

Referat af ordinær generalforsamling tirsdag den 23. marts 2010

Der var mødt 23 andelshavere inkl. formand, næstformand, sekretær og menigt bestyrelsesmedlem samt advokat Susanne Mendoza fra Andelsbo. Der var desuden afgivet 3 fuldmagter.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Formandens beretning
4. Regnskab med revisors påtegning
5. Overskuddets fordeling
6. Forslag:
 - a. Bestyrelsen fremsatte forslag om tilføjelse til vedtægternes § 14 om sælgers forpligtelser v. flytning
 - b. Bestyrelsen fremsatte forslag om afmåling og afregning af vandforbrug pr. andel.
 - c. Andelshaver Lars Jensen fremsatte forslag om rygeforbud på indendørs arealer
7. Valg til bestyrelsen
8. Eventuelt

Valg af dirigent

Advokat Susanne Mendoza, Andelsbo, blev valgt til dirigent og kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

Valg af stemmeudvalg

Stemmeudvalg: Charlotte Rask

Formandens beretning

OVERDRAGELSER:

Første punkt i beretningen gælder som sædvanligt antallet af lejlighedsoverdragelser siden sidste generalforsamling. De fordeler sig således:

- 3 andele er solgt internt via bytte og indstilling
- 1 andel er solgt til sammenlægning
- 11 andele er solgt udenfor listerne

I alt 15 stk.

Derudover har vi i øjeblikket andre 15 andele til salg.

I modsætning til 2008, hvor langt de fleste andele blev solgt til vurderingen eller meget tæt på den, er der i 2009 næsten ikke solgt nogen andele uden et nedslag i prisen – på typisk 15-30 % under andelsværdien inklusive forbedringer.

8 andele er blevet solgt via en ejendomsmægler – de fleste ret hurtigt. Alle er dog solgt med nedslag i prisen samt et honorar på op mod 10 % af salgsprisen. Af de 15, der er til salg i øjeblikket er kun 2 til salg via mægler. Blandt de resterende er der flere, som har været til salg siden foråret og sommeren 2009, og et par stykker siden 2008.

SÆLGERS ANSVAR:

Til kommende sælgere skal vi endnu en gang præcisere, at sælger fuldt og helt er ansvarlig for, at boligen opfylder alle krav og dermed er lovlig i enhver henseende. Det gælder også selv om der skulle være forhold, som sælger ikke umiddelbart selv er årsag til. Retningslinjer for overdragelser kan altid afhentes på ejendomskontoret og findes desuden på vores hjemmeside.

Da det har vist sig, at flere sælgere forsøger at undgå at udbedre mangler, er vi begyndt at gøre køberne mere udtrykkeligt opmærksomme på, at de har ret til at få dem udbedret for sælgers regning - hvis de vel at mærke sørger for at gøre indsigelse senest 14 dage efter overtagelsen.

Men det er ikke altid nok, og bestyrelsen har derfor fremsat et forslag, der skal skærpe sælgers ansvar for udbedring af mangler. Det vender vi tilbage til under punkt 6.

RENOVERING OG VEDLIGEHOLD:

Årets store renoveringsprojekt, som snart afsluttes, er de nye vandværk.

Vi er blevet ramt af forsinkelser i flere omgange, både i den indledende fase, hvor vi skulle gennemføre licitationen, men også undervejs i selve projektet. Vi har ikke været herre over dem alle, men skal alligevel beklage de gener, som det har medført.

Med hensyn til forsinkelserne omkring licitationen og den udskudte projektstart har det dog været held i uheld, for udsættelsen er årsagen til, at vi har fået et langt billigere projekt end det oprindeligt med et budget på 11-12 millioner kroner. Som det ser ud i øjeblikket ender vi under 7 millioner kroner. Og det er inklusive nye el-installationer i kælderen og ny belysning på bagtrapperne, som har været nødvendige at få ordnet.

Den lavere pris betød, at den varslede huslejestigning på 15 % blev reduceret til 11,5 %. Desuden har vi undladt at indfri to mindre lån, som udløber om henholdsvis 1 og 3 år. Det kan medvirke til, at vi kan holde huslejen i ro et stykke tid endnu.

I forbindelse med rørprojektet har vi haft voldsomt mange henvendelser fra beboere, der ikke har læst de omdelte informationer eller referater fra generalforsamlingerne. Vi skal indrømme, at informationen på nogle punkter har været upræcis, specielt omkring tidsplanerne. Men det er irriterende at skulle spille en masse tid på at forklare ting, som allerede er oplyst i beboerinformationen. Her tænker vi især på, hvad man som andelshaver kan forvente, at der bliver lavet - og ikke lavet - i hver enkelt lejlighed.

Udover rørprojektet er der i 2009 blevet sat postkasser op i alle opgange. For nylig blev de suppleret med hylder, da det har vist sig, at postkasserne ikke kan klare de store mængder reklamer og gratisaviser. Vi kunne have sat større postkasser op fra start, men så havde vi været nødt til at sætte dem op udenpå huset for at overholde kravene fra Post Danmark.

ANDELSBOLIGFORENINGEN STRANDLODSGÅRDEN

Vi har også fået en ny rutsjebane og en lille klatrevæg på legepladsen til erstatning for den gamle og farlige rutsjebane. Vi undlod bevidst en større renovering af legepladsen i lyset af den usikre økonomi omkring rørprojektet, men det kan måske blive aktuelt på et senere tidspunkt.

Der er løbende en hel del vedligeholdelsesarbejde og nødvendige reparationer på ejendommen, og det vil der også fortsat være. Vores håndværkerbudget er på hele 600.000 kroner, men vi skal alligevel vende hver 25-øre for ikke at overskride det. Vores ejendom er gammel og ret nedbrudt mange steder, så vi skal nok regne med stigende udgifter til håndværkere fremover.

En af de større opgaver, som vi bliver nødt til at tage fat på, er vores el-installationer. De fleste el-kabler, der løber fra kælderen og op til hver lejligheds HFI-relæ er gamle stofledninger fra dengang ejendommen blev bygget. De er ikke tidsvarende og vi har tiltagende problemer med overbelastning i takt med, at beboere får installeret flere hårde hvidevarer i lejligheden.

VANDFORBRUG:

Vi vil som altid opfordre beboerne til at sørge for straks at give besked til varmemesteren om dryppende vandhaner og løbende toiletter. Disse vil i et vist omfang fortsat blive repareret på foreningens regning. Dog tager vi forbehold for reparation af billige blandingsbatterier, da de sjældent kan betale sig at reparere.

Som det fremgår af punkt 6, fremsætter bestyrelsen forslag om individuel vandmåling og betaling i forhold til hver andels forbrug.

VASKERIET:

Efter et 2008, hvor vaskekassen blev stjålet ved et indbrud i den tidligere formands lejlighed, blev 2009 et normalt år i vaskeriet med et overskud på cirka 11.000 kr. Hvis det beløb hensættes til fornyelse vaskemaskiner m.m. som sædvanligt, vil vi have cirka 72.000 kr. stående på kontoen.

ALTANER:

Altangruppens retningslinjer for design, montering m.v. af de indvendige altaner blev præsenteret for bestyrelsen i januar og efterfølgende godkendt. Ret hurtigt efter blev der indkaldt til præsentationsmøde, hvorefter 9 andelshavere besluttede sig for at få opsat en altan. Altanerne bliver monteret i forsommeren.

Andre beboere, som måtte være interesserede i at få en altan på et senere tidspunkt, skal følge retningslinjer og design som vedtaget af generalforsamling og bestyrelse. For at genere andre beboere mindst muligt ved montagen, skal der opsættes minimum 3 altaner pr. gang. Yderligere information vil blive tilgængelig på foreningens hjemmeside.

FASTELAVN:

Bestyrelsen valgte at aflyse dette års fastelavnsfest (for første gang i over 50 år) på grund af manglende tid. Der vil dog fortsat være sat penge af til denne beboeraktivitet, hvis der er frivillige, som vil tage sig af arrangementet. Vi opfordrer derfor interesserede beboere til at henvende sig.

HJEMMESIDE:

Foreningens hjemmeside fik en meget tiltrængt skønhedsbehandling i efteråret. Desuden er der blevet tilføjet langt flere dokumenter end tidligere, så stort set al beboerinformation kan findes på siden. Det er også blevet muligt at få sat sin andel til salg på siden, hvilket mange har benyttet sig af.

Vi kan via trafikmålinger se, at især de ledige andele samt beboerinformationen har stort interesse.

Hvis nogle ikke skulle kende hjemmesiden, kan vi oplyse, at adressen er www.strandlodsgaarden.dk

ØKONOMI:

Med huslejeforhøjelsen og de nye lån til rørprojektet, ser foreningens aktuelle økonomi rimelig ud. Men større uforudsete reparationer eller nødvendige vedligeholdelsearbejder kan ikke undgå at få negativ effekt på økonomien, og vi vil derfor næppe kunne undgå nye huselejestigninger på sigt.

En anden udfordring kan blive de faldende ejendomsvurderinger. Vores ejendom bliver ganske vist først vurderet til oktober med virkning fra 1. marts 2011. Men uden mirakler på boligmarkedet undgår vi næppe et fald i ejendommens offentlige vurdering.

Vi kan kun tåle et fald i vurderingen på omkring 9 % uden at skulle sætte andelskronen ned. Men faldet kan risikere at blive større, da f.eks. ejerlejligheder i den nye vurdering er faldet med 32 % i gennemsnit i hovedstadsområdet.

Som det vil fremgå af regnskabet anbefaler bestyrelsen dog, at vi fastholder den aktuelle andelskrone i år. Ingen har noget at vinde ved at sætte den ned allerede nu, til gengæld kan andelshavere, som har belånt deres andele få problemer, hvis vi gør det.

Beretningen blev enstemmigt vedtaget.

Regnskab med revisors påtegning

Advokat Susanne Mendoza gennemgik regnskabet for 2009 og budgettet for 2010. Som regnskabet ser ud lige nu, er der et stort likviditetsunderskud, da det nye lån i forbindelse rørprojektet ikke var klar ved årsskiftet. Resultat af ordinær drift - når man ser bort fra rørprojektet – er et overskud på 44.775 kr.

Bestyrelsen foreslog en uændret andelskrone på 12.000 kr. pr. kvadratmeter for 2010.

Regnskab, budget og andelskrone blev enstemmigt vedtaget.

Overskuddets fordeling

Overskuddet på 44.750 overføres til næste år.

Forslag

6a) Bestyrelsens forslag om tillæg til vedtægternes § 14 stk vedr. fraflytning ved salg:

Stk 4.

Ved salg af en andel er det sælgers ansvar at dokumentere, at eventuelle fejl og mangler er udbedret inden overdragelsen. Skulle fejl og mangler ikke være udbedret inden overdragelsesdatoen, vil denne ikke finde sted.

Der var ingen indsigelser fra forsamlingen mod forslaget. Da der ikke var tilstrækkeligt med andelshavere til stede for at gennemføre en vedtægtsændring, skal forslaget genfremsættes på en ny generalforsamling, hvorefter det kan vedtages ved simpelt flertal.

6b) Bestyrelsens forslag om individuel afmåling og afregning af vandforbrug fra 1. maj 2010:

I forbindelse med rørprojektet blev der sat vandmålere op på både koldvands- og varmtvandsstrengen. Da vandforbruget indgår i huslejen, vil første års forbrug først blive opgjort i 2011, hvorefter hver enkel

ANDELSBOLIGFORENINGEN STRANDLODSGÅRDEN

andelshaver vil modtage en afregning, som viser om man skal have en efter- eller tilbagebetaling. Først derefter fastsættes et á conto beløb pr. måned, som opkræves sammen med huslejen.

For dem som har vaskemaskine vil den nuværende vandafgift på 25 kr. pr. måned bortfalde, når den individuelle afregning begynder (pga. forsinkelser i rørprojektet vil målingen først begynde 1. juni 2010).

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

6c) Andelshavers forslag om totalt rygeforbud indendørs på fællesarealer i A/B Strandlodsgården.

Som tillæg til husordenen blev det forslået at al rygning på hoved- og køkkentrappe, i kælderen og på vaskeriet forbydes, både ved ophold og gennemgang.

En andelshaver spurgte om, hvordan forbuddet skulle håndhæves. Bestyrelsen svarede, at det vil ske på samme måde som resten af reglerne i husordenen. Ved overtrædelse gives en mundtlig advarsel, efter 2 mundtlige advarsler følger en skriftlig advarsel. Efter 2 skriftlige advarsler kan medlemmet ekskluderes.

Forslaget blev vedtaget med 25 stemmer for og 1 imod

Valg til bestyrelsen

- Knud Bøgild Hansen var på valg og blev genvalgt som formand for 1 år
- Lars Jensen var på valg og genvalgt som næstformand for 2 år
- Palle Hansen var på valg, men genopstillede ikke
- Bestyrelsen indstillede Michael Strand som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år. Han blev valgt uden modkandidater.

Eventuelt

Flere beboere havde spørgsmål vedrørende udbedring af fejl og mangler efter rørarbejde i ens lejlighed. Her kunne formanden oplyse, at man modtager skriftlig varsel om, hvornår det afsluttende eftersyn (v. formanden, foreningens arkitekt og entreprenøren) finder sted. Af varslet fremgår det, at man enten selv kan være til stede, eller skrive en besked, for at gøre opmærksom på fejl og mangler. Formanden gjorde opmærksom på, at kun fejl og mangler i henhold til det vedtagne rørprojekt vil blive udbedret.

Venlig hilsen
Bestyrelsen