

København, 2. maj 2016

Referat af ordinær generalforsamling d. 29. marts 2016

Der var mødt 46 andelshavere. Der var desuden afgivet 9 gyldige fuldmagter, således at 55 andelshavere var repræsenteret.

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Bestyrelsens orientering om Parknet og MakeNet
4. Formandens beretning (Vedlagt i slutningen)
5. Regnskab med revisors påtegning
6. Overskuddets fordeling
7. Forslag
8. Valg til bestyrelsen

Næstformand, Birgit Ottesen, genopstiller for 2 år.

Nyt bestyrelsesmedlem for 2 år – Pernille Lohse opstiller

1. suppleant for 2 år
 2. suppleant for 1 år
9. Valg af administrator
 10. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Susanne Mendoza valgt

2. Valg af stemmeudvalg

Søren Jensen, Øresundsvej 116, 1.th og Jørgen Stormgård, Strandlodsvej 84, 2th+tv

3. Orientering

Bestyrelsens orientering. Budgettet er holdt, med en afvigelse på knap 15.000 kr., grundet nogle ekstra omkostninger til uforudsete arbejder. Det betragtes som vellykket at budgettet var godt skønnet.

Pernille Lohse lavede en gennemgang af, hvordan man tilmelder sig til ParkNet, både internet og TV-pakken. Der blev uddelt materialer til generalforsamlingen og disse kan hentes på kontoret i kontortiden. Der bliver udsendt information omkring tv-tilmelding i juni 2016.

Andelshaver Esben Sonne, Øresundsvej 122 er Strandlodsgårdens kontakt til Parknet.

Afsluttende kommentar: Stikkene i lejligheden fra YouSee mangler der stadigvæk at komme en afklaring på. Bestyrelsen venter på svar fra YouSee. Når der er svar fra YouSee giver bestyrelsen besked.

4. Formandens beretning (mundtligt på generalforsamlingen)

Formandens beretning er vedlagt.

Beretningen blev godkendt

Efter formandens beretning opstod der en diskussion omkring vinduerne i foreningen. Det blev forslået af en andelshaver, at der blev indhentet tilbud til udskiftning af samtlige vinduer og isolering under vinduerne for at se hvad en sådan renovering ville koste.

5. Regnskab med revisors påtegning

Susanne Mendoza gennemgik årsregnskab, likviditetsoversigt og budget. **Regnskab samt budget blev enstemmigt vedtaget.** Ligeledes blev andelsværdien uændret på 12.000,00 kr. pr. m² vedtaget.

Ejendomsvurderingen er uændret 126.000.000,00 kr. På side 12 midt ses reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 7.140.565,00 kr. Denne reserve er god, da låneoptagelse vil medføre en reduktion i egenkapitalen.

De lovkrævede nøgleoplysninger (Note 28, s. 27.) gennemgås. Disse skal oplyses i forhold til salg, hvorfor opmærksomhedens henledes herpå. Opmærksomheden henledes bl.a. på E1, hvori der står at den enkelte andelshaver ikke hæfter for mere, end der er betalt for andelen. Derudover oplyses (Note 28, s. 30) det, at friværdien i ejendommen er på 94%.

Budget for 2016 blev gennemgået. Bestyrelsen anbefaler uændret husleje samt uændret andelsværdi i 2016.

En beboer spurgte til ejendomsvurderingen, da ejendomsvurderingen er fastfrosset frem til 2019. Der blev snakket om hvad en evt. valuarvurdering vil betyde for ejendommens vurdering. Dette kunne Susanne Mendoza ikke svare på, men konstaterer, at valuarvurderingen er højere end den af SKAT fastsatte ejendomsvurdering. Susanne Mendoza oplyste, at det altid er muligt at en andelshaver kan stille et forslag til en valuarvurdering ved en ekstraordinær generalforsamling eller ved næste generalforsamling.

En beboer spurgte til begrebet Sociale ydelser. Det blev oplyst at det bl.a. var til ATP og barselsfonden til varmemesteren.

En beboer spurgte ind til betaling af MakeNet – hvordan er de 6000 kr. pr. andelsbolig betalt? Susanne Mendoza sagde at disse var betalt af likviditeten.

En beboer spurgte ligeledes indtil de anførte feriepenge til varmemesteren da disse ikke fremgår af sidste års regnskab. Bestyrelsen har stillet samme spørgsmål til Revisor, og svaret var at det var et administrativt krav og at disse kun fremgik af regnskabet, og ikke var realiseret.

6. Overskuddets fordeling

I 2015 var der et overskud på 725.309 kr. før afdrag på prioritetslån. I alt 547.464 overføres til næste års drift, og til særlige udgifter. Bestyrelsen anbefaler at en del af overskuddet går til asfaltering af Korsikavej og dørtelefoner. Fordelingen af overskuddet til ovennævnte blev enstemmigt vedtaget.

Pause

7. Forslag (omdelt i postkasser forud for generalforsamlingen)

1) Forslag stillet af andelshaver Anna Vidal: Nyt gyngestativ i gården. Der blev diskuteret regler på legepladser. En beboer sagde, at det kun er på offentlige legepladser, hvor der er krav til faldunderlag ved f.eks. gyngestativ. Der opstod en diskussion om forskellige andre forslag til ændring af legepladsen, evt. ændringen af kant ved gyngestativ. Forslaget blev sat til afstemning: 15 for, imod 29, for eller i mod 9. **(Ikke vedtaget)**

2) Forslag om altaner mod gadeplan. En andelshaver spurgte, om det var muligt at få altan i gadeplan. Der skal nedsættes en arbejdsgruppe, der undersøger om det er muligt at få opsat altaner individuelt og i gadeplan hos København Kommune. Forslaget sat til afstemning: 46 stemte for. 2 i mod. 5 hverken for eller i mod. **Forslaget er vedtaget.**

8. Valg til bestyrelsen

Birgit Ottesen genvalgt som næstformand for 2 år

Menigt bestyrelsesmedlem Pernille Lohse er valgt for 1 år.

1. Suppleant: Esben Sonne, valgt for 2 år, er desuden ParkNet-kontaktperson

2. Suppleant: Jesper Ottesen, valgt for 1 år.

9. Valg af administrator

Administrator blev genvalgt og samarbejdet fortsætter.

10. Eventuelt

Bestyrelsesmedlem Pernille Lohse nævnte forslag til en arbejdsweekend, så legepladsen kan blive endnu bedre. Der vil blive nedsat en arbejdsgruppe til legepladsen.

En beboer nævnte beboerrummet, og ønsker en afklaring på, hvordan reglerne er for beboerrummet, i det bestyrelsen har brugt rummet til forskellige arrangementer, men beboerne må ikke bruge det. Bestyrelsen forklarede at de forskellige projekter var delt ud på de forskellige bestyrelsesmedlemmer, og det vil blive undersøgt hvor langt dette projekt er.

Samme beboer nævnte at der burde være et tidsrum for brug af beboerrummet, i det der en enkelt gang har været fest derned til kl. Kl. 04.00.

Samme beboer nævnte, at reglerne burde være ens for alle, bl.a. i forbindelse med at der ikke må stå effekter på bagtrapperne.

Samme beboer spurgte, hvor brandskiltet på Korsikavej, der blev vedtaget for 2 år siden, bliver af. Bestyrelsen undersøger, hvor langt projektet er nået.

En beboer nævnte belægning på Korsikavej er i dårlig stand. Formanden forklarede at der måske var faldet en dom om lige præcis belægning på brandveje, således at det er kommunen der skal betale arbejdet. Dette undersøges nærmere.

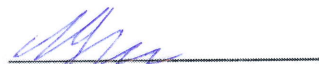
Kommentar fra en beboer: "Varmemesteren gør et flot stykke arbejde og tager godt imod nye beboere".

Yderligere kommentar fra en beboer. Der står rigtig mange cykler i gården. Er det muligt at stille nogle cykler i cykelstativer. Dette havde en anden beboer en kommentar til, i det der for et år siden blev vedtaget på generalforsamling at der skulle opsættes et halvtag til cykler i gården. Bestyrelsen orienterede at dette arbejde var hos en af bestyrelsesmedlemmerne og at bestyrelsen vil undersøge hvor langt arbejdet er.

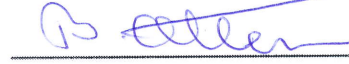
Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Michael Strand (formand)



Birgit Ottesen (næstformand)



Rasmus Schjærff Kjøller (sekretær)



Pernille Lohse (bestyrelsesmedlem)



Susanne Mendoza (administrator og dirigent)



A/B Strandlodsgården

Strandlodsvej 82, kælderen, 2300 København S

Bestyrelsens kontortid: Tirsdag kl. 19.00-20.00 (tlf. 32 58 23 32)

Varmemesteren træffes mandag-torsdag kl. 07.00-15.00 samt fredag kl. 07.00-12.00 på tlf. nr. 32 58 23 32

WEB: www.strandlodsgaarden.dk

E-MAIL: infol@strandlodsgaarden.dk

Formandens beretning for 2015

Jeg skal indledningsvis gøre opmærksom på, at såfremt jeg gaber mens jeg læser beretningen op så skyldes det ikke at I keder mig eller jeg er træt. Det skyldes en defekt som gør at jeg kan komme til at gabe ved højtlesning.

OVERDRAGELSER

I 2015 blev der overdraget 10 andele, hvilket er en anelse lavere end de foregående år. Siden nytår 2016 er der opsagt 2 andele, hvor der ene forventes overdraget pr. 1 maj og den anden til forventet overdragelse pr. 1. juli. Dette er det laveste antal siden 2009 på nuværende tidspunkt.

I 2015 fordelte overdragelserne sig som følger; 1 lejlighed via liste for børn/forældre, 5 via familie/bekendte liste resten er solgt eksternt, der er ikke gjort brug af mægler og der er ikke givet afslag.

Dette er dog generelt for hele andelsboligmarkedet, hvilket højest sandsynligt skyldes de prisstigninger, der har været på ejerboliger i løbet af året.

BYTTELISTER M.M.

Bestyrelsen har fortsat oplevet en del henvendelser fra potentielle købere, der ønsker at komme ind i vores forening, hvilket må ses at være et positivt tegn da brug af mægler, derved undgås.

Ventelisterne blev startet op igen sidste år. Som andelshaver er man automatisk på den interne bytteliste, såfremt man ønsker at stå på nogle af de andre lister skal man selv være aktiv og blive skrevet op på disse, dette gøres ved personlig henvendelse til bestyrelsen på tirsdage eller ved at sende en mail til info@strandlodsgaarden.dk.

SÆLGERS ANSVAR

På trods af at bestyrelsen - udtrykkeligt og vedholdende - gør opmærksom på, at foreningens regler for opsigelse og udbedring af mangler naturligvis skal følges, så oplever vi gang på gang, at sælger mener, at lige netop vedkommende kan se stort på reglerne.

Men som vi har sagt det før - og gerne siger igen: **Følger man ikke reglerne, er det ris til egen røv.** Bliver salget forsinket eller annulleret på grund af manglende godkendelse fra foreningens side, har man altså kun sig selv at takke for det.

Bestyrelsen har fortsat en masse udfordringer med at overbevise sælgerne om deres forpligtelser i forhold til evt. mangler. Alle mulige søforklaringer er blevet brugt for at undgå at udbedre åbenlyse mangler – og bestyrelsen har brugt utrolig meget tid på det.

Men alle overdragelser er trods protester endt med, at sælger har udbedret manglerne. Simpelthen fordi at bestyrelsen ikke underskriver en overdragelsesaftale før de mangler, der er nævnt i VVS- og EI rapporter er udbedret. Dette gør sig også gældende for evt. lovgivningsmæssige mangler i den bygningsagkyndige rapport.

A/B Strandlodsgården

Strandlodsvej 82, kælderen, 2300 København S

Bestyrelsens kontortid: Tirsdag kl. 19.00-20.00 (tlf. 32 58 23 32)

Varmemesteren træffes mandag-torsdag kl. 07.00-15.00 samt fredag kl. 07.00-12.00 på tlf. nr. 32 58 23 32

WEB: www.strandlodsgaarden.dk

E-MAIL: info@strandlodsgaarden.dk

Så beskeden herfra til fremtidige sælgere er, at man lige så godt kan sørge for at få bragt manglerne i orden med det samme og få dette dokumenteret overfor bestyrelsen. Alt andet vil blot trække salget i langdrag.

Det gælder også selv manglerne var der da man selv købte andelen. Dengang blev der også udarbejdet rapporter. Men her var det op til køberen at gøre indsigelse. Og undlod den nye andelshaver at gøre det, overtog han eller hun ansvaret for manglerne.

Renovering af kældre

Arbejdet med renovering af Korsikavej 5 er endnu ikke afsluttet. Opsætning af gitterkonstruktion påbegyndes i uge 14 og derefter skal loftet isoleres.

Bestyrelsen havde håbet at resten af kældrene kunne være påbegyndt i 2015, dette er ikke sket.

Nyt bolignetværk

På GF 2015 blev etablering af nyt bolignetværk vedtaget således at Parknet fremover skal levere tv signal og internet.

Internet forventes idriftssat fra 1 april og tv signalet fra 1 juli når aftalen med YouSee ophører. Der er kommet information ud til beboerne, det påpeges at den enkelte beboer selv er ansvarlig for tilmelding til internet og tv signal. Beboere med behov for hjælp til tilmelding til tv kan kontakte Bestyrelsen i åbningstiden på tirsdage i maj og juni måned. Yderligere info vil følge.

GENEREL VEDLIGEHOLDELSE

Vi har fortsat store udgifter til almindelig vedligeholdelse i foreningen og vi må forvente større arbejder i de kommende år jf. den vedligeholdelsesrapport der blev udarbejdet for et par år tilbage.

Varmesystemet kører ikke optimalt i nogle opgange, vi er opmærksomme på problemet og forsøget at få dette afhjulpet.

Der er igen i 2015 blevet udskiftet dørtelefoner i 2 opgange, der vil endvidere blive udskiftet dørtelefoner i yderligere to opgange indenfor de næste måneder. Derved mangler der kun 5 opgange, hvorfor bestyrelsen foreslår mulighed for at gøre brug af årets hensættelser til at få afsluttet denne opgave i indeværende år.

Der er problemer med træk fra og omkring vinduer, dette skyldes især at den isolering der brugt i forbindelse med udskiftning af vinduer efterhånden er væk. Udskiftning af vinduer er også på listen over større vedligeholdelsesarbejder indenfor de nærmeste år.

Hovedtrappernes belægning er også ved at nå en stand hvor linoleum trænger til udskiftning. Der er indhentet et tilbud på 750.000 kr. for udskiftning på 14 hovedtrapper.

I vedligeholdelsesplanen for ejendommen var facaderne nævnt som et af de punkter der burde prioriteres højt med hensyn til renovering. Et arbejder der meget gerne skal gennemføres i år..

A/B Strandlodsgården

Strandlodsvej 82, kælderen, 2300 København S

Bestyrelsens kontortid: Tirsdag kl. 19.00-20.00 (tlf. 32 58 23 32)

Varmemesteren træffes mandag-torsdag kl. 07.00-15.00 samt fredag kl. 07.00-12.00 på tlf. nr. 32 58 23 32

WEB: www.strandlodsgaarden.dk

E-MAIL: info@strandlodsgaarden.dk

VASKERIET

Vaskeriet fik et overskud på omkring 13.500 kr. i 2015, hvilket må ses som værende fornuftigt i forhold at der skal være økonomisk råderum til at dække en løbende udskiftning af maskinerne, når de bliver slidt ned.

Der er i øjeblikket hensat 60.800 kr. til indkøb af nye maskiner, men det rækker kun til én vaskemaskine, hvis uheldet skulle være ude.

OPKRÆVNING AF HUSLEJE

Bestyrelse og administrator har fortsat fokus på proceduren omkring opkrævning af husleje med indførsel af en nul-tolerance.

Betales huslejen ikke til tiden, får man nu en rykker med et gebyr på 275 kr.

Er huslejen ikke betalt inden to uger, så kommer der en ny rykker – og et nyt gebyr – med information om, at man bliver ekskluderet, hvis betalingen ikke falder inden yderligere 14 dage.

Efter flere år med rykkergebyrer er antallet af rykkere kraftigt reduceret, hvilket må betegnes som godt da foreningen ikke skal agere kassekredit for enkelte andelshavere. De pågældende gebyrer har indbragt foreningen 6.000 kr. = 20 rykkere.

ØKONOMI

Jeg vil ikke komme nærmere ind på økonomien dette gennemgås senere, men konstatere at vi igen i år har et godt overskud på omkring 550.000 kr. Hovedårsagen er at et budgetteret lån endnu ikke er optaget.

FESTER

Der blev afholdt grillfest i september, Julearrangement i december og fastelavn i februar. En stor tak til især Pernille og resten af udvalget for dette fine arrangement.

BESTYRELSEN

Bestyrelsesmedlem Nicolai Vestergaard fraflyttede ejendommen i løbet af året, hvorfor 1. suppleant Pernille Lohse indtrådte i bestyrelsen i stedet for.

Bestyrelsen får mange henvendelser fra beboere, især ved salg, der nemt kunne have været besvaret ved at gøre brug af hjemmesiden. Så hermed en opfordring til at søge information på hjemmesiden først før der rettes henvendelse til bestyrelsen.

Der har i de senere år været en stor udskiftning af andelshavere, men jeg glæder mig over det store fremmøde i aften til generalforsamlingen.

Vi sidder i bestyrelsen tit med den fornemmelse at mange andelshavere tror de bor til leje med et højt indskud og foreningen derfor skal tage sig af alle problemer i deres lejligheder. Dette er ikke tilfældet, udgangspunktet er at foreningen kun har vedligeholdelsespligt på vinduer, centralvarme og afløb. Resten er andelshaverens pligt at vedligeholde herunder at fliser i badeværelse skal være hele og fuger intakte.

A/B Strandlodsgården

Strandlodsvej 82, kælderens, 2300 København S

Bestyrelsens kontortid: Tirsdag kl. 19.00-20.00 (tlf. 32 58 23 32)

Varmemesteren træffes mandag-torsdag kl. 07.00-15.00 samt fredag kl. 07.00-12.00 på tlf. nr. 32 58 23 32

WEB: www.strandlodsgaarden.dk

E-MAIL: info@strandlodsgaarden.dk