

København, 3. juni 2015

Til beboerne.

Vedlagt referat for generalforsamlingen den 7. april 2015 samt formandens beretning.

I forbindelse med formandens beretning blev byttelisterne nævnt, da disse var i gang med at blive opdateret. I beretningen står, at der er deadline i forbindelse med opskrivning på disse lister d. 26. maj. Da referatet desværre er sent ude, er denne dato rykket til **d. 16. Juni 2015.**

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Strandlodsgaarden

København, 3. juni 2015

Referat af ordinær generalforsamling d. 7. april 2015

Der var mødt 50 andelshavere inkl. bestyrelsen. Der var desuden afgivet 8 gyldige fuldmagter, således at 58 andelshavere var repræsenteret.

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Formandens beretning
4. Regnskab med revisors påtegning
5. Overskuddets fordeling
6. Forslag
7. Valg til bestyrelsen

Formand for 2 år. Michael Strand, nuværende konstitueret formand opstiller.

Næstformand, Birgit Ottesen, ikke på valg i år (men i 2016).

Nyt bestyrelsesmedlem/sekretær for 2 år. Rasmus Schjærff Kjøller, nuværende konstitueret sekretær opstiller.

Bestyrelsesmedlem for 1 år. Nicolai Vestergaard genopstiller.

Bestyrelsesmedlem for 2 år. Palle Hansen genopstiller.

1. suppleant Pernille Lohse for 2 år genopstiller og 2. Suppleant Ken Hansen for 1 år genopstiller.

8. Valg af administrator

9. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Susanne Mendoza valgt

2. Valg af stemmeudvalg

Linda Jørgensen og Vivi Jensen

3. Formandens beretning (mundtligt på generalforsamlingen)

Formandens beretning er vedlagt.

Beretningen blev taget til eftertragtning (godkendt)

4. 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 6.926.341,00 kr. Denne reserve er god, da låneoptagelsen vil medføre en reduktion i egenkapitalen i op til denne størrelse.

Susanne Mendoza oplyste at SKAT havde fastfrosset ejendomsvurderingen frem til 2018.

I forbindelse med gennemgangen beregningen af andelsværdien (Note 27, s. 23) opstår der en diskussion om andelsværdien, og en evt. opsættelse af denne. Da ejendomsvurderingen er fastfrosset frem til 2018, anbefaler bestyrelsen og administrator ikke at andelsværdien ændres, da dette vil have indvirkning på foreningens reserve i ejendommen på 6.926.341,00 kr. Dette kan ændres ved at få en valuarvurdering. Dette anbefaler bestyrelsen og administrator ikke på nuværende tidspunkt.

De lovkrævende nøgleoplysninger (Note 28, s. 27.) gennemgås da disse er nye krav, hvorfor opmærksomhedens henledes herpå.

Susanne Mendoza oplyser at renten har været faldende, og det er muligt at lave en omlægning af lånet til 2% eller 2,5%. Susanne Mendoza beder derfor om bemyndigelse til

at foretage en sådan omlægning, af lån oprindelig kr. 7.865.000,00 til et lån af samme type, men lavere rente. Generalforsamlingen godkendte denne bemyndigelse.

Spørgsmål til låneomlægning

En beboer spurgte hvilke omkostninger der var ved at lave en låneomlægning. Dette kommer an på, hvor stort et lån der optages. I perioden omkring generalforsamlingen var 2% lånet det mest attraktive.

Generalforsamlingen giver administrator bemyndigelse til at der optages nyt lån og omlægning i henhold til tidligere beslutning om gennemførelse af reovering af kloak og dræn samt fugtsikring af kælder.

Spørgsmål til regnskabet

Der blev spurgt til, hvorfor VVS posten (Note 6) var så høj. Forklaringen herpå er at der er blevet ventiler til radiatorsystemet.

Kommentar til regnskabet

Det blev påpeget at lyset i kældrene ofte var tændt. Husk at slukke det! Det er med til at gøre elregningen stor. Det blev tilføjet af bestyrelsen at det gamle centralfyrr også bruger meget strøm.

5. Overskuddets fordeling

I 2014 var der et overskud på 726.670 kr. før afdrag på prioritetslån. I alt 555.671 overføres til hensættelser. Bestyrelsen anbefaler at en del af overskuddet går til asfaltering af Korsikavej og dørtelefoner. Fordelingen af overskuddet til ovennævnte blev enstemmigt vedtaget.

6. Forslag (omdelt i postkasser forud for generalforsamlingen)

1) Forslag stillet af bestyrelsen. Forslaget omhandler sletning af afsnit 9 i "retningslinjer for sammenlægning af lejligheder" omhandlende "Råderum over to kælderrum". Årsagen er at Københavns Kommune har fået regler om at størrelsen af kælderrum skal være 3m² / 6m³. Derudover er kælderrummene et puslespil, ikke mindst i forbindelse med reoveringen af kælderen og der er et ønske om at folk ikke tørrer tøj i deres lejligheder.

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

Kommentar fra beboere

En beboer påpegede at tørrerummene i Strandlodsvej 82 og 84 endnu ikke var lavet som det blev vedtaget på en tidligere generalforsamling. Det bør laves.

En beboer påpegede at Øresundsvej 116 og Milanovej 1 har et fælles tørrerum. Luften står stille, selvom der er udluftningskanaler. Bestyrelsen svarede at der i forbindelse med kælderrenoveringen vil blive opsat mekanisk udluftning.

En beboer påpegede at der ved generalforsamlingen i 2013, forslag 6c, blev vedtaget at, tomme kælderrum på Strandlodsvej 84 skal omdannes til fælles tørrerum. Synspunktet var at alle bør være ligestillede mht. tørrerum til opgangene. Se i øvrigt forslag 6c i referatet fra generalforsamlingen i 2013.

En beboer påpegede at tøjet skal tages ned når det er tørt, og altså ikke hænge flere dage og optage pladsen i tørrekældrene. Desuden bliver tøjet i tørrekælderen på Korsikavej 3 ikke tørt.

En beboer påpegede at der på Øresundsvej 118 er et rum der ikke bruges til noget. Rummet bør derfor være aflåst.

En beboer spørger hvad der sker med de rum hvor folk mister brugsretten, bl.a. ved sammenlæggelser. Bestyrelsen svarede at andelshaver kun havde ret til et kælderrum uagtet størrelsen på lejligheden. I øjeblikket vil rummet blive optaget i en foreningspulje. Derudover var der et konkret eksempel der omhandlede et kælderrum med vaskemaskine hvilket ikke er tilladt, hvorfor rummet blev sløjfet.

En beboer var bekymret for at man fik fordelt nøgler til andre opgange end den man bor i.

36 for forslaget, 11 imod forslaget, 7 hverken for eller imod. **Forslaget er vedtaget.**

2) Forslag om ændring af husorden pkt. 1 (cykling i gården), pkt. 2 (ophold i gården), pkt. 4 (cykler i cykel- og kælderrum), pkt. 11 (affald), pkt. 16 (grillplads).

Kommentarer til forslaget

En beboer spurgte til grill på altanerne, og hvorfor dette ikke var tilladt. Svaret på dette er at der står i reglerne for altaner at der ikke må grilles på altanerne. Dette skyldes sikkerhed i forbindelse med grill, hvis der skulle opstå et uheld med glødende kul. Hvis dette skal ændres skal der stilles et nyt forslag til generalforsamlingen.

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

En beboer spurgte om det ikke er mere korrekt at formulere pkt. 21 at der ikke må larmes. Bestyrelsens svar er at der er en subjektiv og objektiv vurdering ved at formulere det anderledes.

En beboere foreslog at der kom et tidspunkt i pkt. 21.

En beboere bad om at vinduerne ikke blev brugt som æskebæger. Beboeren havde oplevet at få cigaretskod ind af vinduerne. Bestyrelsen henstiller derfor at vinduer ikke bliver brugt til at smide cigaretskodder ud af.

En beboer foreslog sandbøtter eller skodbøtter til cigaretter. Forslaget er taget til efterretning.

1 stemte imod, 3 hverken for eller imod, resten for. **Forslaget er vedtaget**

3) Omhandler renovering af køkken og trappeopgangene. Der skal indhentes et tilbud, så der kan ikke tages stilling til det på generalforsamlingen.

Der nedsættes en arbejdsgruppe med Bjarne Petersen fra Korsikavej 7, 1. Tv som tovholder. Bjarne vil desuden indhente 2 til 3 tilbud på en sådan renovering af trappeopgangene.

4) Omhandler nyt betalingssystem til vaskeri, således at det kan trækkes over huslejen. Forslagsstiller sagde: Ved at udskifte systemet til et elektronisk system der er koblet til internettet vil det gøre det lettere at få vasket. Så hvis der mangler 2 kr. på kortet, så står man ikke og skal vente til tirsdag. Dette vil lette bestyrelsens administrative arbejde.

Spørgsmål til forslaget: En beboer spurgte til hvordan afregningen ville foregå. Svaret fra forslagsstiller var at afregningen ville blive opkrævet over huslejen.

Det blev diskuteret hvordan forslaget skulle finansieres. En beboer spurgte om det var muligt at finde pengene et andet sted en fra vaskeri regnskabet. Til det svarede en beboer at Vaskeriets kasse ikke skal blandes med andre kasser.

En beboer påpegede at det var meget svært at købe vaskekort om tirsdagen. Ville det være muligt at vaskekort salget skulle varetages af varmemesteren. Bestyrelsen svarede at der ikke umiddelbart var planer om at overdrage vaskekortsalget til varmemesteren.

For forslaget 16, imod forslaget 21, hverken for eller imod 9. **Forslaget er ikke vedtaget.**

5) Forslaget omhandler opbrudssikring af låse, hovedindgangsdør. Bred opbakning til forslaget, og det blev enstemmigt besluttet at gennemføre forslaget, hvis beløbet ikke oversteg 8.000 kr.

Forslaget vedtaget.

6) Forslaget omhandler sparkeplade på hovedindgangsdøre, så denne ikke blev ødelagt. Finansieringen blev kort diskuteret, og det blev besluttet at udgiften ikke må overstige 10.000 kr.

16 for og 8 imod. Forslaget vedtaget.

7) Omhandler udarbejdelse af tids- og handlings for fremtidige rep. opgaver. Ikke et egentligt forslag, men en anbefaling.

8) Omhandler hævelse af andelskronen. Forslaget blev trukket tilbage.

9a) Omhandler etablering af fiber og tv-løsning i foreningen.

Ved generalforsamlingen var Parknet og YouSee inviteret til at holde et oplæg om de forskellige pakkeløsninger til tv.

Parknet blev præsenteret. Parknet er ikke noget kommercielt firma, det er brugerne der ejer Parknet, og det er en non profitforening. Stiftet i 2003. Parknet kan garantere en 200 megabit upload og download forbindelse. Ud af ejendommen vil forbindelsen være på 20 gigabit.

Programsammensætningen i tv-pakkerne. Lille, mellem, stor og en filmpakke. Der er ligeledes mulighed for at vælge at få separate tv kanaler, hvis det er beboernes ønsker.

Hvis en beboer ønsker separate tv kanaler, skal der tilkøbes et kort til 375 kr. Denne udgift er en engangsudgift. Kortet virker til et fjernsyn, så hvis der ønskes til flere fjernsyn skal der tilkøbes yderligere kort.

Parknet lagde megen vægt på at hos dem er der ingen tvang. Internet og tv-pakker kan vælges frit, og hver for sig.

Spørgsmål til forslaget

En beboer spurgte ind til nogle tekniske detaljer, bl.a. omkring pier (dvs. direkte data samarbejde). Parknet svarede at de pier direkte med DR, Google, Youtube osv.

En beboer spurgte om det var muligt med trådløs forbindelse i lejlighederne. Parknet svarede at der kan købes en trådløs router, og hvis routeren (senderen af det trådløse internet) købes hos Parknet, yder Parknet support.

En beboer spurgte ind til hvem der vedligeholder anlægget. Parknet svarede at de vedligeholder anlægget lige så længe andelsforeningen er medlem af Parknet.

En beboer ville gerne have oplysninger om priser for internettet. Parknet svarede at deres mål var at priserne appellerer til alle, og at internettet koster 65 kr.

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

En beboer spurgte indtil hvilke tv-kanaler Parknet havde, og hvilke tv-kanaler foreningen ville få. Parknet svarede at de havde det samme udvalg som YouSee, så der ville ikke blive forringelser i forhold til det nuværende.

En beboer spurgte hvordan finansieringen ville blive. Svaret fra bestyrelsen var at foreningen går ind og finansierer det.

En beboer spurgte hvordan fremtidige stigninger ved tv-pakkerne ville være. YouSee var lige steget 30 kr. Parknet svarede at hos dem vil der også være prisstigninger, og det var ikke muligt at sige noget konkret om fremtidige prisstigninger. TV-kanalerne øger priserne hvert år.

En beboer påpegede at vedkommende ville spare 200 kr. om måneden ved at skifte til Parknet.

En beboer spurgte om Parknets Priser var inklusive KODA afgifter. Parknet svarede at priserne er inklusive KODA afgifter.

En beboer spurgte hvor stikket ville komme til at sidde. Parknet svarede at dette ville blive placeret i stuen.

YouSee præsentation. YouSee gennemgik muligheder hos YouSee og de forskellige pakker. YouSee påpegede at det var muligt at tage sin Fuldpakke og bredbåndsforbindelse med i sommerhuset. YouSee påpegede at det ikke var muligt at fravælge TV-pakke i foreningen, da man som minimum skal have grundpakken.

En beboer spurgte om det ikke krævede en bredbåndsforbindelse i sommerhuset for at tage både fuldpakken og internetforbindelsen med sig. YouSee svarede at det krævede en bredbåndsforbindelse. YouSee påpegede at en anlæggelse af en bredbåndsforbindelse kunne være kostbar.

Der blev stemt om foreningen ønskede Parknet. 34 for, 22 imod og 1 blank.

Forslaget vedtaget

Efter afstemningen kom der yderligere spørgsmål og detaljer om anlæggelsen af anlægget. Parknet vil installere en fiberforbindelse og et såkaldt internetfordeler-netværk. Det nuværende netværk er et såkaldt sløjfenetværk, og dette er grunden til at foreningens medlemmer kun har mulighed for at få en tv-pakke. Derfor skal der trækkes nye kabler og internetstik.

En beboer spurgte om det var muligt at få fastnet telefon som hos YouSee, og om dette kan følge med over i Parknet. Parknet svarede at dette godt kan følge med at prisen er 30 kr. uden fri taletid eller 65 kr. med fri taletid.

På forespørgsel fra en andelshaver, blev det bekræftet, at foreningen bekoster etableringsudgifterne.

9b) Omhandler ombygning af YouSee anlæg til stikledningsanlæg. Forslaget falder, da 9a) er vedtaget.

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

Valg til bestyrelsen

Michael Strand er valgt som formand for 2 år.

Rasmus Schjærff Kjøller er valgt som sekretær for 2 år.

Menigt bestyrelsesmedlem Nicolai Vestergaard er valgt for 1 år.

Menigt bestyrelsesmedlem Palle Hansen er valgt for 2 år.

1. Suppleant: Pernille Lohse, valgt for 2 år.

2. Suppleant: Kenn Hansen, valgt for 1 år.

7. Valg af administrator

Administrator blev genvalgt og samarbejdet fortsætter.

8. Eventuelt

En beboer spurgte hvornår der kommer et skilt op på Korsikavej med parkering forbudt.

Bestyrelsen svarede at processen med at få sat skiltet op var mere problematisk end først antaget, da naboandelsforeningen på Korsikavej også skulle inddrages i arbejdet.

Strandlodsgaarden har nu fået grønt lys til at gå videre til København Kommune så skiltet kan blive sat op.

En beboer spurgte hvor Facebook siden til foreningen er henne. Den burde blive lagt på hjemmesiden, så den kunne bruges aktivt.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Strandlodsgaarden

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 2014

Jeg skal indledningsvis gøre opmærksom på, at såfremt jeg gaber mens jeg læser 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 2014 blev der overdraget 15 andele, hvilket er en anelse højere end de foregående år. Siden nytår er der opsagt 2 andele, hvor der ene overdrages pr. 1 juni og den anden til forventet overdragelse pr. 1. september. Dette er det laveste antal siden 2009 på nuværende tidspunkt.

2 lejligheder er overdraget til familie, resten er solgt eksternt, og næsten alle via ejendomsmægler.

Hvor året startede ud med at prisniveauet lå 20-30 % under maksimalprisen afhængig af stand og beliggenhed, så skete der i 3 og 4 kvartal en hurtig prisstigning på lejlighederne, således at næsten alle er gået til maksimalprisen, uanset stand.

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

BYTTELISTER MM.

Bestyrelsen har 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.

Dette betyder også at foreningens venteliste system skal startes op igen. Der skal kort redegøres for de forskellige lister.

1. Byttelisten - Alle andelshavere kommer automatisk på denne liste i forbindelse med køb af andel. Denne liste bruges ved interne køb hvor andelshavere ønsker anden lejlighed i ejendommen.

For at komme på de næste lister, så skal de enkelte andelshavere selv rette henvendelse til bestyrelsen for at komme på disse lister, dette sker ved personlig henvendelse eller via mail. Opskrivning på lister sker på baggrund af først til mølle princippet.

Da listerne har ligget i "dvale" i en del år, vil pladserne på de enkelte lister blive fordelt efter anciennitet gældende for henvendelser modtaget til og med 26. maj. **(Grundet sen udsendelse af referat flyttes datoen for henvendelser til d. 16. juni)** Andelshavere der allerede står på de nævnte lister vil ikke blive berørt i forbindelse med dette.

2. Børn/forældre.
3. Børne- Oldebørn/Bedsteforældre
4. Anden familie/Bekendte

Foreningen har pt. ikke en ren ekstern liste.

SÆLGERS ANSVAR:

Selv om 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 både sælger og diverse ejendomsmægler mener, at lige netop de 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 forsinkeret eller annulleret på grund af manglende godkendelse fra foreningens side, har man altså kun sig selv at takke for det.

ANDELSBOLIGFORENINGEN STRANDLODSGÅRDEN

Der er set flere eksempler på lejligheder er blevet sat til salg hos mægler inden lejlighederne har været udbudt internt. Såfremt der findes en køber via interne lister, kan Sælger stå med et problem i forhold til mægleren, der er Bestyrelsen uvedkommende.

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.

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.

FUGTSIKRING

Kraftig regn i juli resulterede i begrænsede mængder vand i kældrene. Der var vand i Øresundsvej 116 grundet manglende sikring af et afløb, samt i Bestyrelseslokalet samt Korsikavej 5, dette skyldes at grundvandet stod højt. Dette kan der desværre ikke gøres noget ved, indenfor en acceptabel økonomisk ramme.

Vi havde håbet at kunne påbegynde renoveringen af kældrene i 2014, dette skete ikke. Hovedårsagen er at det er var tvivl om fundamentet var tørt nok til at kunne pudse det op igen og få det til at holde. Nedrivningen af Korsikavej 5 vil dog ske i dette måned og efterfølgende vil det blive pudset op igen. På baggrund af dette arbejde vil selve renoveringen af kældrene planlægges og arbejdet med dette forventes påbegyndt efter sommerferien, yderligere information vil blive omdelt når faktisk tidsplan kendes.

Erkendelsen af den kraftigere regn har betydet at foreningen har indkøbt 2 affugtere for at opnå mere fleksibilitet idet vi ved mindre omgange med vand i kældrene ikke er afhængige af udlejningsfirmaers kapacitet.

GENEREL VEDLIGEHOLDELSE

Vi har fortsat store udgifter til almindelig vedligeholdelse i foreningen.

Dog har udskiftningen af vandrørene betydet at der er væsentligt færre små reparationer og vi har i 2014 haft økonomi til udskiftning af ventiler for de enkelte opgange i centralvarmeanlægget, anlægget har dog ikke kørt optimalt efterfølgende. Dette skyldes at ventiler skal justeres ind efterfølgende, den leverandør der var udset til at varetage denne opgave har ikke formået at løfte opgaven, hvorfor vi er i gang med at lede efter en ny leverandør.

Der er igen i år blevet udskiftet dørtelefoner i 2 opgange, et arbejde der vil fortsætte løbende når der er økonomi til det da telefoner er ved at være 30 år gamle og med en del udbedringer af fejl.

Ligeledes er vinduerne også ved at nå en alder hvor de begynder at punktere og der for skal skiftes.

I vedligeholdelsesplanen for ejendommen var facaderne nævnt som et af de punkter der burde prioriteres højt med hensyn til renovering. Arbejdet med renovering af facader forventes påbegyndt i maj/juni afhængig af ingeniørens vurdering af arbejdets omfang.

ANDELSBOLIGFORENINGEN STRANDLODSGÅRDEN

Af andre større planlagte vedligeholdelses arbejder i 2015 kan nævnes asfaltering af Korsikavej samt yderligere udskiftning af minimum 2 dørtelefonanlæg.

VASKERIET:

Vaskeriet fik et overskud på omkring 19.000 kr. i 2014, 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 indførelse 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 disse kraftigt reduceret, hvilket må betegnes som godt da foreningen ikke skal agere kassekredit for enkelte andelshavere.

ØKONOMI:

Som det fremgår af regnskabet, så havde vi et overskud på 550.000 kr. sidste år. Dette skyldes hovedsagligt at det kreditforeningslån der er blevet budgetteret med ikke er blevet optaget i 2014 grundet forsinkelsen med renoveringen af kældre.

Frem for at hensætte det fulde beløb, foreslår bestyrelsen at en del af beløbet bruges allerede nu til tidligere nævnt renovering af 2 opgange med hensyn til dørtelefoner samt asfaltering af Korsikavej, inden vi får påbud fra kommunen om dette. Dette vil dreje sig om 110.000 kr. til dørtelefoner og omkring 150.000 kr. til asfaltering af Korsikavej.

Vedligeholdelsesarbejder af dette omfang kan ellers først igangsættes sent på året for ikke at overskride vedligeholdelsesbudgettet.

BEBOERRUM:

Som vedtaget på sidste GF, er den tidligere cykelkælder blevet ombygget til beboerrum, Kim har kunnet lave meget af arbejdet selv og vi har derved kunnet holde udgifterne nede til dette. Vi mangler stadig at få styr på klassificeringen af rummet, hvorfor det endnu ikke har kunnet tages i brug officielt.

FESTER

Der blev afholdt sommerfest i august med omkring 50 deltagere og arrangementet blev vellykket. Ligeledes er der i år blevet afholdt fastelavn, efter flere års pause. En stor tak til Palle og resten af udvalget for dette fine arrangement.

BESTYRELSEN:

For Bestyrelsen og dennes arbejde har 2014 været et turbulent år, idet den tidligere formand trak sig fra bestyrelsen og efterfølgende valgte yderligere et bestyrelsesmedlem at trække sig. Det betød at bestyrelsen kun bestod af tre medlemmer, men at administrator havde fuld tillid til denne konstellation. På foranledning af nogle andelshavere blev der indkaldt til en ekstra ordinær GF, der dog blev afvist af administrator grundet for få underskrifter.

ANDELSBOLIGFORENINGEN STRANDLODSGÅRDEN

Bestyrelsen valgte herefter at indkalde til en EOGF for at få fyldt de tomme pladser ud i bestyrelsen, hvor Nicolai Vestergaard og Palle Hansen blev valgt ind i bestyrelsen.