

ANDELSBOLIGFORENINGEN STRANDLODSGÅRDEN

Referat fra ordinær generalforsamling mandag den 31. marts 2009

Der var mødt 26 andelshavere inkl. næstformand og sekretær fra bestyrelsen samt advokat Susanne Mendoza fra Andelsbo. Der var modtaget 4 lovlige fuldmagter.

Følgende dagsorden var udarbejdet:

- 1. Valg af dirigent
- 2. Valg af stemmeudvalg
- 3. Formandens beretning
- 4. Regnskab med revisors påtegning
- 5. Overskuddets fordeling
- 6. Forslag
- 7. Valg til bestyrelse
- 8. Valg af administrator
- 9. Eventuelt

Ad 1 Valg af dirigent

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

Ad 2 Valg af stemmeudvalg

Stemmeudvalgets sammensætning: Charlotte Rask

Ad 3 Formandens beretning (v/ næstformand Knud Bøgild Hansen)

Formand Sascha Gerhke er sygemeldt og deltager ikke generalforsamlingen. Hun er udtrådt af bestyrelsen, hvorfor næstformand Knud Bøgild Hansen har fungeret som formand i en periode.

OVERDRAGELSER:

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

9 via bytte og indstilling
1 via byttelisten
3 via sammenlægning
4 er solgt udenfor listerne

I alt 18 stk.

Derudover har vi i øjeblikket 9 lejligheder, som er sat til salg, men som det endnu ikke har været muligt at komme af med hverken internt eller eksternt.

Der er tale om et usædvanligt stort antal overdragelser, hvilket uden tvivl skyldes den markante forhøjelse af andelskronen på sidste års generalforsamling. Desværre gik der ikke mange måneder før boligmarkedet gik i stå, og vi har i øjeblikket lejligheder, som har stået til salg siden sidste sommer. Men stemningen på boligmarkedet er så negativ, at selv billige andelslejligheder med lav husleje som vores er næsten umulige at sælge i øjeblikket.

En del andelshavere har sat prisen ned i forbindelse med handler, en enkelt med over 50 %, fordi de havde behov for at få penge ud til en ny bolig. De svære vilkår har dog ikke forhindret andelshavere i fortsat at ville sælge. Vi har i årets første kvartal fået yderligere 6 boliger til salg.

Vores ejendom er faldet en smule i den seneste vurdering ligesom mange andre ejendomme i København. Dog ikke mere end at vi anbefaler en fastholdelse af andelskronen på det nuværende niveau. Det vender vi tilbage til i regnskabet.

FREMLEJE:

På grund af besværet med at få solgt, har bestyrelsen fået henvendelser om muligheden for at fremleje. Men der har vi valgt at holde os til de normale regler, der kun tillader fremleje, hvis man flytter midlertidigt på grund af uddannelse, militærtjeneste, udlandsophold og lignende.

Vi ønsker ikke at åbne op for yderligere fremleje, da det let kan blive til ulempe for de tilbageværende beboere, hvis et stort antal lejligheder bliver beboet af folk, der ikke føler nogen form for forpligtelse over for ejendommen.

Vi har dog givet os på ét punkt og midlertidigt tilladt kortvarig fremleje på seks måneder. Det er i de tilfælde, hvor en beboer har købt en anden lejlighed i ejendommen og således bliver boende, men ikke har kunnet sælge sin egen. Dem har vi 3 af, hvoraf 1 har benyttet sig af retten til kortvarig fremleje.

SÆLGERS ANSVAR:

Til kommende sælgere vil vi præcisere, at sælger er fuldt og helt ansvarlig for, at boligen der overdrages, opfylder alle krav og dermed er lovlig i enhver henseende. Det gælder også selv om der skulle være forhold, som den nuværende andelshaver ikke umiddelbart selv er årsag til. Retningslinjer, der gælder for overdragelser, kan altid afhentes på ejendomskontoret.

Desuden skal vi gøre opmærksom på, at sælger hæfter for samtlige forpligtelser indtil ny andelshaver er godkendt af bestyrelsen.

RENOVERING OG VEDLIGEHOLD:

Vi har store problemer med gennemtærede jernbindinger i ejendommens badeværelsesgulve. Det har flere steder udløst gennemsvivning af vand, og vi har i øjeblikket 5-6 gulve, som skal brydes op og støbes om. Bare inden for den sidste måned har vi fået melding om 3 defekte gulve på Korsikavej. Det medfører store udgifter for os, og vi skal desværre nok regne med, at endnu flere skal repareres i de kommende år.

Opstigende fugt i ydermurerne og kældrene giver fortsat problemer. Som noget nyt har vi forsøgt os med en Vandex-løsning, hvor man borer en række huller i sokkelen og sprøjter Vandex ind som så stopper fugten. Det ser foreløbig ud til at være en god løsning.

Vi mangler fortsat at udskifte de gamle, tærede faldstammer i to opgange på Øresundsvej. De er generelt i dårlig stand og giver løbende problemer, men vi har ikke råd til at skifte alle ud på én gang. Men det bliver nødvendigt inden for en kort årrække.

Belægningen på flere hovedtrapper skal renses. Det vil vi tilstræbe at få udført i årets løb.

Vores vinduer er efterhånden 25 år gamle, og det betyder, at der løbende vil være punkterede vinduer. Hold venligst øje med dem og giv besked til varmemester Kim Hansen, når en rude punkterer, så den kan blive skiftet.

STATSTILSKUD TIL BOLIGFORBEDRING:

Som det vil være mange bekendt har staten afsat 1,5 milliarder kroner til boligforbedringer for at holde gang i beskæftigelsen. Som andelshaver kan man få tilskud på op til 40 % af lønnen, dog max. 15.000 kr., og op til 20 % af udgiften til energiforbedrende materialer, dog max. 10.000 kr.

Vi har undersøgt muligheden for at andelsforeningen kunne søge på vegne af beboerne, f.eks. til vores rørprojekt. Men det er kun den enkelte andelshaver, som kan ansøge om tilskud til private forbedringer.

Vi skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at installationen af nye vandrør forventes påbegyndt i den sidste uge af august og efter planen vil være færdigt omkring 1. december. Projektet vil som bekendt betyde nye rørføringer i bad og køkken. Det skal man være opmærksom på i forbindelse med eventuelle planer om boligforbedring.

Reglerne for tilskud og ansøgning om det kan læses på hjemmesiden www.boligforbedringer.dk

VANDFORBRUG:

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

Et enkelt toilet, der løber så lidt, at man kun kan se de efterladte kalkrande, bruger nemt 100.000 liter vand på et år svarende til en ekstra udgift på 1.200 kr. Et toilet, der løber så meget, at man kan se uro i vandoverfladen, spilder 200.000 liter vand på et år.

Bestyrelsen har efter generalforsamlingen konstateret, at foreningens markant stigende vandudgifter først og fremmest skyldes prisstigninger. Virkningen af de bebudede nye grønne afgifter pr. 1. januar 2010 er endnu ukendte, hvorfor der ikke kan tages højde for dem før i næste budget. Vi skal desuden gøre opmærksom på, at vaskeriets andel af vandudgifterne dækkes via vaskeriets indtægter.

KOMMENDE ARBEJDER:

Årets store opgave er rørprojektet. Planen er at gå i gang i slutningen af august, og vi regner med at være færdige i november-december. Vi vil løbende informere om arbejdet.

Postloven kræver, at vi sætter postkasser op i alle opgange inden årets udgang. Ellers får vi ingen post. Vi satser på at få dem sat op inden sommerferien. Nærmere information følger.

VASKERIET:

I oktober 2008 var der indbrud i formandens lejlighed. Under indbruddet blev både formandskassen og vaskekassen stjålet. Tabet for formandskassen blev opgjort til ca. 20.000 kr.

Tabet i vaskekassen bliver modregnet i vaskeriets formue, og det er ikke umiddelbart nødvendigt at hæve vaskepriserne. Men står en af maskinerne af i årets løb, kan det blive nødvendigt at sætte prisen op.

Vi kan tilføje, at vi er vendt tilbage til den gamle procedure med jævnlige indsættelser i banken samt med opbevaring af pengene i et nyindkøbt pengeskab.

BEMÆRK!

Tabet i vaskekassen var IKKE opgjort på tidspunktet for generalforsamlingen, selv om det umiddelbart fremstod således. Det endelige vaskeriregnskab for 2008 kan rekvireres fra Andelsbo i løbet af kort tid. Fremtidige vaskeriregnskaber vil blive udsendt sammen med årsregnskabet.

OPRYDNING/GÅRDFEST:

En række beboere tog initiativ til en fælles oprydning og gårdfest sidste sommer. Der blev ryddet godt op i cykelskure, kældre, gården m.m. i løbet af dagen, og om aftenen var der fælles grill og salat doneret af foreningen. Bestyrelsen vil gerne takke for indsatsen og det gode initiativ.

ØKONOMI:

Som det allerede er meddelt vil rørprojektet alene medføre en husleje-forhøjelse på cirka 15% fra og med august. Det vil så være første gang siden 2003, at huslejen bliver sat op.

Vi kan dog allerede nu forudse et nyt underskud på driften på grund af store håndværkerudgifter med mere, hvilket betyder at vi må hæve kassekrediten i banken betydeligt allerede nu. Vi håber

at rørprojektet vil vise sig at blive lidt billigere end budgetteret, og at det muligvis kan dække en del af underskuddet på driften. Men vi kommer næppe udenom en ny huslejeforhøjelse i de nærmeste år.

EKSTRAORDINÆRE GENERALFORSAMLINGER:

Vi har i det forløbne år haft to ekstraordinære generalforsamlinger. Først i april, hvor et flertal vedtog at udføre renoveringen af vandrør på én gang med en huslejestigning på 15% til følge.

Arbejdet skulle have været sat i gang fra januar. På grund af problemer omkring kontrakten og dens forsikringer - samt arbejdspress hos vores rådgivere - blev vi forsinkede. Det betød, at arbejdet risikerede at blive afbrudt flere gange af de mange helligdage før sommerferien. Og vi besluttede derfor at udsætte det til efter sommerferien. Vi forventer at gå i gang i slutningen af august. Byggeriet er planlagt til at vare 13 uger. Vi vil informere yderligere, når vi nærmer os byggestart.

Den anden ekstraordinære generalforsamling blev afholdt i januar. Emnet var en øget bevilling til undersøgelse af endelige omkostninger ved opsætning af fortrinsvis udvendige, lukkede altaner. Det forslag blev nedstemt, men siden er der blevet arbejdet videre med et forslag om altaner mod gården, som bliver fremsat i dag.

Beretningen udløste en del spørgsmål og debat.

En beboer ville vide præcist hvornår og hvor stor en huslejeforhøjelse, der ville blive tale om. Bestyrelsen kunne ikke svare på det, da det endnu er usikkert, hvordan økonomien ser ud efter rørprojektet. Men generelt kan det konstateres, at håndværkerudgifterne er stigende, at der igen i år er underskud på driften efter betaling af afdrag på realkreditlån. Derfor vil en huslejeforhøjelse blive nødvendig på et tidspunkt. Forhøjelsen skal dog under alle omstændigheder vedtages på en generalforsamling.

Indbruddet i formandens lejlighed og tabet af vaske- og formandskasse udløste også spørgsmål og kommentarer. Bestyrelsen kunne oplyse, at den ved selvsyn havde konstateret, at der var begået indbrud i lejligheden, at politiet har været tilkaldt og at forsikringen ikke dækker tyveri af kontanter. Vaskepriserne vil desuden blive fastholdt indtil videre. Det blev understreget, at tidligere tiders løbende optælling af de to kasser samt regelmæssig indsætning af kontanter i bank vil blive genindført.

Spørgsmål om tilskud om boligforbedring blev henvist til den nævnte hjemmeside. En beboer gjorde opmærksom på, at vandrør ikke tilhører andelshaveren, men ejendommen, hvorfor man ikke bare kan lave en koordineret ansøgning om tilskud på alle beboeres vegne.

Beretningen blev enstemmigt vedtaget

Ad 4 Regnskab med revisors påtegning

Advokat Susanne Mendoza gennemgik regnskab med revisors påtegning og budget for 2009. Bestyrelsen foreslog en uændret andelskrone på 12.000 kr. pr. kvadratmeter for 2009.

En beboer satte spørgsmålstejn ved det regnskabsmæssige korrekte i at lade foreningen dække underskuddet på antennegebyr, når der reelt var tale om, at man havde glemt at opkræve stigningen i 2008 - det ville jo betyde, at beboere i de største lejligheder ville komme til at betale mere end dem med i de mindre lejligheder, selv om alle burde betale det samme.

En anden beboer mente, at de stigende priser på vand bør afspejles i budgettet for 2009. Desuden mente flere beboere, at man burde overveje højere vaskepriser, hvis vandprisen stiger, og der ikke er ligevægt mellem udgifter og indtægter i vaskeriet. Flere beboere udbad sig et separat vaskeriregnskab.

Regnskab og budget blev enstemmigt vedtaget. Den foreslåede andelsværdi på 12.000 kr. pr. kvadratmeter (jvf. regnskabets side 13) for perioden 1. april 2009 - 31. marts 2010 blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5 Overskuddets fordeling

Da regnskabet viste et underskud på 340.955 kr. efter afdrag blev det ikke aktuelt.

Ad 6 Forslag

6.1. Bestyrelsen anmoder om bemyndigelse til at forhøje kassekreditten til max. 500.000 kr.

En beboer gjorde indsigelse mod nødvendigheden af at øge kreditten, når nu der stod mere end 500.000 kr. i banken. Andelsbo oplyste, at disse penge stod på en anfordringskonto til højere rente, og at det ikke vil være hensigtsmæssigt at bruge dem til formålet. Den foreslåede forhøjelse skal udelukkende bruges til at fastholde løbende drift og vedligeholdelse, hvis der skulle opstå behov for at overskride det aktuelle kreditmaksimum på 100.000 kr.

Forslaget blev vedtaget med 29 stemmer for og 1 blank

6.2. Opsætning af åbne altaner mod A/B Strandlodsgårdens gårdrum

Marchen Corneliussen gennemgik altangruppens forslag til retningslinjer, design og husorden. Gruppen gjorde på spørgsmål fra salen opmærksom på, at hver andelshaver selv betaler for altanen og hæfter for alle udgifter og skader på ejendom eller personer i forbindelse med etablering og fremtidig brug af altanerne. Foreningen vil ikke få nogen udgifter i den forbindelse.

På spørgsmål om udseende blev der gjort opmærksom på, at billederne i forslaget kun er eksempler. Et endeligt design vil blive forelagt bestyrelsen til godkendelse efter de vedtagne retningslinjer for etablering af altaner med tilhørende retningslinjer for design.

Altangruppen vil, når Københavns Kommune har givet en overordnet forhåndsgodkendelse til Strandlodsgården A/B om etablering af altaner mod gårdrum, inviterer alle de andelshavere, der er interesseret i en altan, til et informationsmøde samt med i arbejdsgruppen og her få medindflydelse på deres kommende altan.

Niels Strange fra altangruppen oplyste desuden, at den enkelte interesserede andelshaver alene binder sig til at være med til at løfte sin andel af de omkostninger, f.eks. rådgivningsydelser, trykomkostninger m.v. der vil være frem til den endelige binding - dvs. når prisen foreligger efter en licitation og der skal skrives kontrakt.

Det sidste punkt i forslaget til husorden for altaner - om brugen af grill på altanen - udløste en del debat. Forslagsstillerne gik med til, at dette ene punkt ikke skulle stå i vejen for det samlede forslag og det blev derfor taget ud.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at husorden for altaner vil blive integreret i den almindelige husorden for foreningen, og at det står enhver frit for at stille forslag til ændringer på generalforsamlingen.

Forslaget blev vedtaget med 16 stemmer for, 9 imod og 5 blanke.

Ad 7 Valg til bestyrelse

Formand Sachsa Gehrke udtræder af bestyrelsen pga. manglende tid.
Bestyrelsesmedlem Mai-Britt Nielsen udtræder af bestyrelsen pga. flytning.
Suppleant for 2 år Line M. Madsen udtræder af bestyrelsen pga. flytning.
Suppleant for 1 år Thomas Wehrs udtræder af bestyrelsen pga. manglende tid.

Bestyrelsen indstiller Charlotte Rask som nyt bestyrelsesmedlem. Charlotte blev valgt.
Bestyrelsen indstiller Kasper Munk som nyt bestyrelsesmedlem. Kasper blev valgt.

Michael Strand blev på generalforsamlingen valgt som ny suppleant for 2 år
Birgit Ottesen blev på generalforsamlingen valgt som ny suppleant for 1 år

Næstformand Knud Bøgild Hansen forsætter som formand for 1 år
Lars Jensen fortsætter som næstformand
Palle Hansen fortsætter som bestyrelsesmedlem

Lister med bestyrelsens kontaklinformation vil snarest blive sat op i udhængsskabene.

Ad 8 Valg af administrator

Da der ingen modkandidater var, blev Andelsbo automatisk genvalgt.

Ad 9 Eventuelt

En beboer gjorde opmærksom på, at vedtægternes §8, stk. 5 om bestyrelsens ret til at indstille en ny andelshaver og bestemme vilkårene (herunder prisen), hvis lejligheden ikke er beboet igen senest 3 måneder efter fraflytning, er ude af trit med den aktuelle situation på boligmarkedet.

Bestyrelsen medgav, at det kunne være et problem, men understregede, at så længe man som andelshaver sørger for at betale husleje - uanset om man er fraflyttet eller ej - vil bestyrelsen ikke udnytte denne ret. Bestyrelsen vil overveje en præcisering eller ændring af vedtægterne til næste generalforsamling.

Flere beboere udtrykte ønske om mere præcis information om foreningens regler for fremleje. Reglerne er vedlagt denne beretning (**bilag 1**) og vil blive lagt ud på www.strandlodsgaarden.dk

På spørgsmål om muligheden for at få en billigere TV-pakke eller en anden leverandør, kunne bestyrelsen oplyse, at alle beboere skal skifte til en anden TV-pakke, hvis det ønskes - og at det i så fald skal vedtages på en generalforsamling.

Prisen på den aktuelle TV-pakke fra TDC YouSee er baseret på, at alle får den samme. Skal vi have mulighed for at vælge frit mellem YouSees tre pakker, vil prisen stige.

Vi kan med frit valg forvente at skulle betale ca. 280 kr. for Mellempakken (22 kanaler) svarende til vores aktuelle betaling for Fuldpakken (43 kanaler). Fuldpakken vil stige til ca. 375 kr., mens Grundpakken (16 kanaler) vil koste ca. 160 kr.

Bestyrelsen har undersøgt muligheden for at få Boxer som leverandør, men de må ikke levere til bolig-, andels- og antenneforeninger. Da vi ejer vores eget antenneanlæg, er der dog ikke noget i vejen for at undersøge alternative leverandører. Bestyrelsen medvirker gerne ved sådan en undersøgelse, hvis nogle beboere også vil deltage.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen