

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B "STRANDLODSGÅRDEN",
afholdt den 7. marts 2023 kl. 19:00 , i Amager Kulturpunkt "Loftet", Øresundsvej 4.

D A G S O R D E N

1. Valg af dirigent.
2. Valg af stemmeudvalg.
3. Formandens beretning.
- 4 Regnskab med revisors påtegning.
5. Overskuddets fordeling.
6. Forslag.
 - 6.a). Bestyrelsens forslag.
 - 6.b) forslag fra andelshavere.
7. Valg til bestyrelsen.
8. Valg af administrator.
9. Eventuelt.

Ad. Punkt 1. Valg af dirigent.

Advokat Susanne Mendoza fra Andelsbo valgtes til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. I alt 47 andele var repræsenteret, idet 33 var mødt personligt og 14 repræsenteret ved fuldmagt.

Derved var der ikke kvalificeret fremmøde med 3/4 repræsenteret, jfr. vedtægterne § 21 stk. 2, hvorfor forslag om vedtægtsændring alene kunne vedtages foreløbigt.

Formanden og dirigenten bød alle velkommen, tillige til ingeniør Jesper Thomsen, A4 Arkitekter og Ingeniører, som har været på besigtigelse og vil komme med et indlæg under dagsordenens punkt 3 om status for projekter på ejendommen.

Ad. Punkt 2. Valg til stemmeudvalg.

Der blev udpeget et stemmeudvalg bestående af 2 andelshavere: Jesper Thomsen og Jørgen Ulriksen.

Ad. Punkt 3. Formandens beretning.

Inden den gængse beretning for året redegjorde ingeniør Jesper Thomsen, A4 Arkitekter og Ingeniører for de aktuelle projekter på ejendommen:

- Altan-projektet:

Status for dette altan-projekt er, at det nu endelig er kommet igang og forløber planmæssigt. A4 Arkitekter og Ingeniører er antaget som uvildigt teknisk fagtilsyn, og der vil blive foretaget mangelgennemgang (digitalt) inden aflevering fra MinAltan.

Spørgsmål blev besvaret, og det blev blandt andet oplyst, at afdækning af altanerne kræver, at altanen er ryddet ordentligt af beboeren.

- Tag-projekt med solceller:

Projektet er af teknisk rådgiver, A4 Arkitekter og Ingeniører sendt til godkendelse hos kommunen med beregninger på Solcelle-anlægget m.v. Skitse blev forevist og Jesper Thomsen supplerede med øvrige oplysninger om anlæg i kælderen.

Eternittag med forekomst af asbest vil blive fjernet.

Kommunen's sagsbehandling af godkendelsen er tidskrævende og forventes først at foreligge om ca. 6 måneder. I september / oktober 2023 forventes byggetilladelsen at kunne foreligge, og herefter skal

projektet i udbud med indhentelse af 4 stk. tilbud fra udvalgte entreprenørfirmaer.

Strøm-produktion fra solcelleanlæg er til fælles forbrug. Der opsættes iøvrigt bi-måler hos beboerne. Andre spørgsmål af teknisk karakter blev besvaret.

- Projekt , isolering af kælder:

Isolering af kælderen kunne være ønskeligt i fremtiden. Men efter-isolering af kælder-areal forventes på baggrund af Jesper Thomsens gennemgang og budget at koste kr. 1.625.000,00 incl. moms.

Det vil være en forudsætning, at der sker tømning af kælderrum og affalds-bortskaffelse.

En gennemførelse af dette projekt forventes at kunne blive i forbindelse med påbegyndelsen af tag-projektet, efter samråd med A4 Arkitekter og Ingeniører.

- Projekt , nye lejlighedsdøre:

Et projekt med nye lejlighedsdøre, ca. 126 døre og hovedtrappedøre i form af godkendt branddør / klimadør vil betyde en samlet udgift efter A4 Arkitekter og Ingeniører's overslag på ialt kr. 6.560.000,00 excl. moms eller ialt kr. 8.200.000,00 incl. moms.

Jesper Thomsen redegjorde for kvaliteten af den aktuelle dør og besvarede spørgsmål.

En andelshaver spurgte om, de andelshavere, der indenfor en rimelig tid havde udskiftet deres døre kunne opnå en økonomisk kompensation.

Dette blev afvist, eftersom alle foreningens døre skal være samme godkendte type, og udskiftning af døre er et samlet, kollektivt projekt, som hører under andelsboligforeningens uvendige vedligeholdelsespligt.

Generalforsamlingen udtrykte "en tak" til ingeniør Jesper Thomsen for redegørelsen for projekter.

Formand Henrik Jørgensen aflagde bestyrelsens beretning, der var omdelt til andelshaverne inden generalforsamlingen.

Det blev supplerende oplyst, at udvalgte faldstammer skiftes af Taxbøl VVS for en udgift på kr. 450.000,00.

Til beretningen blev det endvidere nævnt, at der i årets løb er blevet solgt ca. 14 lejligheder.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad. Punkt 4. Regnskab m.v.

Susanne Mendoza gennemgik årsregnskab, likviditetsoversigt og budget, samt bestyrelsens forslag til uændret andelsværdi, på kr. 15.000,00 pr. m2. Denne andelsværdi / værdiansættelse er fastsat på baggrund af en fastholdelse af valuarvurderingen, indhentet før 1. juli 2020.

Da en andelshaver havde fremsat forslag om en højere andelsværdi, behandles dette under dagsordenens punkt 6.b) forslag fra andelshaver.

Dirigenten gennemgik kort "Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen":bilag 4, der fulgte med årsregnskabet.

Årsregnskabet med revisors påtegning og en andelsværdi på kr. 15.000,00 pr. m2 blev vedtaget, jfr. forslag 6.b) fra en andelshaver, som ikke blev vedtaget.

Dirigenten gennemgik herefter budget for 2023, som blev drøftet. Bestyrelsen foreslog beløbet for løbende vedligeholdelse, se note 7 , side 15 - forhøjet fra kr. 800.000,00 til samlet kr. 1.200.000,00 , da kr. 400.000,00 ikke blev anvendt sidste år til gennemførelse af faldstamme-projekt. Med denne ændring af

budgettet, blev det enstemmigt vedtaget.

Der var ikke fremsat forslag om ændring af boligafgiften dette år.

På generalforsamlingen i 2022 blev der som bekendt under dagsordenen punkt 6.a): "Gennemførelse af tagprojekt", besluttet en stigning i boligafgiften på 10,0 %, som vil træde i kraft efter bestyrelsens nærmere beslutning (bemyndigelse) når realkreditlånet hjemtages i slutningen af 2023. Det forventes at blive umiddelbart efter den kommunale godkendelse m.v.

Ad. Punkt 5. Overskuddets fordeling.

Der var enighed om at overføre et overskud for 2022 på kr. 420.780,00 til indeværende år.

Ad. Punkt 6. Forslag.

Forslag 6.a) fra bestyrelsen om:

Bestyrelsens genfremsættelse af forslag om ændring af vedtægterne § 14 stk. 2 om fremgangsmåden ved salg af en lejlighed blev kort gennemgået af dirigenten. Forslaget er en præcisering af den fremgangsmåde, som allerede anvendes i foreningen, idet en ekstern vurderingsmand besigtiger lejligheden og der tillige udarbejdes el- og vvs-eftersyn. Ved afstemning stemte 42 for, ingen imod, 2 hverken for eller imod og 3 undlod at stemme. Herved blev forslaget endeligt vedtaget.

Forslag 6.b) fra andelshavere om:

- forhøjelse af andelskronen til henholdsvis kr. 21.000,00 / m² eller subsidiært kr. 18.000,00 / m² blev nærmere begrundet af andelshaveren og drøftet med forskellige synspunkter for og imod.

Dirigenten præciserede, at den maximale andelsværdi - uden nogen reservation i formuen, som anført af revisor på side 27 i årsrapporten udgør kr. 20.096,71.

Bestyrelsen anbefalede en pæn reservation i formuen primært begrundet i de kommende projekter og det usikre verdensmarked. Ifølge punkt F3, i årsrapporten side 24 udgør reservationen kr. 47.022.251,00, med en andelsværdi på kr. 15.000,00 / m², som er oplægget.

Ved afstemning 1.) om en andelsværdi på kr. 20.096,71 / m² stemte 5 for, 39 imod, ingen hverken for eller imod og 3 undlod at stemme. Forslaget blev derved ikke vedtaget.

Ved afstemning 2.) om en andelsværdi på kr. 18.000,00 / m² stemte 11 for, 35 imod, ingen hverken for eller imod og 1 undlod at stemme. Forslaget blev ikke vedtaget, og andelsværdien blev uændret kr. 15.000,00 / m², gældende til den kommende generalforsamling i 2024.

Forslag fra en andelshaver om udlejning i kortere perioder blev begrundet af andelshaveren og kommenteret af de beboere, som ikke fandt det ønskeligt med "ukendte" beboere, og nævnte at det er vigtigt at bevare trygheden i gården m.v.

Dirigenten nævnte, at forslaget indebærer en ændring af vedtægterne § 11a om fremleje / udlån, eftersom der er et forbud imod korttidsudlejning i vedtægterne § 11 a, stk. 3.

Inden afstemning var der nu 1 andelshaver, som ikke længere var til stede. Dermed var der ialt 46 stemmer.

Ved afstemning om mulighed for korttidsudlejning stemte 10 for, 33 imod, ingen hverken for eller imod, men 3 undlod at stemme. Derved blev forslaget ikke vedtaget.

Forslag fra en andelshaver Palle Hansen om udskiftning af fordøre og bagdøre blev uddybet. Man har et ønske om nye døre, som er brandsikre, indbrudssikre, varmeisolerede og lydisolerende. Det blev oplyst, at udgifterne hertil udgør kr. 8.200.000,00 incl. moms.

Bestyrelsen bemyndiges til at beslutte, hvornår dette projekt skal realiseres, og der skal på et senere tidspunkt tages stilling til finansieringen af dette projekt.

Ved afstemning stemte 30 for, 12 imod, ingen hverken for eller imod, og 4 undlod at stemme. Herved blev forslaget vedtaget.

Ad. Punkt 7. Valg til bestyrelse.

Jørgen Ulriksen blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem i stedet for Søren Bastholm Vendelbo, for 2 år. I stedet for Maria Strange blev Birgit Ottesen valgt som 1. suppleant, for 1 år. Som 2. suppleant blev Salma Asam Ghani genvalgt for 2 år.

Bestyrelsens sammensætning er herefter følgende:

Formand	Henrik Jørgensen
Best.medl.	Jørgen Ulriksen
Best.medl.	Hakim Akhboubouch
Best.medl.	Peter Albertsen
Best.medl.	Elsebeth Thomsen
1. suppleant	Birgit Ottesen
2. suppleant	Salma Asam Ghani.

Bestyrelsen har holdt konstituerende møde, men næstformandsposten er endnu ikke endeligt fastlagt. Næstformands-posten, jfr. vedtægterne § 22, stk. 2 går på skift, indtil næstformand snarest er udpeget. Sekretær-posten, jfr. vedtægterne § 22, stk. 2, går på skift.

Ad. Punkt 8. Valg af administrator.

Ejendomsadministrationen Andelsbo blev genvalgt.

Ad. Punkt 9. Eventuelt.

Under dette punkt kan intet besluttes:

Dirigenten oplyste, at alle foreningens dokumenter, herunder referatet fra nærværende generalforsamling, kan findes på foreningens hjemmeside samt ProBo: <https://strandlodsgaarden.probo.dk/login>.

Bestyrelsen nævnte, at ProBo / Face book skal anvendes med omtanke, når beboerne kommunikerer med hinanden. Dette kan i stedet gøres direkte, internt.

Overdragelses-aftaler, ved køb / salg af lejligheder ekspederes nu af Andelsbo. Vejledning for henholdsvis køber og sælger kan findes på foreningens hjemmeside.

Det blev nævnt, at et Gård-udvalg gerne ses etableret i fremtiden.

Dirigenten takkede for en god generalforsamling.

For A/B Strandlodsgården:

Henrik Jørgensen

Elsebeth Thomsen

Hakim Akhboubouch

Peter Albertsen

Jørgen Ulriksen

Dirigent: Susanne Mendoza, adv.:
