

ANDELSBOLIGFORENINGEN STRANDLODSGÅRDEN

A/B Strandlodsgården – Referat - Ekstraordinær Generalforsamling, den 25/6 2019

Generalforsamlingen blev holdt med dagsorden i henhold til indkaldelsen, men rækkefølgen på forslag blev ændret, således at man startede med at behandle forslag 3.c: om gennemførelse af vinduesprojektet.

Vedr. Dagsordenen's punkt 1:

Dirigent: Susanne Mendoza, Andelsbo, blev valgt.

Alle andelshavere og teknisk rådgiver Jesper Thomsen, fra A4 Arkitekter & Ingeniører blev budt velkommen.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt med 14 dage's varsel og beslutningsdygtig. Der var i alt 72 repræsenteret, idet 60 var mødt personligt og 12 ved fuldmagt.

Vedr. Dagsordenen's punkt 2:

Stemmetæller: Hakim og Michael fra bestyrelsen stillede sig til rådighed.

Vedr. Dagsordenen's punkt 3.c: Gennemførelse af vindues-projektet:

Jesper fra A4 arkitekter fortæller om vinduer – og gennemgår oplæg om projektet:

Nuværende vinduer er plastikvinduer fra 1980, de er møre og har udfordringer med beslag. De er svære at reparere pga. reservedele. De store brede rammer gør dem tunge.

Jespers forslag: lav en inddeling af vinduerne i 3. mindre enheder er nemmer at få til at holde og det ser bedre ud. Udadgående holder bedre, da de arbejder med vindtrykket. Da rammen kan være mindre pga. den mindre vægt vil der være samme mængde glas areal eller større i forhold til nuværende løsning, dette gælder også for træ/Alu løsningen. For at pudse de udadgående vinduer er 2 af vinduerne monteret normalt og det tredje har et pudsebeslag der, gør at vinduet kan vendes på midten. Sådanne beslag må ikke være på alle vinduer, da der er krav om at det skal være muligt at kunne komme ud af vinduet. Pudset beslaget kan ikke åbnes som et normalt hængslet vindue.

Det udadgående vindue kan monteres mod to typer beslag: bremsebeslag, der gør at vinduet kan sættes i en variabel position eller hasper hvor kun en position er mulig. Nye vinduer har ventiller der kan åbnes så udluftning kan opnås uden at åbne vinduet.

Spørgsmål: Hvad med lysindfaldet? Svar: Da rammen bliver mindre vil lysindfaldet være det samme som det er i dag.

Spørgsmål: Er 2 fags vindue stadig muligt? Svar: ja det er muligt men rammerne bliver større end de er i dag.

Spørgsmål: Kan vi få nye vinduer der er magen til de gamle? Svar: ja det kan vi men pga. af krav om isolering, vil de være tungere end de nuværende. Og der er ingen garanti for de vil være 40 år som de nuværende.

Spørgsmål: hvor mange lag i vinduet er påkrævet? Svar: der kommer nye krav i 2020 om vinduers isolering evne. Men isolering afhænger selvfølgelig også af facaden af bygningen.

Spørgsmål: hvilke fordele er der ved at vinduer åbner indad? Svar: det gør rengøring nemmere og med kip funktion blæser de ikke op.

Spørgsmål: hvad med lydisolering? Svar: lyd går gennem alle muligheder, så god lydisolering kræver god fuge, kamstruktur, tætningsliste. Vinduer lydisolerende egenskaber afhænger er valg af glastykkelse og hvilken gas der bruges mellem glasset.

Spørgsmål: kan de udadgående vinduer åbnes i kip? Svar: nej.

Spørgsmål: hvad med holdbarhed af bremsebeslag? Svar: det afhænger af hvor ofte de bruges.

Spørgsmål: hvad med de steder vi ikke kan åbne udad, f.eks. ved trappen i hjørnerne? Svar: her må en anden løsning findes.

A/B Strandlodsgården

Strandlodsvej 82, kælderen, 2300 København S
Bestyrelsens kontortid: Tirsdage lige uger kl. 19.00-19.30
Vicevært: tlf 61307564, mail: fl@strandlodsgaarden.dk

WEB: www.strandlodsgaarden.dk
E-MAIL: info@strandlodsgaarden.dk

ANDELSBOLIGFORENINGEN STRANDLODSGÅRDEN

I dag er trævinduer lavet så vejsiden består af kompositter, dvs. at vinduet ikke skal males. Indvendigt er lister i træ så de kan males. Et sådan trævindue vil generelt set have en højere kvalitet end plastik vinduer.

Spørgsmål: kan man få et vindue komplet i aluminium? Svar: ja det er muligt.

Spørgsmål: hvad er garantien? Svar: typisk 10 år, under forudsætning af de er vedligeholdt fornuftigt.

Der er lavet to budget overslag, et for at få plastik vinduer i samme stil som de nuværende og et for at skifte til træ/alu vinduer der åbner ud ad. Første mulighed koster 4 millioner kroner, og vil give en stigning i boligafgiften på 8% den anden mulighed koster 4.8 millioner kroner og vil give en stigning på 9%.

tidsmæssigt vil gå i gang hurtigt, juli til august projektering, september til oktober opmåling og bestillingen, oktober går vi i gang. Vi starter inden i gården, holder en pause hen over vinteren og forsætter afhængig af vejret, så ud mod gaden.

Spørgsmål: Hvad med arbejdsforhold? Svar: vi laver udbuddet til folk vi har tillid til. Dette skal være i orden. I er bygherren.

Spørgsmål: Kan vi variere mulighederne? Ja træ/alu kan varieres, og Hvidbjergvinduet kan også fås i flere fag, så bliver det dog dyre.

Der blev holdt en pause, hvor Jesper fra A4 pakker sine ting, han er ikke med til det resterende.

Afstemning om vinduerne

Først stemmes om materialevalget, enten plastik eller træ/alu vinduer.

Så stemmes, om vinduet skal åbnes ud ad eller ind ad. Hvis ud ad vælges, vælges der også en tre fags løsning da en udadgående to fags løsning ville være for tung til at realiseres.

Hvis en indad åbnende løsning vælges, skal der så stemmes om hvor mange fag der skal være.

Materialevalgs afstemning:

70 for træ/alu

1 imod træ/alu

1 hverken eller

Herved er træ/alu valgt som det ønskede materiale.

Afstemning om bevægelse indad eller udad:

35 for udadgående

31 for indadgående

4 hverken eller

2 undlod at stemme.

Generalforsamlingen havde derved besluttet det udadgående vindue, og herved er det også besluttet at de skal være 3 fag i vinduerne.

Vedr. dagsordenen's punkt 3.a: ændring af Vurderingsprincip:

Bestyrelsen foreslår vi skifter vurderingsprincip fra den offentlige vurdering til en valuar vurdering, da dette er hensigtsmæssigt ved den fremtidige hjemtagelse af lån til foreningens projekter, til f.eks. vinduesprojektet. Valuaren laver en grundig beregning på hvad vi er værd over en tiårig periode.

Denne inkluderer mulige forbedringer. Valuarvurderingen skal i givet fald udarbejdes hvert år til brug for regnskabet til den årlige generalforsamling. Dette vil give en årlig udgift på 45.000 kroner.

Spørgsmål: Kan vi gå tilbage til den offentlige vurdering? Svar: Ja vi kan skifte tilbage ved en generalforsamling.

Afstemning om vurderingsprincip:

A/B Strandlodsgården

Strandlodsvej 82, kælder, 2300 København S
Bestyrelsens kontortid: Tirsdage lige uger kl. 19.00-19.30
Vicevært: tlf 61307564, mail: fl@strandlodsgaarden.dk
WEB: www.strandlodsgaarden.dk
E-MAIL: info@strandlodsgaarden.dk

ANDELSBOLIGFORENINGEN STRANDLODSGÅRDEN

49 for valuar vurdering
19 mod valuar vurdering
2 hverken eller

Det blev vedtaget at vi skifter vurderingsprincip til valuarvurdering.

Vedr. Dagsordenen's punkt 3.b: ny højere andelsværdi:

Givet den nye vurdering forslår bestyrelsen en ændring af andelsværdien fra 12000 dkk/m² til 15000 dkk/m². Her har vi stadig en reservation på 40 millioner mod de nuværende 6 millioner. Den højeste værdi vi kan sætte den til ville være 19000 dkk/m² men dette ville være for højt da vi skal bruge noget af værdien til at låne for til fremtidige projekter. Og vi ville blive nød til at sænke værdien hvis boligpriserne falder.

Kommentar: Jeg mener dette er en dårlig ide hvis der skal laves andet, tag, asbest, fuger etc.

Kommentar: Husk på andelstanken, alle skal være med, tænk på andre.

Kommentar: Husk vi har ikke forældrekøb og bopælspligt, vi skal ikke presse værdien for meget op.

Kommentar: Hvad med dem der skal sælge? De får ikke noget igen hvis vi ikke hæver værdien.

Kommentar: Bankerne presser, dette gør det svært at komme ind.

Kommentar: Ok med stigning, skal vi ikke øge stigningen til 17.000 dkk/m²?

Kommentar: Jeg kom hertil som 21årig, vi bor billigt her, vi har råd til en stigning.

Kommentar: Vi har forskellige behov. Dette giver os et bedre forhold til banken.

Kommentar: Markedet kan ændre sig, 25% er en stor stigning.

Afstemning om andelsværdi:

49 for en stigning til 15000 dkk/m²
22 mod en stigning til 15000 dkk/m²
1 hverken eller

En ny andelsværdi på 15000 dkk/m² er vedtaget, gældende fra den 25. juni 2019.

Vedr. dagsordenen's punkt 3.d: genfremsættelse af forslag om digital kommunikation, ny § 24:

Vi vil gerne i bestyrelsen kunne sende emails til beboere, dette kræver en vedtægtsændring.

Kommentar: jeg vil gerne stadig kunne modtaget information på papir. Svar: det vil stadig kunne lade sig gøre.

Afstemning om digital kommunikation:

70 for digital kommunikation
1 mod digital kommunikation
1 hverken eller

Forslaget om digital kommunikation er vedtaget.

Vedr. Dagsordenen's punkt 3.e: genfremsættelse af forslag om ændringen af ordlyden i § 10 stk. 1,4. afsnit.

Vi vil gerne ændre ordlyden i vedtægterne, om fordeling efter formue, så de stemmer over ens med, måden vi har fulgt i praksis i mange år..

Dette blev vedtaget enstemmigt.

For A/B Strandlodsgården:

Patrick Billing Løhmann

Birgit Ottesen

Hakim Akhboubouch

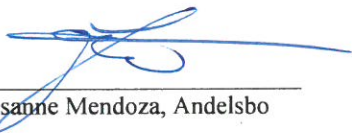
Michael Jensen

Søren Bastholm Vendelbo

A/B Strandlodsgården

Strandlodsvej 82, kælderen, 2300 København S
Bestyrelsens kontortid: Tirsdage lige uger kl. 19.00-19.30
Vicevært: tlf 61307564, mail: fl@strandlodsgaarden.dk
WEB: www.strandlodsgaarden.dk
E-MAIL: info@strandlodsgaarden.dk

ANDELSBOLIGFORENINGEN STRANDLODSGÅRDEN



Dirigent: Susanne Mendoza, Andelsbo