

Andelsboligforeningen Strandlodsgården Ordinær general forsamling

Generalforsamling holdt den 1/9 2020, "Loftet" Øresundsvej 4.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
- 1.a): Vedr. Nyt kommende altan-projekt, individuelle altaner.
2. Valg af stemmeudvalg.
3. Formandens beretning.
4. Regnskab med revisors påtegning.
5. Overskuddets fordeling.
6. Forslag.
7. Valg til bestyrelsen.
- 8 Valg af administrator.
9. Eventuelt.

Fremmødte stemmeberettigede: 52

Fuldmagter 19

i alt 71

Ad Punkt 1 Valg af dirigent

Advokat Susanne Mendoza vælges som dirigent. Grundet Corvid 19 tiltag er denne generalforsamling blevet udskudt siden marts 2020, men i dag er vi beslutnings dygtige. Vi starter med at tale om altanprojektet da det er mere hensigtsmæssigt at starte med rådgivere, inden vi går igennem resten af dagsordenen.

Ad punkt 1.a): Vedr. Nyt kommende altan-projekt, individuelle altaner.

Martin fra MinAltan fortæller at: MinAltan er et firma med 85 ansatte. Når vi sætter altaner op vil vi gøre det med 3 sjak, det vil tage mellem 2 og tre måneder. Først laves døren, så sættet altanen op. Vi minimerer jeres ekstraarbejde.

Fra første til tredje ophænges i huller i muren. På fjerde skal der hages fat i etagedækket, dette gør det lidt dyrere. Vi bruger Alu-døre. Se Sundgaarden på Caprivej, vores tilbud minder om det vi har sat op der.

Efterfølgende stilles spørgsmål fra forsamlingen.

Det bliver spurgt om regnvand bliver ledt væk, om det kan føres i nedløb så det ikke ødelægger gården? Hertil svarer Martin at tilbuddet indeholder afvanding ved forkant dvs. ikke i spyd, der kan godt føres til nedløb det vil bare gøre det ca. 6 til 8 tusind kroner dyrere.

Der spørges om, hvor lang tid man er uden dør, og om gulvet påvirkes? Martin svarer at man er uden dør i ca en dag og det kun er på fjerde sal gulvet påvirkes.

Der spørges om, vi selv skal afmontere radiatorer og lignende, og om man selv kan vælge udgangen? Martin svarer at, man selv skal stå for klargøring, man får 3 dages varsel i forvejen, og udgangen skal helst være under trefagsvinduet, da kommunen kræver symmetri.

Der spørges om, lysindfaldet hos underboen, især hvis denne har en 1-værelseslejlighed.

Martin svarer, at de nuværende altaner i gården overholder retningslinjerne. Vi holder os til kommunens retningslinjer. Dog kræver det måske en dispensation mht. 1-værelseslejligheder, her skal plantegningen undersøges, især omkring porten på Milanovej.

Mht. regler bliver der spurgt om, hvorfor altaner mod vejen, der blev afvist af kommune i 2017, har ændret sig? Og hvad er reglerne for knæk i hjørnet mod gården og afstand til køkkenvinduet?

Susanne mener, at der bør spørges efter en uformel erklæring fra kommunen. Martin mener det kan

lade sig gøre, men det er vigtigt med supplerende undersøgelser. Der findes endnu ikke tegninger for gården.

Der spørges om vedligehold, syn og krav om dette? Martin svarer, at vedligehold består i at give træet noget olie, de står for syn efter 1 og 5 år, altaner afskrives typisk over 50 år, så de bør kunne holde i lang tid.

Ad punkt 2 Valg af stemmeudvalg.

Her vælges Hakim Akhboubouch og Søren Vendelbo.

Ad punkt 3 Formandens beretning

Selve beretningen var omdelt til andelshaverne på forhånd. Susanne talte om den nye boligpakke, der ikke er blevet så drastisk som frygtet. Man kan fastfryse valuar-vurderingen, og

Energimærkningen er bygningen er blevet vigtig for værdisættelsen. Mange frygtede prisnedsættelser, dog ses pt. en stigning på 8%. Der er dog ingen garanti, vi er dog godt rustet imod prisfald, med en reservation i formuen på mere end 45 millioner kroner.

Der blev diskuteret valget af Tårnby Ejendomsservice til vicevært. Dette er en prøve periode. Sig endelig til hvis I ser, der er noget, der ikke er godt nok. De bruger deres egne maskiner, og er lidt dyre men trappevask indgår, og vi skal ikke stå for redskaber, arbejdstøj, personaleansvar (ferieafløser og MUS-samtaler etc.). Man kan stadig ringe til viceværten, men det kan tage lidt længere tid. Nogle mener at den tidligere varmemester ordning var bedre og vi skærer for meget fra, men vi skal huske at hjælpe hinanden.

Beretningen er taget til efterretning og godkendt, der klappes af den afgående formand.

Ad punkt 4 Regnskab med revisors påtegning:

Susanne gennemgik regnskabet for 2019, der godkendt af revisoren, som værende retvisende. Centrale økonomiske oplysninger blev endvidere nævnt, uden spørgsmål eller kommentarer fra salen.

Susanne foreslår vi tager punkt 6) forslag om andelskronen her.

Ad punkt 6 Ændring af andelskronen til 17000 kr.

Forslagsstiller ønsker en andelskrone på 17000 kr i forhold til de nuværende 15.000 kr.

Der er råderum til 19.910 kr pr m².

Der blev diskuteret om om dette forringer vores egenkapital, og vi står for større udskiftninger. selvom valuarvurderingen indeholder planlagte udgifter.

Bestyrelsen mener, at vores baggrund for ikke at ændre andelskronen består i, at valuarvurderingen heller ikke er steget, så vi er ikke steget i værdi. Og den nuværende situation har en del usikkerhed forbundet med Corvid 19 og boligpakke.

Der kommenteres at valuarvurderingens stigning i forhold til den offentlige vurdering er større end stigningen af andelskronen. Men valuarvurderingen valgtes pga. af lån til vinduesprojektet.

Der stemmes om forslag til stigning i andelskronen til 17.000 kr:

stemmer for:	6
Stemmer imod:	65
hverken for eller imod:	0

Forslaget frafalder, andelskronen er stadig 15.000 kr, dermed uændret andelsværdi gældende fra 1. september til kommende generalforsamling i 2021.

Ad punkt 4 Regnskab med revisors påtegning, forsat:

Her gennemgås budgettet for 2020.

Der spørges om der er hensættelser for vaskemaskinerne? Og der svares, nej kun i 2019.
Regnskabet vedtagets enstemmigt.

Ad punkt 5 Overskuddets fordeling.

Der er ikke overskud på resultatopgørelsen, efter betaling af afdrag på realkreditlån i år.

Ad punkt 6 forslag om finansiering af altaner ved at optage lån i andelsforeningen, i stedet for individuel finansiering.

Hvis vi optager lånet fælles får vi en bedre rente og foreningen får en værdistigning.
Der blev diskuteret, at dem der køber kontant intet får ud af dette, men det giver flere muligheden for at få altan. Foreningen kommer til at hæfte for gælden, men ejer også altanenerne, så dette kræver en speciel udregning mht. værdi. Foreningen overtager vedligeholdelsen. Og administreres af andelsboligforeningen. Så vores eksisterende regler om forbedringer ændres.
Dette vil påvirke foreningens egenkapital, men det bør balanceres ud af værdistigningen af altanerne. Nogle mener dette er lidt et skråplan, hvad er det næste foreningen så skal finansiere?
Der blev spurgt, om vi har vi besluttet om vi må have altaner ud mod gaden? Dette findes efter et stykke tid i afstemning i referatet fra 2016.

Afstemning om forslaget:

for: 15

imod: 38

hverken for eller imod: 5

13 andelshavere undlod at stemme.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Bestyrelsen kommer sammen med altanudvalget, med oplæg til vedligeholdelsesreglement og husorden til næste generalforsamling.

Ad punkt 7 Valg til bestyrelsen.

Henrik Jørgensen stiller op til formand, Han er gået på efterløn, og vil gerne hjælpe til. Han har før siddet i grundejerforening, og synes det er spændende med alle de forskellige mennesker, vi er.

Henrik bliver valgt med applaus for to år.

Birgit Ottesen stopper som næstformand, Søren vendelbo vælges for et år.

Nyt bestyrelsesmedlem: Peter Albertsen vælges for to år.

Både Hakim Akhboubouch og Birgit Ottesen fortsætter.

Tom Andersen vælges som første suppleant.

Salma Afgani vælges som anden suppleant.

Ad punkt 8 Valg af administrator.

Administrator er ikke på valg før næste år.

Ad punkt 9 Eventuelt.

Der er gårdudvalgs arbejdsdag den 26./9-2020 fra kl. 10:00 til 16:00, meld jer til, kom glade og friske.

Husk at Korsikavej er en brandvej, så lad være med at parkere der. Sig gerne dette til jeres gæster og håndværkere.

Husk at lukke vinduerne på hovedtrappen og køkkentrappen. Vi ved, det har været varmt her i sommer, men hvis vinduerne ikke er lukkede om aftenen, risikere vi, at de smækker og går i stykker.

For A/B Strandlodsgaarden
Bestyrelsen

Henrik Jørgensen

Birgit Ottesen

Søren Vendelbo

Hakim Akhboubouch

Peter Albertsen

Dirigent: _____