

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K

Til medlemmerne i A/B Strandgården II

Ejd. nr.: 1-654
København, den 12. maj 2023

Referat af ordinærgeneralforsamling i A/B Strandgården II.

Onsdag den 10. maj 2023 kl. 17.00 i foreningens Fælleshus, Strandgården 92, afholdtes ordinær generalforsamling med følgende

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
4. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelsen.
5. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Indkomne forslag.
7. Valg af bestyrelse
8. Valg af 1-2 suppleanter
9. Valg til revisor og administrator
10. Eventuelt

Ved generalforsamlingen var 23 andele - heraf 5 ved fuldmagt - ud af 41 andele, svarende til 46 stemmer repræsenteret. Til stede var endvidere Michael Suhr Fabrin fra Sven Westergaards Ejendomsadministration.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

1. - Valg af dirigent og referent

Der var forslag om Michael Suhr Fabrin som dirigent og referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, med forsamlingens samtykke, at generalforsamlingen var lovligt varslet og var beslutningsdygtig på alle punkter, dog således at man ikke havde kunne nå at afvikle generalforsamlingen inden udgangen af april måned.

Dirigenten gik den af administrator udsendte dagsorden igennem, som ikke indeholdt nogen forslag. Bestyrelsen havde dog tidligere på året ved opslag bekendtgjort overfor medlemmerne, om en ønsket ændring af vedtægtens bestemmelse angående gebyr for manglende deltagelse på arbejdsdage. Bestyrelsen havde

haft en forventning om at behandle forslaget på generalforsamlingen, men grundet et medlem gjorde gældende at foreningens medlemmer ikke var behørigt orienteret. Besluttet dirigenten at forslaget ikke kunne behandles, men dog drøftes under eventuelt.

2 - Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt til foreningens beboere, som følgende:

"I bestyrelsen har vi haft et godt år, men travlt år med indhentning af div tilbud fra håndværkere. Men vi hygger os også med det, da vi ved at vores forening bliver vedligeholdt og at vores vedligeholdelsesplaner bliver fulgt.

Vi har stadig et super godt samarbejde og sparrer med hinanden. Vores opgaver er fordelt som nedenstående.

*Jesper varetager opgaven med kontakt til håndværkerne og ad hoc opgaver med formanden.

*Eva har opgaverne med at lave varme- og vandafledningsregnskab, og står nu også for kontakten til Strandens Hus og Have i forhold til de grønne arealer og for fælleshuset med nøgle udlevering og optælling af porcelæn og rengøringen

*Birgitte varetager sekretærarbejdet og står for kontakten til Energistyrelsen når der skal tilmeldes nye andelshavere til vores solcelleanlæg og for fælleshuset med nøgle udlevering og optælling af porcelæn og rengøringen

*Katja varetager hjemmesiden, vores Facebook-side, ventelister til boliger & carporte samt kontakten til Renovationen og for fælleshuset med opskrivning til reservation, kontrol af indbetalt depositum indbetaling

*Elin varetager økonomi, køb/salg af boliger, primær kontakt til SWE, lovgivning/vedtægter og en del ad hoc opgaver.

Salg

Der er siden sidste generalforsamling blevet solgt 3 andelsboliger.

Carportene

Der er blevet udskiftet armatur i carportene, så strømudgiften ikke er så stor.

Fælleshuset

Vi har i 2022 investeret i nye ting til fælleshuset og gulvet er blevet slebet.

Der er købt et ny køleskab med en mindre fryser, da der var mere behov for køleplads til fester og forbruget af strøm er mindre.

Vi har også købt et nyt komfur, da det gamle havde udtjent sin tid. Det tog meget lang tid for ovnen at varme op og var umulig at rengøre ovnen efter brug. Der er også blevet indkøbt nye gryder og pander, da det nye komfur er med induktionsopvarmning og ovnen kan renses efter hver udlejning med varme, så evt madrester og fedt bliver brændt af.

Vores komfur er blevet solgt til en kok, som er igang med at opbygge en kokkeskole i Uganda, de store gryder har han fået til skolen.

Vi fik i starten af 2022 opsat tænd/sluk udenfor, så lyset ikke er tændt hele natten, hvilket viste sig at være en god investering, da priserne på strøm er steget markant i 2022

Vi vil i bestyrelsen opfordre alle andelshavere i vores forening til at leje fælleshuset.

Kloak

Der er blevet rottesikret i alle vores kloakstrenge, så der nu ikke kan forekomme rotter i vores rørstrenge i hver række.

Fælles plankeværk

I skrivende stund er der endelig blevet opstartet udskiftning af vores fælles plankeværk, det har været en meget lang og tidskrævende opgave, med div bump på vejen. Men vi i bestyrelsen har bestræbt os på at få løst opgaven bedst muligt, hvilket vi endelig håber på og alle bliver tilfredse.

Bestyrelsen vil gøre opmærksom på, at højden på plankeværket bliver 180 cm høj, som der står i deklarationen for Strandgården. De 180 cm bliver ikke målt ud fra højden i egen have, hvis der er lagt træterrasse eller terrassen er blevet forhøjet.

Murværket

Murværket er blevet gennemgået og fugerne er blevet repareret, dog mangler muren stadig nogle boliger at gennemgå

Ny valuarvurdering pr. 31 december 2021

Der er blevet indhentet en ny valuarvurdering fra EDC-mæglerne i Solrød. Den viser at andelsværdien på AB Strandgården II er steget til 72.500.000 kr.

Men vi har fortsat været forsigtige i forhold til værdiansættelsen af vores boliger, så der er henlagt en reserve på 10.100.000 millioner kroner, som det fremgår af regnskabet for 2022. Dette har vi gjort ud fra forsigtighedsprincip, da inflationen kan vise sig negativ på salg af boliger i hele Solrød Kommune, hvilket kan gøre et fald i vurdering de kommende år, så den nuværende salgspris på vores boliger ikke skulle blive påvirket, med en langt lavere salgspris.

Vores boligers vil derfor ikke stige i andelskrone værdien i år, huslejen forbliver den samme.

Vedligeholdelse og reparationer

Vi har også i 2022 været heldige med udgifterne til reparationer og renovering, som er blevet holdt på et passende niveau.

Der er udskiftet nogle varmevekslere. I 2022 har der været nogle få kloakproblemer, hvor det har været nødvendigt af få slamsugere.

Julearrangement

Bestyrelsen inviterede igen til julehygge med gløgg og æbleskiver samt en gottepose til børnene, det blev en meget hyggelig eftermiddag, med masser af snak over bordene.

Vi vil i bestyrelsen kun opfordre flere til at deltage, så flere i vores forening kan lære hinanden at kende og ikke kun et nik/hej på p-pladsen

Fælles komsammen

Bestyrelsen opfordrer stadig til, at der bliver lavet flere fællesarrangementer i vores forening, fælleshuset kan benyttes i den forbindelse, uden det kommer til at koste noget. Det er bare at komme med et forslag/ide

Regnvandsbassin

Vi har netop modtaget besked fra klarforsyning, om at regnvandsbassin er blevet udskudt på ubestemt tid, men at alle vil modtage information i e-boks eller på mit.dk

Bestyrelsen takker også i år for det gode samarbejde med alle andelshaver og de mange venlige kommentar vi får, når vi møder jer på vores område."

Formanden gennemgik beretningen i grove træk og adspurgte om nogen i forsamlingen havde spørgsmål til den udsendte beretning.

Ønskede man som andelshavere informationer om igangværende arbejder, håndværkere etc. kunne man med fordel tage kontakt til Jesper.

Det blev nævnt at der ikke var rotter i kloakken og foreningens rottespærrer, også fungerede.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

3 - Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelsen

Dirigenten gennemgik regnskabet for, som viste et resultat på kr. 178.831.

Der var et enkelt spørgsmål vedrørende strømforbruget til belysningen af stier, hvor man ville drøfte den konstante belysning hos de øvrige foreninger, når nu A/B Strandgården II havde slukket om natten.

Bestyrelsen foreslog en andelsværdi på 9,8130 pr. indskudt andelskrone.

Regnskab med en andelskrone på 9,8130 blev enstemmigt godkendt.

4 - Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Dirigenten gennemgik budgettet for året, som var baseret på uændret boligafgift og almindelig fremskrivning af udgifterne, samt renovering af hegn til kr. 360.000.

Boligafgift	1.579.400
Lejeindtægt carporte	36.300
Fælleshus	20.000
Øvrige indtægter	10.000
Samlede indtægter	1.645.700
Ejendomsskat	384.700
Renovation inkl. rottebekæmpelse	145.300
El-afgift, carporte	9.000
Vandafgift, vaskeplads	700
Forsikringer	63.600
Vedligeholdelse grønne arealer	35.000
Snerydning, grus og saltning	80.000
Skadedyrsbekæmpelse	1.500
Fællesarealforening inkl. el	25.000
Vedligeholdelse	150.000
Genopretning og renovering, hegn	360.000
Fælleshus	55.000
Administration	74.200
Revision	21.800
Valuarvurdering	28.000
Varmeregnskabsadministration	20.000
Energimærke	12.000
Porto, gebyrer, kopier, kontorartikler, småanskaffelser, bestyr. web	14.000
Øvrige foreningsudgifter	49.800
Afskrivninger	116.500
Omkostninger i alt	1.646.100
Resultat før finansielle poster	-400
Finansielle indtægter	5.000
Finansielle omkostninger	-142.100
Årets resultat	-137.500

Det budgetterede resultat beløber sig til et underskud på kr. 137.500.

Budgettet blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

5 - Forslag

Der var ingen forslag.

6 - Valg af bestyrelse

Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Birgitte, Eva og Jesper var på valg, hvor Birgitte og Eva ikke ønskede genvalg.

Jesper og Christian blev valgt med applaus.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Elin	Strandgården 161	Formand	på valg 2024
Katja	Strandgården 142	Bestyrelsesmedlem	på valg 2024
Christian	Strandgården 166	Bestyrelsesmedlem	på valg 2025
Jesper	Strandgården 162	Bestyrelsesmedlem	på valg 2025

8 - Valg af 1-2 suppleanter

Følgende ønskede at stille op som suppleant:

Birgitte, Palle og Casper.

Som suppleanter valgtes Birgitte Nielsen og Palle, som ekstra arbejdsstøttende suppleant Casper

Suppleanterne består herefter af følgende:

	Palle	Strandgården 146
	Birgitte	Strandgården 166
Samt	Casper	Strandgården 153

9 - Valg af revisor

BDO Revision.

10 - Eventuelt

Poplernes beskæring blev drøftet.

Vedtægtsændringen blev drøftet, hvor man vil tage den op på næste arbejdsdag, og således kombinere en arbejdsdag med afvikling af en ekstraordinær generalforsamling.

Med konsensus i forsamlingen blev den af bestyrelsen udsendte tekst ændret, således at ordene: "kr. 300" blev skiftet ud med ", som vedtages hvert år på årets ordinære generalforsamling".

Status på mos på tagene, lade-standere og teleudbydere blev efterlyst, og status var uændret.

Jesper fra bestyrelsen ville undersøge mulighederne for ladestandere igen.

Bestyrelsen ønskede opstart af børne venteliste i overensstemmelse med foreningens vedtægt, hvor enkelte var bekymrede for at de fik forrang for den andelshavere på den interne venteliste, hvilket ikke var tilfældet.

Sortering af affald, eller mangel på samme, kan medføre til at den enkelte andelshaver ifalder omkostninger ved de ekstra gebyrer foreningen får fra kommunen, grundet enkelte andelshaveres manglende sortering.

Da ikke flere ønskede ordet under eventuelt, hævdede dirigenten generalforsamlingen, og takkede for god ro og orden.

Underskrevet v. digital signatur

Dirigent:
Michael Suhr Fabrin

Bestyrelsen:
Elin
Katja
Jesper
Christian