

## Referat af generalforsamling 25.5.2021

Fremmødte: 37

Fuldmagter: 0

Stemmeberettigede: 37

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmetæller.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Forslag fra bestyrelsen
5. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.  
Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
6. Forslag fra andelshavere, skal være formanden (nr. 33) i hænde senest den 17. maj 2021
7. Valg af bestyrelse:

Valg af Formand	Torben Boisen	genopstiller.
Valg af bestyrelsesmedlemmer:	Steen Hansen	genopstiller.
Valg af bestyrelsesmedlemmer:	Kirsten Christensen	genopstiller
Valg af bestyrelsessuppleanter:	Jeanette Lodberg	genopstiller.
Valg af bestyrelsessuppleanter:	Aase Vest	genopstiller.
Valg af intern revisor:	Torben Brønsholm	genopstiller.
8. Eventuelt:

### 1. valg af dirigent:

Bestyrelsen foreslog Jeanette Lodberg (nr. 46) der påtog sig hvervet og blev enstemmigt valgt til dirigent og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet.

**2. valg af stemmetællere:** Nr. 19 og nr. 47 blev valgt.

### **3. formandens beretning:**

Formanden gennemgik bestyrelsens beretning som var udsendt på forhånd.

Der har igen været en stor vandskade. Bestyrelsen har forhørt sig om AB1 og AB2 også er ramt af mange vandskader men slet ikke i samme omfang som os. Det er vigtigt at vi fortsætter med at tjekke redaner og ventiler på loftet jævnligt for at komme vandskaderne til livs.

De elastiske fuger ved udendørs elmålerne bliver skiftet i år. Man behøver ikke være hjemme når de skal skiftes, men der deles sedler ud når arbejdet går i gang.

Nr. 47: spurgte til om der kommer en fælles forskønnelsesdag i år?

Svar: Der vil blive meldt en dato ud men ikke inden sommerferien.

Nr. 52: Hvad gør vi med farligt affald?

Nr. 13: Har kontaktet teknisk forvaltning i Solrød d. 27/2 og spurgt på de røde kasser til farligt affald, men har endnu ikke fået svar.

Nr. 40: Mener at have hørt at man skal melde ind at man på adressen har en boks der skal hentes.

Nr.13: Før var der sms-service mht. renovation. Ved ikke om der er lavet ændringer eller om der mangler en tilmelding et eller andet sted.

Svar: Formanden følger op på problematikken med det farlige affald.

Formandens beretning blev godkendt.

Niels orienterede om fællesarealforeningen. Hvis nogen har bemærket jægere på AB3's område så er det en skytteforening fra Greve som er sendt ud for at skyde skader. De har ramt små 20 stk. i år.

I varmesystemets boilerrum var der i februar pludselig en halv meter vand på gulvet i kælderen, da dykpumpen var holdt op med at pumpe så vandet kom op i grundvandshøjde. Forsikringen har taget sagen og det er nu næsten bragt i orden.

AB2 har en legeplads som afløste en tidligere større legeplads. De har ansøgt om 20.000 kr. for at shine legepladsen op, Fællesarealforeningen giver også penge og kommunen vil

også give penge. Det viser sig at den ligger på kommunens jord så fællesarealforeningen er i dialog med kommunen om at leje jorden for et symbolsk beløb.

Nr. 47: Der går rygter om et vandreservoir, er det noget der er nogen der har hørt om?  
Det skal muligvis være der hvor legepladsen er nu.

Nr. 30 har hørt fra en anden forening at de har vendt med en advokat om det er lovligt at etablere det hvor de har lyst.

#### **4. forslag fra bestyrelsen:**

Forslag 1: Fremlægges af Torben. Der er hentet et par tilbud ind på udskiftning af tagrender. Bestyrelsen har valgt det på kr. 568.000 som er 67.000 kr. dyrere end tilbud 2 men dette tilbud var uden opretning af tagrender og alle tagrender skal renses i tilbud 2. Det tredje tilbud var på 1,2 mio. og gjaldt hele Strandgården og er derfor ikke valgt.

Nr. 176: Har det rådgivende ingeniørfirma været ude og syne bebyggelsen eller er det et skøn?

Svar: Det er ud fra rapporten der er udarbejdet for foreningen i 2019

Nr.13: Spørger til rækkefølge på vedligeholdelsesplan og om hvor faldefærdige tagrenderne er? Stakitterne mellem bebyggelserne er mange steder faldefærdige og tegl ved skurene er også utætte. Hvornår bliver det skiftet? Nr. 13 får ødelagt ting i skuret når det regner.

Svar: Tagryggene på skurene bliver skiftet indenfor det næste år og stakitterne forhåbentlig om et års tid.

Nr.47: Er der konstateret hullede tagrender? Hvorfor ikke tage tagryggene på skurene først?

Svar: Begge dele vil blive ordnet indenfor et års tid.

Forslag 1 blev enstemmigt vedtaget

Forslag 2: Fremlægges af Niels. Der ønskes etableret 4 lade stationer ved p-plads ved nr. 14. Det er det eneste sted de kan være og det er tæt på "gravstenen". Der er kommet et skriv om ulemperne men brevsriveren er ikke mødt op for at kunne fremlægge sine

synspunkter så bestyrelsen tager kun højde for forslaget der er fremlagt. Der vil være et tilmeldingsgebyr på 1.000 kr. for at få en lade brik og 50 ører fra hver kWh går til afbetaling af anlægget som foreningen køber hos Sperto. Argumentet for ikke bare at bruge de offentlige lade stationer er at man kan lade om natten og anlægget bliver vedligeholdt af det firma der opsætter dem. Det kan benyttes af op til 12 biler i døgnet med den måde som tidszonerne er lavet på. Kommer der pludselig mange flere elbiler så må vi så se om vi skal lave et samarbejde mellem de andre foreninger.

Nr.14: Synes det er en god ide, men må bilerne blive holdende efter ladning? Vi kommer til at mangle p-pladser og ladepladser.

Svar: Dem der har natladningen de må holde der til næste morgen

Nr. 176: Synes ikke det er rimeligt at folk der ikke har bil skal være med til at betale. Synes at man er nødt til at kommentere på de kommentarer der er kommet på anlægget selvom brevskriveren ikke er mødt op.

Nr.13: Hvor mange har elbiler i foreningen? Er der nogen der har undersøgt det.

Nr. 40: Har hybridbil med medfølgende stander som ikke kan sættes op her men det ville man gøre ved en privat grund. Kan ikke sætte den ud ved en p plads da vi ikke har faste pladser. Det er den vej det går, bilerne bliver elbiler og brugerne vil være med til at betale standerne.

Nr. 20: Den lade brik som købes kan den også bruges andre steder.

Svar: Ja på alle Sperto's pladser.

Nr. 27: Der blev ikke svaret på nr. 13's spørgsmål. Hvor mange har elbil her? Kan man ikke spørge generalforsamlingen? Og også om man har bil.

Nr. 21: Dem der har behov for lade stander skal indbetale 1000 kr. så her finder man ud af hvor mange der har elbil.

Nr.13: Det er lidt luksus at gæster og de få der har elbil kan lade. Det er måske ikke lige fremtiden i år. Tænker at vente og så tage forslaget med igen til næste år.

Nr. 52: Det er et godt forslag. Har ikke bil men har da overvejet elbil og er bremset af at der ikke er lade mulighed.

Svar: Det er fint at diskutere hvor mange der har brug for det nu. Det er et skridt i retning mod den grønne udvikling. Det er en fordel at kunne lade op hjemme. Flere vil købe elbil hvis der er ladere. Meget konservativ udregning for anvendelsen af anlægget baseret på få biler i starten.

Nr.182: Når der kommer mange elbiler så skal AB3 prioriteres i forhold til de andre foreninger.

Svar: Lige nu er det ikke meningen at det skal være en lade station for andre end AB3's beboere. Foreningen låner pengene og brugerne betaler.

Nr. 68: Det er en god ide og godt med bruger betaling.

Nr. 47: Skal foreningen ikke lægge penge ud? Vil gerne vide om el-kapaciteten er tilstrækkelig til at trække lade stationerne så vi ikke skal have lagt et stort nyt kabel ind. Ide at sende undersøgelse ud om hvem der er interesseret inden projektet sættes i gang.

Svar: Der har været nogen ude at kigge på gravstenen og set at den kan bære det.

Nr. 13: Hvis der følger en lade stander med bilen er det så ikke smartere at få tildelt en p-plads hvor ens egen lader kunne være?

Svar: Det er ikke bare muligt at sætte en lade stander op da der skal trækkes kabler.

Nr. 33: Har en hybrid bil men kan ikke lade den op. anbefaler et ja.

Nr. 12: Hvorfor kigger vi på Sperto og ikke Clever?

Svar: Hos Sperto køber vi anlægget og tjener penge på drift af anlægget. Det er den billigste løsning vi har valgt. Clever's strøm er dyrere fordi vi ikke ejer anlægget.

Nr.47: Er vi bundet ud over de 10 år?

Svar: Vi er ikke bundet. Vi ejer anlægget og foreningen finansierer anlægget og kan skifte når vi vil.

Forslag 2 sættes til afstemning: 22 stemmer for, 8 stemmer imod og 7 stemmer blankt.

Forslaget er vedtaget.

**5. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen**  
**Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse:**

Yvonne fremlagde det på forhånd fremsendte regnskab som er godkendt og revideret af Deloitte med blank påtegning. Resultatet for 2020 blev over 100.000 kr. bedre end budget og 100.000 kr. bedre end 2019. Vi har ikke brugt så mange penge på vedligeholdelse, der var en enkelt vandskade som forsikringen tog og det kostede os kun lidt ekstra i selvrisiko. Vi har ingen prioritetslån og dermed ingen rente.

Overskud i 2020 var på 737.000 kr.

Vi har haft en plus/minuskonto på 500.000 kr. som vi har tjent gode penge på men den bliver opsagt i år da den grundet renteniveauet ikke er rentabel at have længere.

Egenkapital er steget lidt pga. årets resultat.

Ejendommens værdi blev vurderet sidste år og blev opskrevet til 117.600.000 kr. og vi bruger den samme valuarvurdering som sidste år. da det koster at få den lavet en ny. Hvis priserne ikke stiger de næste mange år så kan vi fastfryse denne værdi.

Grundet årets overskud stiger andelskronen fra 9,68 kr. til 9,74 kr. hvilket svarer til en værdistigning på mellem 9.000-12.000 kr. afhængig af boligstørrelse.

Nr.66: Hvordan kan andelsværdien stige hvis vi har fastfrosset andelsværdigen?

Svar: Hvis vi laver overskud så bliver det lagt oveni vores værdi og derfor stiger andelskronen.

Regnskabet og værdiansættelsen blev godkendt.

Yvonne gennemgik det udsendte budgetforslag: Der er sat 50.000 kr. af til udskiftning af fuger ved eltavler. 500.000 kr. til tagrender samt 200.000 kr. til diverse vedligehold blandt andet til el stander og rygning på skure. Der er sat 60.000 kr. af til jubilæumsfest.

Fra juli er der ændring af huslejen da antennebidraget stiger med 10 kr. hvert år. Det er den lille internet eller tv-pakke. Når den stiger skal huslejen egentlig sættes op så i stedet for bliver der rykket lidt rundt på beløbene.

Vi tilretter huslejen til BBR-oplysninger der foreligger for ejendommen og derfor kommer der lidt ændring i huslejen. A-boligerne får uændret husleje. B-boliger sparer 127 kr. pr. måned og C-boliger sparer 72 kr. om måneden. Dette er grundet ændring i m2 tallet og antennebidraget. Det gør at vores forventede overskud i 2021 falder grundet små 8000 kr. mindre ind i husleje pr. måned.

Budgettet blev godkendt

Nr. 37: Vi bruger lidt af vores overskud i forbindelse med de vedligeholdelsesprojekter der kommer i år og næste år.

## **7. Forslag fra andelshavere.**

Ingen indkomne forslag.

## 8. Valg af bestyrelse:

Valg af Formand	Torben Boisen	genvalgt
Valg af bestyrelsesmedlemmer:	Steen Hansen	genvalgt
Valg af bestyrelsesmedlemmer:	Kirsten Christensen	genvalgt
Valg af bestyrelsessuppleanter:	Jeanette Lodberg	genvalgt
Valg af bestyrelsessuppleanter:	Aase Vest	genvalgt
Valg af intern revisor:	Torben Brønsholm	genvalgt

## 9. Eventuelt

Nr. 13: I forbindelse med vedligeholdelsesplan skulle der gøres noget ved de grønne områder. Når det bliver aktuelt vil bestyrelsen så inddrage andelshavere?

Svar: God ide, vi kan sagtens lave et lille udvalg. Henvend jer til formanden hvis I ønsker at være med.

Nr. 68: Synes udendørslamperne med husnumre er slidte må vi selv skifte dem ud?

Svar: Ja, det må man gerne selv skifte bare husk at der skal være synligt nummer på huset.

Nr. 52: Hvad med at lave et insekt bed pga. biodiversitet når de grønne områder skal renoveres?

Nr. 21: Brandvejen foran nr. 21 ligner noget der er løgn og der kommer vandpytter ved regn.

Nr. 54: termostater på radiatorerne skal vi selv skifte dem?

Svar: Ja det er indvendig vedligeholdelse.

Nr. 13: Betonkummer ved bump skal de blive stående ved forskønnelsen?

Nr.14: Vedr. p plads kan man overveje at lave smallere og bredere pladser. Det er næsten ikke til at få plads ved siden af en stor bil. De er meget tætte. Måske færre pladser og så kan man bedre være der med bilen.

Svar: Sidst der blev asfalteret blev der lavet lidt flere pladser og det er meningen at evt. store varebiler skal holde ind mod hækkene.

Nr.13: Tilslutter sig p-pladssnakken og opfordrer til at nytænke vedr. p-pladser når vi skal anlægge de grønne områder kunne der måske flyttes et bed for at få mere plads?

Svar: Der er næsten altid ledige pladser i bunden af Strandgården.

Nr.13: Surt hvis bilerne bliver bulede.

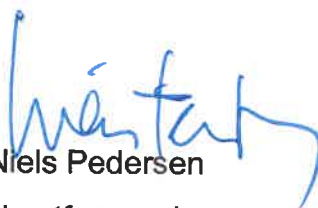
Generalforsamlingen blev hævet og dirigenten takkede for god ro og orden.

På bestyrelsens vegne

Den 25.5.2021



Torben Boisen  
Formand



Niels Pedersen  
Næstformand



Yvonne Pauly  
Kasserer



Kirsten Christensen  
Bestyrelsesmedlem



Steen Hansen  
Bestyrelsesmedlem



Jeanette Lodberg  
Dirigent



Tina Hemmingsen  
Referent