

ANDELSBOLIGFORENINGEN  
**Strandgården III**  
2680 Solrød Strand

## REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLINGEN

Dato: 24.3.2024

Fremmødte  
Stemmeberettigede: 34  
Fuldmagter: 0

### Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmetællere
3. Bestyrelsens beretning
4. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen
5. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
6. Forslag fra bestyrelsen
7. Indkomne forslag
8. Valg til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

### 1. Valg af dirigent

Da ingen meldte sig som dirigent, foreslog bestyrelsen Advokat Carlo Siebert der påtog sig hvervet og enstemmigt blev valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, 7. marts 2024, og varslet.

### 2. Valg af stemmetællere

Nr. 64 og nr. 67

### 3. Bestyrelsens beretning

Formanden bemærkede, at beretningen var omdelt til andelshaverne.  
Der var ingen spørgsmål til beretningen, men formanden fremlagde yderligere information.

Redaner: Udskiftning af Redanerne ville give en udgift til foreningen på 700,000 kr. men ville måske ikke have den store virkning. Vi har fået et nyt VVS firma tilknyttet foreningen da service hos det eksisterende firma ikke længere levede op til foreningens ønsker. Det nye VVS-firma John Jensen kommer i uge 18 og får efterset varmesystemerne i alle boligerne. Der vil blive afkalket redaner og skiftet dem der ikke virker. Dette vil blive en årlig tilbagevendende proces og vil give en årlig udgift på 70-80.000 kr. i eftersyn plus evt. udgifter til Redaner der skal udskiftes. Forhåbentlig vil det vise sig

at det ikke er nødvendigt at skifte så mange Redaner da flere allerede er skiftet gennem årene.

Derudover arbejder varmecentralen på at optimere varmegennemstrømningen. Det er et gammelt anlæg og hvis det skal optimeres er det de 4 foreninger der skal blive enige og dele betalingen.

Parkeringspladser: Flere og flere får større biler i foreningen og der er klager over for smalle parkeringspladser. Bestyrelsen vil gennemgå parkeringspladserne og se hvor mange vi vil miste på at gøre dem større. Det skønnes at vi vil miste ca. 7 pladser. Der blev kommenteret på at der parkerer biler på ladepladserne selvom der står de er frie, men jf. generalforsamlingen sidste år blev det aftalt at da der ikke er så mange elbiler endnu kan de holde derovre for at frigive andre pladser.

Der kom spørgsmål om hvordan man tilmelder sig og det foregår ved at kontakte bestyrelsen og betale 1.000 kr. for ladebrik og så kontakter Nordlys beboeren. Foreningen modtager el-afgift refusion fra Nordlys, pt. 0,80 kr. pr.kvh. Det er med til at tilbagebetale investeringen.

Der kom spørgsmål om der kan komme private p-pladser mod betaling. Det blev anbefalet at se om der er plads i afd. 2.

Der kom forslag om at have et specifikt område hvor de store biler må parkeres.

Når der er overblik over hvor mange p-pladser der forsvinder ved at gøre dem større vender bestyrelsen tilbage med et forslag.

Der blev stemt om godkendelse af formandens beretning.

Formandens beretningen blev godkendt.

#### **4. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen**

Årsregnskabet kom lidt sent pga. skift af revisor, men blev delt ud i postkasserne mandag d. 18. marts. Kassereren forklarede, at regnskabet er aflagt efter sædvanlig praksis.

Revisor har afgivet en blank revisionspåtegning. Der er alene bemærkning om, at de budgettal der er med i regnskabet ikke er reviderede.

Resultatopgørelsen, regnskabets side 9, udviser overskud på 97.036 kr.

Der var budgetteret med underskud på 566.259 kr.

Der er ikke brugt den 1 mio. kr. på redaner men til gengæld har der været flere udgifter til løbende vedligeholdelse.

Aktiver udgør 61,9 mio og likvider udgør 3,9 mio.

Mellemværende ved salg af boliger er på 1.7 mio da der var et hussalg som løb over årsskiftet.

Anden gæld 122.000 kr.

Reserveret 1 mio. til vedligeholdelse.

Nøgletalsberegninger uændret.

På regnskabets side 22 fremgår beregning af andelsværdi.

Ny valuarvurdering er indhentet. Vurdering sat til 134.700.000 kr.

Side 23:

Bestyrelsen foreslår at værdien pr. fordelingstal sættes til 10,9139 kr. mod 10,8974 der var tallet for 2022.

På grund af valuarvurdering er buffer på 12,1 mio. kr. Det gør, at nye købere har lidt råderum, hvis markedet går ned af.

Bestyrelsens forslag til ny andelskrone.

Type A	1.394.687 kr.
Type B	1.739.839 kr.
Type C	2.036.676 kr.

Nr. 14 stillede spørgsmål til besparelser på renovationsudgifter da række 14-20 ofte oplever overfyldte skraldespande. Svar: Der er fjernet containere til mad, da de ikke blev fyldt. Det er ikke en spareøvelse, men måske vil det give mening med en papcontainer i den række. Der henstilles derudover til, at alle andelshavere sorterer affaldet korrekt og bruger pap og papircontainerne der også findes i foreningen så restaffald kun er restaffald. Beboerne i den berørte gang bedes henvende sig til bestyrelsen 1. mandag i måneden hvis det er et problem der gentager sig.

Nr. 176 spurgte ind til størrelsen af beløbet på konsulenthonorar vedr. nr. 176 og hvor det fremgik af regnskabet. Svar: beløbet står under vedligeholdelse løbende og er på ca. 60.000 kr.

Nr. 178 stillede spørgsmål om hvorfor andelskronen ikke var steget mere i år. Svar: bestyrelsen henholdt sig til valuarvurderingen samt at vi har bufferen på 12 mio i foreningen.

Der blev stemt om godkendelse af regnskab.  
Regnskab for 2023 blev godkendt.

## **5. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**

### Fællesudgifter:

Antenneudgifter ligger nu hos den enkelte andelshaver derfor er beløbet lavere.

Varmeregnskabet er ind over budgettet, men påvirker ikke resultatopgørelsen.

### Ejendomsudgifter:

Ejendomsskatter er steget. Vores grundvurdering er sat højt og hvis den blev effektueret ville vores ejendomsskat komme op på 930.000 kr., en stigning på 250.000 kr.

Renovation: der er budgetteret lidt mere så containerne kan blive vasket oftere.

### Ejendomsvedligehold:

Afsat lidt over 1 mio. kr. til vedligehold til redaner.

Maling budgetteret med 50.000 kr. da vi skal male i år

Kloak er budgetteret med 30.000 kr. da der er planlagt spuling af hovedlinjer.

Øvrige udgifter og indtægter ligger på samme niveau som sidste år dog har der i 2023 været en ekstra, ikke budgetteret, udgift på kystsikring. Kommunen har bedømt os til at ligge i område C.

### Husleje:

Bestyrelsens forslag er at huslejen fortsætter uændret i 2024.

Vi skal nok ikke påregne at huslejen kommer yderligere ned end det niveau den er på nu da der både er stigninger i varmeudgifter og grundskyld i fremtiden.

Nr. 176 spørger til om der er en fremtidsplan i forhold til at hvordan foreningen håndterer vandskader, både i forhold til forebyggelse og hvem der vurderer om det er en forsikrings sag eller andelshaverens eget ansvar. Svar: Efterhånden som boligerne bliver sat i stand er der blevet skiftet en del tærede rør og det hjælper på vandskadesagerne. Det blev foreslået at der kommer en håndværker med ud og kigger på evt. kommende vandskader for at se om ansvaret ligger hos forsikringsselskabet, men der er pt. ingen langsigtet plan for at undgå flere vandskader. Foreningen er desværre i et dårligt lys hos forsikringsselskaberne pga. vores mange vandskader i gennemsnit 1 pr år.

Nr. 20 efterspurgte opfølgning fra bestyrelsen under vandskadesag. Svar: bestyrelsesarbejdet foregår ud over almindeligt arbejde og bestyrelsen skal gerne hjælpe med det de kan, men andelshaveren må kontakte bestyrelsen med evt. problemer opstået i forløbet – også hvis håndværkere ikke leverer den forventede kvalitet mv.

Nr. 176 efterspørger kvalitetskontrol på håndværkernes arbejde.

## **6. Forslag fra bestyrelsen**

Ingen

## **7. Indkomne forslag**

Ingen.

## **8. Valg til bestyrelsen**

Kasserer: Yvonne Pauly	Vælges for 2 år.
Bestyrelsesmedlem og håndværkerkontakt	ingen valgt
Bestyrelsessuppleant: Aase Vest	Vælges for 1 år
Bestyrelsessuppleant: Michael Wulff	Vælges for 1 år
Revisor: nr. 182 Torben Brønsholm	Vælges for 1 år
Revisorsuppleant: nr. 67, Tina	Vælges for 1 år

Da der ikke blev valgt en ny håndværkerkontakt vil bestyrelsen melde ud hvordan det fremadrettet kommer til at fungere hvis der er brug for en håndværker. Indtil videre skal man henvende sig til bestyrelsen 1. mandag i måneden med mindre det er en akut sag.

## **Bestyrelsen forslår nedsættelse af en rådgivergruppe af beboere**

Bestyrelsen henstiller til at man selv aktivt byder ind med de kompetencer man har. F.eks. IT, Jura, håndværksmæssig, forsikring, ect. Således at vi i fællesskab kan arbejde for vores forening og ikke skal ud og købe hjælp til opgaverne.

I rådgivergruppen er følgende tilmeldt indtil videre: nr. 19 (elektriker), 66(byggerådgivning) og 176 (køkken mv.)

Nr. 176 foreslår at det slås op i vores fælles facebook gruppe hvis der er opgaver hvor der skal bruges hjælp.

Nr. 37 opfordrer til at alle der er på Facebook melder sig ind i gruppen: **Strandgården 3 i Solrød**  
Der blev snakket om hvad håndværkerkontaktens opgaver består i, og foreslået at den evt. Kunne deles ud på 2 personer og ellers henstillet til at folk sørger for at aflevere en nøgle eller at være hjemme når der kommer planlagte håndværkere.

Nr. 13 foreslog at man kunne installere en nøgleboks så håndværkeren kunne ringe til andelshaveren og få koden når de skulle ind og arbejde.

## **9. Valg af revisor**

Fortsætter med Deloitte.

Valgt.

## **10. Eventuelt**

NP – stor tak til Eva for hendes arbejde som håndværkerkontakt.

Nr. 54 savner skilte til storskrald og en ny seddel i skabet med storskraldsdatoer.

Nr. 13 informerede om at skiltene står i fællesskuret og man er velkommen til at sætte dem op. Derudover skal man huske selv at fjerne det affald man har sat ud og som skraldefolkene ikke har taget med: Det er ikke bestyrelsens ansvar men andelshaverens.

Nr. 13 foreslog at til foreningens forskønnelsesdag den 2. juni kunne man måske fremskaffe en trailer og så kunne de andelshavere som har svært ved at bære tunge ting ud få hjælp denne dag til at få gammelt affald fjernet.

Nr. 52 fortalte at man kan tilmelde sig sms-service med storskraldsdage eller hente en app (Affaldsportal)

Der blev spurgt om der var anbefalinger af bredbåndsløsninger, kun 2 af de tilstedeværende andelshavere havde skiftet.

Nr. 54 efterspurgte ekstrabrædder på skure så skraldespandene ikke ødelægger skurene.

Nr. 35 tilbød sig som uddeler af grønne poser udenfor åbningstid i fælleshuset.

Nr. 51 på opkrævningen af vandafledning står, at der fra 1. juli 2024 vil blive opkrævet affald. Kassereren undersøger med Klar Forsyning.

Generalforsamlingen afsluttet.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

På vegne af bestyrelsen  
Den 24.3.2024

Niels Pedersen  
Formand

Yvonne Pauly  
Kasserer

Jeanette Lodberg  
Bestyrelsesmedlem

Frede Andersen  
Bestyrelsesmedlem

Eva Tholsted  
Bestyrelsesmedlem

Advokat Carlo Siebert  
Dirigent

Tina Hemmingsen  
Referent