

Til andelshavere i
AB Strandbo I
2100 København Ø

10450/jta

REFERAT

**ekstraordinær generalforsamling i AB Strandbo 1
torsdag den 15. december 2005 kl. 18.00 på Langelinieskolen,
Holsteinsgade 41, 2100 København Ø**

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

- 1 Valg af dirigent og referent.
- 2 Endelig vedtagelse af forslag A1 og B – (Udskiftning af ejendommens tag, vinduer, mv. samt mulighed for knopskydning)
- 3 Evt.

58 ud af 111 andelshavere var repræsenteret, heraf 29 ved fuldmagt.

Endvidere deltog Henning Backe fra Peter Jahn & Partnere samt Jesper Tastesen og Niels Karritsø fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Bestyrelsesmedlem Mads Pilgaard velkommen.

1. Valg af dirigent og referent.

Jesper Tastesen blev valgt til dirigent og Niels Karritsø til referent.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten lovligt kald og varsel og dekreterede beslutningsdygtighed.

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

2. Endelig vedtagelse af forslag A1 og B – (Udskiftning af ejendommens tag, vinduer, mv. samt mulighed for knopskydning)

Dirigenten gennemgik kort hændelsesforløbet fra seneste ekstraordinære generalforsamling 30. november 2005. Som det fremgik af indkaldelsen var formålet med denne generalforsamling at få de på den tidligere generalforsamling foreløbigt vedtagne beslutninger endeligt vedtaget, subsidiært forkastet, og han opfordrede forsamlingen til at stille spørgsmål og give deres synspunkter til kende.

En andelshaver opfordrede til at stemme imod forslagene, som han mente var gammelt vand på nye flasker og som udhulede andelsværdien.

Der blev spurgt om forslag A1 indeholdt en sandblæsning af hele bygningen. Henning Backe svarede at det ikke var tilfældet.

Bestyrelsesmedlem Thomas Efsen forsikrede at bestyrelsen efter bedste evne forsøgte at varetage andelshavernes interesser. Bestyrelsen var godt nok unge, men havde forskellige økonomiske interesser. Bestyrelsen var gået videre med forslaget om tag- og facaderenovering på opfordring af synspunkterne på generalforsamlingen 30/3-2005.

Flere andelshavere ytrede sig til fordel for bestyrelsens synspunkter.

Dirigenten foreslog at man udskød en mulig debat om andelskronen til punktet eventuelt og gik herefter over til den skriftlige afstemning om forslag A1, tag- og facaderenovering. Han understregede at forslaget skulle vedtages med kvalificeret majoritet, altså mindst 2/3 af de tilstedeværende 58 andelshavere, ellers var det forkastet.

For forslaget stemte 47, 1 stemte blank og 10 stemte nej. Følgende forslag var hermed vedtaget endeligt:

"Bestyrelsen bemyndiges til at gennemføre renovationsarbejder på klimaskærmen til en samlet værdi på tkr. 13.629 i henhold til materiale udsendt fra bestyrelsen af 16. november 2005, forslag A1.

Bestyrelsen bemyndiges til i den forbindelse at indgå aftale med tekniker, indgå aftale med foreningens administrator og advokat om juridisk bistand og økonomisk byggestyring.

Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgiften via evt. optagelse af midlertidig byggelån og endelig finansiering i form af realkreditlån med variabel rente evt. med mulighed for renteloft og bund."

Forsamlingen stemte herefter skriftligt om forslaget til etablering af knopskydning, forslag B. Igen pointerede dirigenten, at forslaget skulle vedtages med kvalificeret majoritet, altså mindst 2/3 af de tilstedeværende 58 andelshavere, ellers var det forkastet.

For forslaget stemte 51, og 7 stemte nej. Følgende forslag var hermed vedtaget endeligt:

"Bestyrelsen for andelsboligforeningen bemyndiges til at gennemføre arbejderne til klargøring af etablering af loftslejligheder i samråd med administrator, jf. bilag af den 16. november 2005. Bemyndigelsen forudsætter, at klargøringen kan ske uden omkostning for andelsboligforeningen ved etablering samt ved løbende drift.

Bestyrelsen bemyndiges til i den forbindelse at indgå aftale med tekniker, indgå aftale med foreningens administrator og advokat om juridisk bistand og økonomisk byggestyring.

Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgiften via optagelse af realkreditlån i forbindelse med den øvrige byggesag."

Det forslås endvidere som konsekvens af ovenstående at vedtægten suppleres med en ny bestemmelse:

"§ 11 A – Inddragelse af loftareal til beboelse:

For andelshavere der bor på 5. sal i foreningens ejendom, kan loftsarealet, hvor det er muligt, inddrages til beboelse (knopskydning). Det er muligt at tilkøbe kvadratmeter udover arealet umiddelbart over ens lejlighed. Dvs. også til en side. Tildeling af disse arealer sker efter samme principper som i denne vedtægts § 14.

Anmodningen om at inddrage loftareal rettes til bestyrelsen, der er bemyndiget til at godkende inddragelse af loftareal. Bestyrelsen er endvidere berettiget til at stille krav, der er skærpende i forhold til de offentlige lovkrav, primært af byggeteknisk karakter, som andelshaveren er forpligtet til at efterkomme.

Det påtænkte inddragne areal skal opmåles efter Arealbekendtgørelsen inden påbegyndelse af arbejdet. Andelshaveren skal betale for opmålingen.

Andelshaveren der udvider sin andelslejlighed ved at inddrage loftsareal, betaler ved inddragelse af arealet den på en generalforsamling senest godkendte andelskroneværdi pr. kvadratmeter.

Andelshaveren der udvider sin andelslejlighed ved at inddrage loftsareal betaler almindelig boligafgift af det inddragede areal fra underskrift af overdragelsen.

Den således beregnede boligafgift for loftsarealet tillægges boligafgiften for "hovedandelslejligheden" og opkræves sammen med denne.

Ved salg af en 5. sals lejlighed og såfremt den sælgende andelshaver ikke har udnyttet muligheden for knopskydning i forbindelse med inddragelse af loftsarealet, skal knopskydning foretages i forbindelse med første overdragelse af andelen til en nye andelshaver. Således forpligter en købende andelshaver sig til samtidig med erhvervelse af "hovedandelen", at tilkøbe de mulige ekstra kvadratmeter på loftsarealet umiddelbart ovenpå 5. sals lejligheden.

Salg af andelen sker efter denne vedtægts almindelige regler.

Der afskrives efter de almindelige retningslinier på forbedringer ved indretning mv. som andelshaver har bekostet efter overtagelse af arealet.

Udgifter til opmåling af det inddragede areal, til vurderingsmand, byggetilladelse, ibrugtagningstilladelse mv. indgår ikke i de samlede anlægsudgifter til brug for prisfastsættelsen.

Bestyrelsen bemyndiges til formålet at udarbejde et tillæg til boligaftalen som regulerer retsforholdet mellem den knopskydende andelshaver og foreningen efter denne vedtægt."

3. Evt.

Der var ingen kommentarer til dette punkt.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København den 20. December 2005.

Som dirigent

Jesper Tastesen

