

REFERAT

af ekstraordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Strandbo I, afholdt tirsdag 28. september 2004 kl. 19.30 på administrators kontor, Store Kongensgade 24B, 1264 København K.

I følge dagsordenen, der var udsendt ved brev af 15. september 2004 fra administrators kontor, havde generalforsamlingen følgende dagsorden:

- 1 Valg af dirigent og referent.
- 2 Bemyndigelse til bestyrelsen om skifte fra revisionsfirmaet Ernst & Young til andet revisionsfirma.
- 3 Endelig vedtagelse af ændring af vedtægternes § 10.

36 ud af 111 andelshavere var repræsenteret, heraf 18 ved fuldmagt.

Endvidere deltog Niels Karritsø fra Sven Westergaards Ejendomsadministration.

Formand Elisabeth Asmussen bød velkommen.

1 Valg af dirigent og referent.

Niels Karritsø blev valgt til dirigent og 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 giver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

2 Bemyndigelse til bestyrelsen om skifte fra revisionsfirmaet Ernst & Young til andet revisionsfirma.

Bestyrelsesmedlem Mads Pilgaard begrundede bestyrelsens anmodning. Det havde ikke været muligt at få en dialog i gang med Ernst & Young, som generalforsamlingen havde bemyndiget bestyrelsen til på den ordinære generalforsamling 31. marts 2004, og bestyrelsen foreslog derfor, at foreningen søgte en anden og billigere revisor i samarbejde med administrationen.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

3 Endelig vedtagelse af ændring af vedtægternes § 10.

Formanden gennemgik ideerne i bestyrelsens begrundede forslag, der var udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Formanden pointerede, at der skulle tages stilling til ideen til løsning og fordelingen af omkostningerne til eventuel vedligeholdelse og forbedring af badeværelser. De konkrete forslag til arbejdernes udførelse og økonomien i dette vil komme op på en ny generalforsamling.

Der udspandt sig en længere debat om såvel teknik som økonomi. Herunder vedligeholdelse kontra forbedring, vedligeholdelsespolitik generelt i andelsboliger kontra udlejningsejendomme, spørgsmålet om hvorvidt flertallet skal betale for at den enkelte andelshavers forbedringer, som andelshaveren har gavn af mens han/hun beboer andelen og tillige opnår en gevinst af, ved salg af andelen.

Forslaget blev herefter sat under afstemning. Dirigenten understregede, at det var et vedtægtsændringsforslag, der krævede kvalificeret majoritet, og præciserede at ikrafttrædelsesdagen var 29. september 2004, hvis forslaget blev endeligt vedtaget.

For forslaget stemte 30, imod 3 og 3 stemte hverken for eller imod. **Forslaget var hermed endeligt vedtaget.**

Den nye § 10 ser herefter ud som følger:

§10 Vedligeholdelse m.v.:

"Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger (lodrette strenge inkl. afgreninger) og bortset fra udskiftning af hoved- og køkkendøre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde.

Vedligeholdelse af badeværelsegulve påhviler dog med virkning fra 29. september 2004 andelsboligforeningen. Såfremt der samtidig udføres forbedringsarbejder påhviler udgiften hertil andelshaveren.

Eventuel retablering af loft hos underbo påhviler henholdsvis andelsboligforeningen ved vedligeholdelsesarbejder og andelshaveren ved forbedringsarbejder.

Forbedringsdelen indgår i andelshavers eventuelt fremtidige salg af andelen. Den rådgivende ingeniør på projektet afgør, hvad der er vedligeholdelse, og hvad der er forbedring.

Andelshaveren kan vælge enten at betale forbedringsdelen kontant eller lade andelsboligforeningen stå for finansieringen. Andelshaveren vil i så fald blive pålignet en ydelse over 20 år svarende til den til enhver tid gældende ydelse på et 20-årigt kreditforeningslån ved lånets optagelse. Andelshaveren betaler ydelsen månedligt som et tillæg til boligafgiften. Ved salg af sin andel skal andelshaveren, indbetale det resterende tillæg mod til gengæld at kunne sælge restværdien af forbedringen til køber af andelen.

Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig

vedligeholdelse foretaget inden en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. dog § 24.

Bestyrelsen eller ejendommens vicevært har ret til at få eller skaffe sig adgang til ejendommens lejligheder, når forholdene kræver det.

Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte forbedringer eller vedligeholdelsesarbejder i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig arbejdets gennemførelse og skal give håndværkerne uhindret adgang til boligen.”

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

København den 29. september 2004

Som dirigent og referent:



Niels Karritsø