

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



REFERAT FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I AB Strandbo I

År 2001, torsdag den 30. august kl. 19.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Strandbo I.

Indkaldelse til generalforsamlingen, der blev afholdt i Beboerhuset Østerbro, Århusgade 103, 2100 København Ø, var udsendt til samtlige medlemmer ved brev af 21. august, samt med en korrigeret dagsorden af den 24. august 2001 fra administrators kontor og havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsens beretning.
 - a. Evt. åbne bestyrelsesmøder
4. Forlæggelse og godkendelse af åbningsbalance, samt fastsættelse af andelsværdi.
v/ Henrik Bræmer
5. Forelæggelse og godkendelse af driftbudget.
6. Forelæggelse af tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan v/ . Claus Dam, Peter Jahn & Partnere A/S.
7. Forslag jvf. foreningens vedtægter §26 vedrørende fremsættelse af forslag.
 - a. Etablering af netværk
 - b. Andre forslag
8. Eventuelt.

Ulrik Hede konstaterede, at følgende medlemmer var repræsenterede, enten personligt eller ifølge fuldmagt.

Andel nr. 15, 19, 23, 24, 39, 41, 43, 45, 46, 47, 52, 54, 56, 58, 59, 61, 63, 70, 71, 72, 74, 82, 83, 84, 85, 88, 89, 90, 92, 98, 100, 101, 102, 103, 110, 111, 112, 113, 118, 129, 133 og 134 af foreningens 111 andele var således repræsenteret, hvilket udgjorde 38% af samtlige medlemmer.

Endvidere deltog ingeniør Claus Dam fra det rådgivende arkitekt- og ingeniørfirma Peter Jahn & Partnere, advokat Henrik Bræmer fra advokatfirmaet Westergaard & Alstrøm, samt Jørgen Espersen og Anita Reingard fra Sven Westergaards Ejendomsadministration I/S.

Ulrik Hede bød de fremmødte velkommen og der blev fra en af de fremmødte rejst tvivl, om indkaldelsen til den ekstra ordinære generalforsamling var lovlig indkaldt jfr. vedtægternes § 26.

Henrik Bræmer oplyste, at indkaldelsen var omdelt til andelshaverne den 21. august 2001 og derved opfyldte kravet om 8 dages varsel.

Den 24. august blev der pr. post fremsendt en korrigeret dagsorden, idet der i indkaldelsen manglede et punkt til dagsordenen. Det manglende punkt på den oprindelige dagsorden var ikke til afstemning men alene til orientering for medlemmerne.

Henrik Bræmer kunne herefter konstatere at den ekstraordinære generalforsamling var lovlig indkaldt.

Henrik Bræmer opfordrede derfor generalforsamlingen, som er foreningens højeste myndighed, til ved afstemning om at tage stilling til om den ekstraordinære generalforsamling skulle afholdes, hvilket blev vedtaget med 35 stemmer for at generalforsamlingen skulle afholdes og 5 stemmer imod. På det tidspunkt var generalforsamlingen repræsenteret ved 40 stemmer incl. fuldmagter.

ad dagsordenens pkt. 1

Ulrik Hede blev enstemmigt valgt som dirigent.

ad dagsordenens pkt. 2

Anita Reingard fra administrationen blev enstemmigt valgt som referent.

Dirigenten konstaterede 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.

ad dagsordenens pkt. 3

Ulrik Hede fremlagde bestyrelsens beretning:

Bestyrelsen har siden stiftelsen arbejdet med bl.a. købet af ejendommen, valg af revisor, samt valg af administrator.

Ulrik Hede oplyste at der var indhentet 3 tilbud på revision og administration og at bestyrelsen i samråd med Henrik Bræmer havde valgt Ernst & Young som revisor og Sven Westergaards Ejendomsadministration I/S som administrator. Såfremt der er andelshavere der ønsker at se tilbuddene er man velkommen til at kontakte bestyrelsen.

Bestyrelsen har i samarbejde med Peter Jahn & Partnere udarbejdet en vedligeholdelsesplan, der vil blive gennemgået under punkt 6 af Claus Dam.

Bestyrelsen har fået etableret en intern og ekstern venteliste, samt arbejdet med salg af 10-12 lejligheder, hvor 3 af lejlighederne er sammenlagt med naboledigheder.

Der har i tiden fra stiftelsen af andelsboligforeningen været afholdt bestyrelsesmøder ca. hver måned.

Det er bestyrelsens hensigt at der i fremtiden skal afholdes åbne bestyrelsesmøder, hvilket der blev ytret stor tilfredshed med, fra de fremmødte.

Bestyrelsen blev samtidigt opfordret til at informere med opslag i opgangene, hvilket bestyrelsen tog til efterretning og Ulrik Hede oplyste, at bestyrelsen havde planer om at bruge foreningens hjemmeside til information og referater.

Ulrik Hede opfordrede andelshaverne til at overveje indtil den ordinære generalforsamling om der skulle være andelshavere der ville træde ind i bestyrelsen, idet flere af bestyrelsesmedlemmerne har ytret ønske om, at udtræde af bestyrelsen.

ad dagsordenens pkt. 4

Åbningsbalancen tillige med budgettet blev omdelt på generalforsamlingen, idet bestyrelsen beklagede at det ikke havde været muligt at udsende materialet før. Det omdelte materiale vil fremsendt sammen med referatet til de andelshavere der ikke deltog i generalforsamlingen.

Henrik Bræmer gennemgik herefter åbningsbalancen, som var blevet godkendt af bestyrelsen.

Ejendomsværdien er ved en ny vurdering blevet korrigeret til kr. 44.625.000,00.

Ulrik Hede oplyste at han havde kontaktet Nykredit, som mente at vurderingen pr. 31. december 2000 ikke er en urealistisk vurdering.

Der er i åbningsbalancen hensat 1.300.000,00 til vedligeholdelse og opretning, hvilket bestyrelsen har en forventning om er realistisk jfr. vedligeholdelsesplanen under punkt 6. En del af det hensatte beløb til vedligeholdelse vedrører dog udgifter som kan henføres til forbedringer på ejendommen, som har en positiv udvikling af andelsværdien

Henrik Bræmer konstaterede, at foreningen havde opnået en tilvækst på 53% i andelsværdien.

Åbningsbalancen blev herefter vedtaget med 37 stemmer for, 0 stemmer imod og 5 stemte ikke. Bestyrelsen noterede sig samtidig, at regnskaberne fremover skal være andelshaverne i hænde i god tid før generalforsamlingen.

ad dagsordenens pkt. 5

Ulrik Hede gennemgik driftsbudgettet, som var blevet korrigeret i forhold til budgettet fra den stiftende generalforsamling og oplyste samtidig at bestyrelsen havde valgt at medtage godkendelse af budgettet som et punkt på dagsordenen, selvom der forelå et godkendt budget.

Tobias og Maria har tidligere drøftet et ønske med bestyrelsen om at lade ejendommen opmåle, idet de mener at lejlighedernes fordelingstal ikke er korrekte.

Henrik Bræmer præciserede at der på den stiftende generalforsamling var vedtaget et fordelingstal og at hvis dette fordelingstal skal ændres, skal ændringen vedtages på en generalforsamling med et 100% flertal af samtlige medlemmer i Andelsboligforeningen. Henrik Bræmer mente ikke, det vil være muligt at opnå en sådan enighed.

Tobias og Maria har ligeledes overfor bestyrelsen foreslået, at boligafgiften skulle nedsættes og ifølge det fremlagte budget ville foreningen teoretisk kunne nedsætte boligafgiften med overskuddet på kr. 540.000,00.

Ulrik Hede oplyste at når foreningen om 5 år skal til at afdrage på sin gæld vil det betyde en årlig merudgift på ca. 320.000,00 kroner, hvorfor man vil være nødsaget til at hæve boligafgiften igen, hvis den nedsættes nu. Bestyrelsen har derfor foreslået, at boligafgiften fastholdes og at overskuddet blandt andet anvendes til vedligeholdelse af ejendommen. Ulrik Hede oplyste, at indestående i banken for tiden udgør ca. kr. 3.000.000,00.

Budgettet blev herefter godkendt med 35 stemmer. 1 stemte imod og 5 stemte ikke.

ad dagsordenens pkt. 6

Claus Dam fra Peter Jahn & Partnere gennemgik den udarbejdede vedligeholdelsesplan, idet han samtidig gjorde klart at vedligeholdelsesplanen skal betragtes som et arbejdsredskab og at den kan ændres løbende. Han foreslog ligeledes, at andelshaverne brugte tiden frem til den ordinære generalforsamling til at tage stilling til vedligeholdelsesplanen.

ad dagsordenens pkt. 7

Ulrik Hede gennem gik forslaget om etablering af netværk, idet han oplyste at der, hvis forslaget blev vedtaget, ville runddelt yderligere information bl.a. om hvor stik vil blive anbragt i de forskellige lejligheder.

Der var enighed om at beboernetværket vil blive installeret i hele ejendommen og beboerne i de lejede lejligheder skal betale en tilslutningsafgift.

Forslaget blev herefter sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 26 stemmer incl. fuldmagter for. 2 stemte imod og 3 stemte ikke.

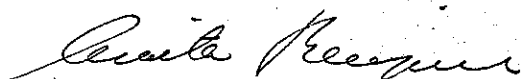
ad dagsordenens pkt. 8

En andelshaver oplyste at der igen lå glaskår på fortovet, som stammede fra et åbent vindue som ikke var forsvarligt sikret.

Bestyrelsen henstiller herefter alle beboere i AB Strandbo til at sikre åbentstående vinduer, især under stormvejr.

Da der herefter ikke var mere til debat, hævdede dirigenten den ekstraordinære generalforsamling.

København K, den 4. september 2001



Anita Reingard, referent