

Til andelshavere i
AB Strandbo I
2100 København Ø

10450/jta

REFERAT

af ekstraordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Strandbo I, afholdt onsdag den 30. november 2005 kl. 18.00 i klasseværelse 25 på Langelinieskolen, Holsteinsgade 41, 2100 København Ø.

I følge indkaldelsen, der var udsendt ved skrivelse af 17. november 2005 - men efter generalforsamlingens ønske, ændring af behandlingsrækkefølgen - havde generalforsamlingen følgende dagsorden (oprindelig rækkefølge i parentes):

- 1 Valg af dirigent og referent.
- 2 (5) Forslag fra et medlem vedr. andelsværdifastsættelse som vedtægtsændring.
- 3 (2) Forslag:
 - A. Renovering af ejendommens tag, vinduer. mv.
 - B. Etablering af mulighed for knopskydning og vedtægtsændring.
- 4 (3) Endelig vedtagelse bestyrelsens forslag til vedtægtsændring vedr. pant og udlæg.
- 5 (4) Endelig vedtagelse af ændring af vedtægternes § 12 vedrørende fremleje.
- 6 Evt.

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

73 ud af 111 andelshavere var repræsenteret, heraf 21 ved fuldmagt.

Endvidere deltog Claus Dam og Henning Backe fra Peter Jahn & Partnere A/S, Majken Hammer Sløk fra Realkredit Danmark samt Jesper Tastesen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Formand Elisabeth Toftmann Asmussen bød velkommen.

Ad dagsordenens pkt. 1.

Jesper Tastesen blev valgt til dirigent og referent.

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

Ad dagsordenens pkt. 2:

Da den oprindelige forslagsstiller var fraflyttet foreningen forespurgte dirigenten om generalforsamlingen ønskede at behandle forslaget. En andelshaver, som støttede forslaget, motiverede herefter forslaget, der var udtryk for en utilfredshed med, at der andelskroneberegningmæssigt er hensat et større million beløb.

Bestyrelsen forklarede, at det var deres hensigt, efter at de foreslåede vedligeholdelsesprojekter enten var forkastet eller vedtaget, at justere hensættelserne på førstkommende generalforsamling hvor regnskabet foreligger.

Der udspandt sig herefter en længere diskussion hvor forskellige holdninger blev udtrykt.

Umiddelbart inden forslaget blev sat til afstemning erklærede bestyrelsen, at de ikke havde interesse i at hensætte - med henblik på at holde en stabil andelskrone - et større beløb end der var brug for til yderligere belåning af ejendommen.

Herefter blev der stemt som følger

For: 29
Imod: 38
Blank: 6

Forslaget var således forkastet.

Ad dagsordens pkt. 3.

Forslag A

Bestyrelsen motiverede forslaget om enten renovering eller udskiftning af taget, udskiftning af vinduer mv. Bestyrelsen indstillede til, at taget skulle udskiftes med henblik på at frasælge de uudnyttede loftarealer til beboelse ved knopskydning.

Herefter gennemgik Henning Backe de tekniske løsninger, som i alt væsentlighed var samme løsning, der blev præsenteret på generalforsamlingen i marts 2005.

Der blev stillet forskellige spørgsmål fra forsamlingen, der alle blev besvaret. Bl.a. blev der spurgt til de individuelle løsninger for de knopskydende andelshavere. Det blev oplyst, at det kunne være besparende såfremt man valgte at færdiggøre de nye m², når der i forvejen var arbejder i gang i fællesejendommen.

Herefter gennemgik Majken Hammer Sløk fra Realkredit Danmark A/S den af bestyrelsen foreslåede lånetype, et lån med udgangspunkt i CIBOR renten. Der var efterfølgende lejlighed til at stille spørgsmål.

Herefter blev de samlede forslag gennemgået af Jesper Tastesen, som forklarede, at såfremt man valgte at udskifte taget, og der blev frasolgt 35% af loftet, ville merudgiften til nyt tag og det, som

det koster foreningen at klargøre til knopskydning, være finansieret. Ved salg af 100 % af de nye m² vil det årligt give et driftsoverskud på ca. kr. 400.000.

Der blev spurgt, hvorfor man havde valgt at finansiere hele projektet med et afdragsfrit lån. Bestyrelsen svarede, at idet langt størstedelen af foreningens lån står i fastforrentede lån med afdrag, kan foreningens driftsøkonomi godt bære det valgte lån. Afdragsfrit lån vil betyde at foreningen ikke betaler sin gæld nu, men venter en given periode, som udgangspunkt 10 år. Såfremt ejendommen stiger i værdi vil foreningen stadig have en vækst på andelskronen, men som selvsagt ikke er så stor som hvis man valgte at afdrage på gælden. Da det er forbundet med en potentiel stor indtægt at bortsælge loftarealerne, har bestyrelsen valgt at gøre finansieringen billigt muligt.

Efter yderligere diskussion blev afstemningstemaet gennemgået. Det blev forklaret, at såfremt det mest vidtgående forslag (I) om udskiftning af taget blev vedtaget ville istandsættelse af taget (II) ikke blive sat til afstemning. Endvidere at forslag B forudsatte vedtagelse af forslag A I.

Forslaget blev sat til afstemning med forudsætning om kvalificeret flertal, hvilket betyder at der ifølge vedtægterne skal være 2/3 fremmødte af samtlige 111 andelshavere. Idet kun 68 andelshavere på afstemningstidspunktet blev registreret, kunne forslaget kun blive foreløbigt vedtaget.

Herefter blev der stemt som følger:

For: 49

Imod: 18

Blank: 1

Forslaget var således foreløbigt vedtaget

Forslag B

Da forslaget allerede var diskuteret under tidligere pkt., var der kun enkelte kommentarer. Blandt andet blev der spurgt om det var rimeligt, at man som andelshaver på 5. sal ved salg kunne tvinge den nye køber til at tilkøbe arealerne, såfremt de ikke allerede var bortsolgt. Bestyrelsen mente ikke dette ville give anledning til problemer, da disse lejligheder i forvejen er eftertragtede.

Forslaget blev sat til afstemning med forudsætning om kvalificeret flertal, hvilket betød at der ifølge vedtægterne skal være 2/3 fremmødte af samtlige 111 andelshavere. Idet kun 64 andelshavere på afstemningstidspunktet blev registreret, kunne forslaget kun blive foreløbigt vedtaget.

Herefter blev der stemt som følger:

For: 45

Imod: 18

Blank: 1

Forslaget var således foreløbigt vedtaget

Ad dagsordenens pkt. 4.

Jesper Tastesen gennemgik kort forslaget, som var en følge af en ny lov, der trådte i kraft 1. februar 2005.

Forslaget, der krævede kvalificeret majoritet i henhold til vedtægternes § 27 stk. 2, og som allerede var foreløbigt vedtaget blev herefter sat under afstemning og enstemmigt vedtaget.

Vedtægtsændringsforslaget var hermed endelig vedtaget.

Ad dagsordenens pkt. 5.

Dirigenten læste forslaget op, og efter en kort diskussion blev forslaget, som allerede var foreløbigt vedtaget, sat til afstemning i henhold til vedtægternes § 27 stk. 2, og endeligt **vedtaget med overvældende majoritet.**

Ad dagsordenens pkt. 6 "Eventuelt"

Der blev fra en andelshaver henstillet til, at lokalet hvor en generalforsamling afholdtes for fremtiden, kan rumme samtlige andelshavere, hvilket bestyrelsen med det samme tog til efterretning.

Bestyrelsens tanker vedr. andelskronen blev yderligere debatteret.

Der blev spurgt til tidsfristen for tilkøb af arealerne. Bestyrelsen vil umiddelbart efter den endelige beslutning om tilkøb fremsætte en tidsplan for erhvervelse.

Efter et par yderligere bemærkninger takkede dirigenten for god ro og orden og gav ordet til formanden, der afsluttede med at takke generalforsamlingen for tilslutningen til projektet og at bestyrelsen hurtigst muligt vil indkalde til ny generalforsamling.

Mødet hævet kl. 21:55.

København den 5. december 2005.

Som dirigent og referent:

Jesper Tastesen

