

REFERAT

af ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Strandbo I, afholdt torsdag den 15. juni 2006 i lærerværelset på Langelinieskolen, Holsteinsgade 41, 2100 København Ø.

I følge dagsordenen, der var udsendt ved brev af 30. maj havde generalforsamlingen følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning.
2. Opfølgning på klimaskærm og tagprojekt ved Peter Jahn og Partnere A/S og bestyrelsen.
3. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Orientering om mulighed for etablering af altaner mod gården.
6. Forslag.
 - a. Ændring af foreningens finansiering.
 - b. Valg af ejendomsadministration.
 - c. Forslag om annullering eller udsættelse af vindues/tagprojekt.
7. Valg af bestyrelse.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

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

Endvidere deltog statsaut. revisor Bo Andersen fra ND REVISION, Henning Backe fra Peter Jahn & Partnere A/S samt Jesper Tastesen og Niels Karritsø fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Formand Elisabeth Toftmann Asmussen bød velkommen.

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 gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

1. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsen gennemgik bestyrelsens beretning.

Elisabeth Toftmann Asmussen nævnte:

- a. Låneomlægning.
- b. Klimaskærm og knopskydningsprojekt.

Adam Mollerup omtalte:

- a. Samarbejdsaftalen med Strandbo II.
- b. Fremlejeregler.

Thomas Efsen gennemgik bestyrelsens overvejelser om andelskronen.

På spørgsmål blev det bekræftet at der havde været afholdt mange bestyrelsesmøder samt møder med rådgivende ingeniører. Bestyrelsen ville på hjemmesiden fremover i større udstrækning informere fra bestyrelsesmøderne.

En lejers klage over en andelshaver blev kort omtalt.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning med akklamation.

2. Opfølgning på klimaskærm og tagprojekt ved Peter Jahn og Partnere A/S og bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlem Sara Halldórsdóttir meddelte at knopskydningsprojektet var fuldttegnet. Som omtalt på tidligere generalforsamlinger skulle alle loftsrum udskiftes med kælderrum og der kunne komme lidt overgangsproblemer.

På vedligeholdssiden blev det omtalt at samtlige vinduer ville blive hvide.

Det blev bekræftet at alle kælderrum ville blive på min. 6 kubikmeter med et fladeareal på min. 3 kvadratmeter. Der udspandt sig en stor diskussion om kælderrummene i almindelighed og om flytningen til disse i særdeleshed. Ved en vejledende afstemning anbefalede forsamlingen at hver enkelt andelshaver selv stod for flytningen.

Henning Bache gennemgik den tekniske del af de kommende arbejder.

På knopskydningsprojektet havde kommunen godkendt kvist mod gaden og terrasser mod gården. Tilbud på hele projektet skal være inde 27/6-06, og det forventes at man starter op i uge 28 med afslutning primo 2007. Arbejderne starter fra Strandboulevarden 18 og 16. Det må forventes at foreningens netværk bliver afbrudt i en

kortere periode.

Det blev bekræftet at altanprojektet som kom op senere på agendaen kunne løses samtidig med hovedprojektet med en lille forsinkelse til følge. Stilladset ville kun være opstillet så længe der var behov. Klimaskærmen blev defineret som de fælles bygningsdele der grænsede ud mod omverdenen, altså eks. tag, vinduer og fundament og kældergulv.

Det fremtidige vedligehold af tagterrasserne påhviler den enkelte andelshaver og det blev igen bekræftet at hele knopskydningsprojektet vil give overskud til foreningen, men at størrelsen ville variere med renteutviklingen.

3. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.

Bo Andersen gennemgik årsregnskabet for 2005.

Han konstaterede at regnskabet havde en ren revisionspåtegning.

Driften var gået bedre end budgetteret og endte med et overskud på tkr. 778 og et resultat efter afdrag på tkr. 190. I forhold til budgettet var der indtægter ved salg af andele og der var sparet på vedligeholdelseskostningerne.

Aktiverne bestod af ejendommens værdi tkr. 38.699 og en stor likvid beholdning.

Egenkapitalen andrager nu tkr. 5.077 og gælden til realkreditinstitut tkr. 36.368 efter omprioritering .

Status balancerer herefter med tkr. 42.375.

Bestyrelsen vil om muligt forsøge at udnytte indeståendet i Grundejernes Investeringsfond i forbindelse klimaskærmprojektet og det blev fastslået at vaskekælderen blev drevet af Strandbo II.

Regnskabet blev enstemmigt vedtaget.

Niels Karrisø gennemgik herefter andelsværdiberegningen. Bestyrelsen havde foreslået 2 forskellige modeller, som blev begrundet af Thomas Efsen. Den ene var vist i regnskabet kr. 6,39 pr indskudt andelskrone baseret på en hensættelse til såvel vedtagne som kommende vedligeholdsarbejder, men den anden kr. 8,12 pr. andelsindskud kun tog højde for vedtagne vedligeholdsprojekter men indeholdt en reserve på 5 % af valuarvurderingen.

Der udspandt sig herefter en lang og intens debat om andelsværdien, hvor mange synspunkter blev luftet. Et forslag om en tredje andelsværdi fra Christian Thye-Petersen blev trukket tilbage i lyset af bestyrelsens forslag på kr. 8,12.

Med stor majoritet blev andelskronen på kr. 8,12 pr. andelsindskud vedtaget med virkning fra 16/6-06.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Niels Karritsø gennemgik budgettet.

Budgettet var sat op mod det netop vedtagne årsregnskab og udviste et årsresultat efter afdrag på tkr. 66.

Der var ikke budgetteret med stigning i boligafgiften og der ikke var budgetteret med indtægt på salg af lejligheder. Forbedringstillægget for andelshavere faldt væk pr. 31/12-2005.

Budgettets omkostningsmønster fulgte stort set sidste års regnskab og der var ikke budgettet med større vedligeholds- eller forbedringsarbejder, kun den oprindeligt fastlagte vedligeholdelse.

De store besparelser i finansieringsudgifterne på grund af låneomlægningen blev påpeget.

Bestyrelsen pointerede at den selvfølgelig fortsat ville arbejde på besparelser i forhold til budgettet.

Budgettets indtægter vil blive større som følge af ekstra boligafgift fra knopskydningsprojektet.

Budgettet blev herefter **enstemmigt godkendt med uændret boligafgift.**

5. Orientering om mulighed for etablering af altaner mod gården.

Elisabeth Toftman Asmussen orienterede om de muligheder som kommunen havde givet tilladelse til. Altanerne måtte kun opsættes mod gården, ikke mod gaden. Hvis altanprojektet ikke skulle forsinke det igangværende vedligeholdsprojekt skulle beslutningen træffes hurtigt.

Projektet blev diskuteret herunder parkering i gården som var i vejen for altaner i stuen og det mindre lys en underbo kunne risikere at få.

Forsamlingen bad med overvældende majoritet bestyrelsen om at gå videre med projektet. Forsamlingen bad samtidig bestyrelsen om at udarbejde et meget præcist spørgeskema.

6. Forslag.

a. Ændring af foreningens finansiering.

Formanden gennemgik det udsendte forslag. Hun pointerede at bestyrelsen selvfølgelig ville det bedste og billigste for hele foreningen og at de selvfølgelig ikke ville spille hasard med foreningens forpligtelser.

Forsamlingen udtrykte stor tillid til bestyrelsen og dens evner på området, men ville ikke i al fremtid give en hvilken som helst bestyrelse mandat til at rykke om på foreningens lån.

Følgende blev herefter vedtaget med overvældende majoritet:

” Bestyrelsen bemyndiges til at ændre foreningens finansiering; både med hensyn til risikovillighed og afdragsprofil. Bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftaler om finansielle produkter og til at omlægge med løbetidsforlængelse. Nærværende bemyndigelse gælder til næste ordinære generalforsamling.”

I lyset af ovennævnte debat og vedtagelse trak bestyrelsen sit forslag til vedtægtsændring.

b. Valg af ejendomsadministration.

Elisabeth Toftmann Asmussen begrundede bestyrelsens udsendte forslag med ønsket om løbende at trimme foreningens omkostninger.

Der blev fra såvel bestyrelsen som forsamlingen lagt vægt på at man fremover stadig skulle have et kvalitetsprodukt.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

c. Forslag om annullering eller udsættelse af vindues/tagprojekt.

Blandt andet grundet de på generalforsamlingen fremkomne oplysninger trak Inge og Bent Petersen deres forslag tilbage.

7. Valg af bestyrelse.

Enstemmigt og med klapsalver blev følgende valgt til bestyrelsen:

Elisabeth Toftmann Asmussen,
Sara Halldórsdóttir
Mads Pilgaard
Adam Møllerup
Thomas Efsen

Til suppleant Mikkel Heisterberg
 Bent Petersen

8. Valg af revisor.

Generalforsamlingen genvalgte på bestyrelsens opfordring at fortsætte med ND REVISION.

9. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

Under debatten kom blandt andet følgende emner op:

- a. Cykeloprydning.
- b. Rengøring af bagtrapper og elevatorer.
- c. Alle vinduer, også nyere skiftes i forbindelse med vedligeholdelsesprojektet.
- d. Der må ikke stå skrald eller ejendele på bagtrappen.
- e. Man kan godt rydde lidt op efter sig selv på de fælles arealer.
- f. Tag hensyn til Jeres medbeboere når der grilles i haven.
- g. Bestyrelsen overvåger løbende udviklingen vedr. Internet og IP-telefoni.

Formanden takkede generalforsamlingen for en god og konstruktiv debat.

København den 19. juni 2006.

Som dirigent og referent:


Niels Kærtsø