

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K
230408 450/RC

Referat af ordinær generalforsamling

År 2008, d. 23. april, kl. 18.30, på Langelinieskolen, Holsteinsgade 41, 2100 København Ø, afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen ”Strandbo I” med følgende

Dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning.
2. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
4. Forslag.
 - 4.1. Forslag fra bestyrelsen om finansiering af varmevekslere
 - 4.2. Forslag fra Marie Steenberger vedr. ændring af reglerne for husdyr i Strandbo 1
 - 4.3. Forslag vedrørende vedtægtsændring.
 - 4.4. Forslag fra Anette Esbensen vedr. overholdelse af regel om fremleje og sammenlægning
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor.
7. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

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

Formanden, Elisabeth Toftmann Asmussen bød på bestyrelsens vegne velkommen til forsamlingen. Endvidere deltog Claus Dam fra Peter Jahn & Partnere A/S, Administrator, advokatfuldmægtig Kim Hansen, advokatfuldmægtig Mette Krog og referent Rasmus Bøttcher Christensen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Hun foreslog Kim Hansen valgt som dirigent. Dette blev vedtaget. Rasmus Bøttcher Christensen blev efterfølgende valgt som referent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen i henhold til vedtægterne skulle indkaldes med 14 dages varsel. Generalforsamlingen var indkaldt ved skrivelse af 8. april 2008, hvorfor varslet var overholdt. For at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, skulle mindst 20 % af de i alt 111 andelshavere være repræsenteret.

Dirigenten konstaterede at der var 52 fremmødte andelshavere, heraf 10 andelshavere repræsenteret ved fuldmagt, og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig på alle punkter.

Ad dagsordenens pkt. 1. Bestyrelsens beretning

Formanden præsenterede bestyrelsen, og berettede derefter om det forgangne års aktiviteter.

Byggeprojektet har taget en stor del af bestyrelsens tid, og man er i bestyrelsen godt tilfredse med det foreløbige resultat. Formanden takkede beboerne for tålmodigheden omkring byggearbejdet, og de eventuelle støj- og støvgener det kan have medført. Byggeprojektet har forløbet inden for de budgetterede rammer, og huslejen forbliver derfor uændret. Dette skyldes en omlægning af 4 % lånet til et variabelt forrentet lån med afdragsfrihed og ny rente hver 6. måned, samt at alle kvadratmeter på 6. salen er solgt til knopskyderne, hvilket har givet en del kapital, og i fremtiden vil give yderligere indtægter.

Foreningen har nu fået nye vinduer, nyt tag, gennemgang af facaden, nye kælderrum og nye lamper i gården.

Der har været enkelte problemer med knopskyderprojektet, men det har ikke og vil ikke påvirke foreningen økonomisk. Der er indkaldt til særskilt knopskydermøde tirsdag d. 29. april kl. 17.00 hos Peter Jahn og Partnere A/S, hvor knopskyderprojektet vil blive yderligere diskuteret. Flere andelshavere havde ikke modtaget denne indkaldelse, og Mette Krog opfordrede derfor til at sende hende eller Mikkel Heisterberg fra bestyrelsen en mail, hvis man ikke havde modtaget indkaldelsen.

Formanden fortsatte bestyrelsens beretning. Hun fortalte, at foreningens netværk er blevet omlagt, men opfordrede til at kontakte Holger Ølholm, hvis man har tekniske spørgsmål hertil. For at spare på udgifterne har bestyrelsen besluttet, at bestyrelsesmedlemmerne får betalt den billige forbindelse af foreningen, som man plejer, men selv må betale for opgradering til hurtigere internethastigheder.

Foreningen har betalt halvdelen af en computer til viceværtens, mens ”Strandbo 2” har betalt den anden halvdel. Desværre har der været indbrud på viceværtens kontor, og computeren samt nøglerne til hoveddørene er blevet stjålet. Dette er blevet erstattet af foreningens forsikring.

Det er blevet lovpligtigt, at alle elinstallationer skal beskyttes af et HPFI-relæ, og andelshavere uden et sådan relæ skal derfor investere i nye. Her blev der opfordret til at man samlede disse beboere for at få et fælles tilbud. Dette er ikke en opgave bestyrelsen påtager sig og andelshaverne opfordres til selv at indhente tilbud etc.

Formanden understregede, at relæet skal være tilgængeligt, så elektrikerne let kan komme til det. Dette er andelshavernes eget ansvar også selvom man har købt lejligheden i denne stand. Dette gælder i øvrigt for alle forhold i lejligheden – andelshaveren er selv ansvarlig for at alt er i overensstemmelse med loven

Formanden påpegede, at det har været problematisk at få beboerne til at fjerne deres ejendele fra lofts- og kælderrummene. Containerne på gaden er desuden blevet benyttet til private ejendele. Dette har givet foreningen en del ekstraudgifter, cirka 50.000 kr. Bestyrelsen har taget billeder af de fyldte loftsrum, og vil senere sende regninger ud til de beboere, der ikke har fulgt kravene.

Parkeringspladserne i gården har været afskaffet i forbindelse med byggesagen. Københavns Kommune har imidlertid meddelt, at parkeringspladserne foran nummer 12 og 14 ikke vil blive genskabt, da dette skal være brandveje. Det er endnu ikke besluttet hvorledes de resterende parkeringspladser bliver fordelt.

Efter enkelte spørgsmål og bemærkninger blev årsberetningen herefter taget til efterretning.

Ad dagsordenens pkt. 2. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabet godkendelse.

Dirigenten gennemgik regnskabet og besvarede enkelte spørgsmål fra forsamlingen.

Han bemærkede, at årets resultat gav et overskud på 2.155.367 kr. Dette er især påvirket af salget af en lejlighed, hvilket udgør den største indtægt.

En andelshaver spurgte hvorfor parkeringsudgifter ikke er medregnet i årsregnskabet. Hun har betalt for en parkeringsplads fra januar til og med juli. Dirigenten foreslog, at hun skulle ringe til ham torsdag eftermiddag, og at han så ville bringe sagen i orden.

Dirigenten foreslog, at afstemningen blev opdelt, så der først blev stemt om årsregnskabet med årets resultat, balance og tilhørende noter og derefter andelsværdikronen.

Herefter satte dirigenten årsregnskabet for 2007 til afstemning. Dette blev enstemmigt godkendt.

Formanden bad om ordet inden afstemningen om andelsværdikronen. Hun forklarede, at hun havde været i kontakt med valuaren Jytte Bille, som fortalte at hun ville give en bedømmelse, der lå en del under den offentlige vurdering. Det har været klart tilkendegivet af generalforsamlingen de forrige år at man ønskede at bruge den højeste vurdering som grundlag for andelskronen. Derfor havde bestyrelsen valgt at følge den offentlige vurdering som også var grundlaget forrige år.

Da kvadratmeterne for knopskydningen ikke er endelig opmålt er disse endnu ikke medregnet i andelskroneberegningen.

Der opstod en livlig debat, og enkelte medlemmer var ikke tilfredse med en hensættelse i forbindelse med fastsættelse af andelskronen trods de nye byggetiltag. Dirigenten svarede, at den offentlige vurdering ikke tager højde for forbedringer i bygningen, men at man alligevel bruger denne, da den er den giver den højeste værdi. Han understregede desuden, at man ikke kan sammenligne andelskronen på tværs af andelsboligforeninger uden samtidig at sammenligne deres

økonomiske situation.

Herefter satte dirigenten den af bestyrelsen foreslåede andelsværdi på kr. 11,456 pr. indskudt krone til afstemning. Dette blev vedtaget med 42 stemmer for og 9 stemmer imod.

Ad dagsordenens pkt. 3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Dirigenten gennemgik det udarbejdede driftsbudget for 2008, og besvarede enkelte spørgsmål fra forsamlingen.

Han bemærkede, at foreningen forventede et driftsresultat, som udgjorde et overskud på 1.239.037 kr.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at vandudgifterne er steget kraftigt, da vandpriserne i København har oplevet store stigninger de seneste år.

Da der ikke var nogen spørgsmål til driftsbudgettet, blev det herefter sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordenens pkt. 4. Forslag

Alle forslag er tidligere udsendt til andelshaverne ved enten brev eller opslag.

4.1: Forslag fra bestyrelsen om finansiering af varmevekslere

Formanden forklarede forslagene, og meddelte at de begge frafaldt. Dette skyldes, at bestyrelsen af administrationen sammendags har fået oplyst, at man ikke kan pålægge et mindretal udgifterne for varmevekslerne, og varmevekslerne ender derfor som foreningsudgift. Der er taget højde for dette i budgettet, og det vil derfor ikke resultere i en forhøjet lejeafgift.

Der opstod herefter en livlig debat om hvilke type varmemålere der skal købes til 6. sal. Det er ikke tilladt, at købe nye *drive by* målere til 6. sal, hvis man ikke gør det i resten af foreningen. Flere andelshavere ytrede deres mening for og imod.

Dirigenten afbrød debatten, og forklarede at dette punkt rykkes til eventuelt, da det ikke har været fremlagt som et egentlig forslag.

4.2: Forslag fra Marie Steenberger vedrørende ændring af reglerne for husdyr i Strandbo 1

Marie Steenberger motiverede sine forslag. Dirigenten mente, at en stor lejlighed skulle defineres mere konkret, og forslaget blev derfor ændret til en stor lejlighed på 90 m² og derover. Der opstod en livlig debat, og flere medlemmer ytrede forbehold overfor eventuelle støjgener, som husdyr kan medføre. Dirigenten slog fast, at de eksisterende husregler vedrørende støj også er gældende i tilfælde af støj fra husdyr.

Første forslag vedrørende et husdyr pr. lejlighed blev sat til afstemning ved håndsoprækning. 1 andelshaver stemte for og 34 stemte imod. Forslaget blev derfor forkastet.

Andet forslag vedrørende et husdyr pr. stor lejlighed (90+) blev sat til afstemning ved håndsoprækning. 2 andelshavere stemte for, ingen stemte blankt og 50 stemte imod. Forslaget blev forkastet.

Tredje forslag vedrørende en kat pr. lejlighed blev sat til afstemning ved håndsoprækning. 8 andelshavere stemte for, ingen stemte blankt og 44 stemte imod. Forslaget blev forkastet.

Fjerde forslag vedrørende en kat pr. stor lejlighed (90+) blev sat til afstemning ved håndsoprækning. 7 andelshavere stemte for, ingen stemte blankt og 45 stemte imod. Forslaget blev forkastet.

Femte forslag vedrørende undtagelsesvis tilladelse til Marie Steenberger til at holde kat i lejlighed nr. 14, 3. sal, 4, blev herefter sat til afstemning. 18 andelshavere stemte for, 3 stemte blankt og 31 stemte imod. Forslaget blev forkastet.

4.3: Forslag vedrørende vedtægtsændring.

Forslaget om vedtægtsændring af § 7, stk. 3 blev foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling den 12. april 2007.

§ 7, stk. 3 - Nuværende udformning:

For andelene udstedes andelsbevis, som ikke kan pantsættes, og som lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, som skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne andelsbevis.

Ændres til:

For andelene udstedes andelsbevis, som lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, som skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne andelsbevis.

Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget.

4.4: Forslag fra Anette Esbensen vedrørende overholdelse af regel om fremleje og sammenlægning

Anette Esbensen motiverede sit andet forslag vedrørende sammenlægning af lejligheder. Hun mente, at nogle andelshavere snyder, ved at leje andele ud, som man har købt til sammenlægning.

Der opstod en længere debat om Anette Esbensens **andet** forslag vedrørende sammenlægning af lejligheder, om mulighederne for at konkretisere reglerne. Flere muligheder blev foreslået, f.eks.

at man inden for 3 måneder efter overdragelsen af andelen skal søge byggetilladelsen, og at man derefter har 6 måneder til at færdiggøre byggeriet.

Dirigenten fastslog, at man ikke kan stemme om nye forslag, da de ikke har været udsendt rettidigt. Forslaget ender derfor som en opfordring til bestyrelsen, til at lave mere konkrete retningslinjer for formuleringen ugrundet ophold. Bestyrelsen godtog opfordringen.

Anette Esbensens *første* forslag vedrørende straf i kraft af dobbelt huslejobetaling, og mulighed for eksklusion hvis reglerne vedr. fremleje ikke følges, blev herefter sat til afstemning. 5 andelshavere stemte for, 16 stemte blankt og 31 stemte imod. Forslaget blev forkastet.

Ad dagsordenens pkt. 5. Valg af bestyrelse

Elisabeth Toftmann Asmussen, Sara Halldórsdóttir, Pernille Christensen og Mikkel Heisterberg ønskede genvalg, mens Adam Mollerup ønskede at udtræde af bestyrelsen og vælges som suppleant i stedet. Der skulle derfor yderligere vælges et bestyrelsesmedlem og en suppleant.

Andreas Ludvigsen meddelte, at han ønskede at stille op til bestyrelsen. Han fortalte kort om sig selv og sine mål (blandt andet et ønske om altaner) med bestyrelsesarbejdet. Ingen andre ønskede at stille op, og han blev herefter enstemmigt valgt med applaus.

En andelshaver ønskede at høre mere om bestyrelsens arbejde. Dirigenten mente, at det er en god idé at stille op som suppleant, hvis man har interesse, da man således får et godt indblik i bestyrelsens arbejde. Formanden tilføjede, at der afholdes bestyrelsesmøde den første tirsdag i hver måned, og at der derudover er delte arbejdsopgaver og korrespondance pr. mail.

Fra forsamlingen meddelte Martin Wennicke, at han ønskede at stille op som suppleant. Han fortalte kort om sig selv og sine mål med bestyrelsesarbejdet, og blev herefter enstemmigt valgt med applaus.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Formand:	Elisabeth Toftmann Asmussen	(På valg i år 2009)
Bestyrelsesmedlemmer:	Pernille Christensen	(På valg i år 2009)
	Sara Halldórsdóttir	(På valg i år 2009)
	Mikkel Heisterberg	(På valg i år 2009)
	Andreas Ludvigsen	(På valg i år 2009)

Ad dagsordenens pkt. 6. Valg af revisor

Dansk Revision, Lersø Parkallé 42-44, 2100 København Ø, blev efter opfordring fra bestyrelsen enstemmigt genvalgt.

Ad dagsordenens pkt. 7. Eventuelt

Dirigenten forklarede, at bestyrelsen ikke er forpligtiget til at følge en afstemning om varmeafløserne, men at de ønsker at høre forsamlingens mening. Formanden opsummerede debatten, og der blev herefter stemt om, hvorvidt der skal investeres i nye *drive by* målere til en værdi af 60.000 kr. 31 andelshavere stemte for, 1 stemte blankt og 20 stemte imod. Forslaget blev derfor vedtaget, selvom det kun er vejledende og ikke juridisk bindende.

Sara Halldórsdóttir fra bestyrelsen oplyste, at i forbindelse med tyveriet fra viceværtskontoret blev ekstra hoveddørnøgler stjålet. Forsikringsselskabet dækker de stjalne nøgler, der koster 100 kroner stykket. Man ved dog ikke på nuværende tidspunkt, om forsikringsselskabet dækker nye cylindere til opgangenes hoveddøre. Der opstod en debat om man skulle investere i nye cylindere selv eller ikke. Flere andelshavere mente, at dørene alligevel aldrig lukkes, eller let kan skubbes op, så nye låse er ligegyldige. Bestyrelsen undersøger herefter mulighederne for nye låse og nøgler.

Anette Esbensen motiverede sit indlæg vedrørende rengøring af opgange og bagtrapper. Hun ønskede, at man eventuelt betaler for professionel rengøring, eller afholder en arbejdsweekend hvor alle hjælper til. Formanden opfordrede til, at der kan arrangeres en arbejdsweekend, uden at bestyrelsen skal indblandes i planlægningen. Anette Esbensen fik kopi af foreningens nuværende kontrakt med rengøringsfirma og ville herefter tage kontakt til rengøringsfirmaet. Hvis der ikke sker forbedringer, fik hun frie hænder til at skifte leverandør dog indenfor kontraktens nuværende størrelse.

Dirigenten anbefalede, at der nedsættes et HPFI-udvalg, da der kan spares ca. 40 %, hvis alle andele i foreningen køber de nye lovpligtige relæer sammen.

Da der ikke var flere spørgsmål eller bemærkninger, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 20:50 og takkede for god ro og orden.

København, den 2008

Som dirigent:

Kim Hansen

I bestyrelsen:

Elisabeth Toftmann Asmussen

Pernille Christensen

Sara Halldórsdóttir

Mikkel Heisterberg

Andreas Ludvigsen