

REFERAT

af

**ordinær generalforsamling i AB Strandbo 1
torsdag den 12. april 2007 kl. 18.30 på Langelinieskolen,
Holsteinsgade 41, 2100 København Ø**

I følge dagsordenen, der var udsendt ved brev af 27. marts 2007 havde generalforsamlingen følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning.
2. Orientering om byggeprojekt.
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. Forslag.
 - a. Korrektion til vedtægternes § 7, stk. 3.
 - b. Modernisering af elinstallationer
6. Valg af bestyrelse.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

66 ud af 111 andelshavere var repræsenteret, heraf 13 ved fuldmagt.

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

Formand Elisabeth Toftmann Asmussen bød velkommen.

Niels Karrisø 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.

Formanden gennemgik bestyrelsens beretning.

Hun nævnte bla.:

- a. Klimaskærm og knopskydningsprojekt.
Projektet blev udskudt i forhold til den oprindelige tidsplan da de tilbud entreprenørerne gav ikke holdt sig indenfor det af generalforsamlingen aftalte budget. En tilpasning af projektet var derfor nødvendigt og en af de store besparelser blev en udskydelse af projektet, mens også de mere kosmetiske dele af projektet blev skåret fra. Det betød blandt andet at gulvet i kælderen ikke bliver udbedret mere end højst nødvendigt. Det anbefales derfor at beboere benytter paller eller lignende som underlag i deres kælderrum for at skabe en bedre ventilation i kælderen.

Tømningen af loft- og kælderrum er desværre ikke gået helt som foreskrevet. Mange beboere har ikke tømt deres pulterrum og det har sat bestyrelsen på hårdt arbejde for at spare foreningen for de 100.000 Ringsted Bygningsentreprise estimerede rydningen af beboereffekter ville koste. Bestyrelsen vil i fremtidige sager notere sig specifikt hvilke beboere der ikke har tømt deres pulterrum og en regning vil siden blive sendt direkte til disse beboere.

P-pladser i gården er i forbindelse med projektet sagt op. Hvis der skulle være P-pladser efter at byggeriet var færdigt, vil de hidtidige lejere få fortrinsret.

Boligafgiften bliver forløbigt ikke sat op fordi der er 100% tilslutning for knopskydningsprojektet hvilket kan dække den løbende ydelse på de realkreditlån der skal finansiere projektet.

- b. Altanprojektet er desværre blevet skrinlagt. Bestyrelsen bad beboerne om at vurdere deres interesse for en altan ud fra et spørgeskema og da kun 50% af beboere meldte tilbage valgte bestyrelsen af se dette som en tilkendegivelse af at man ikke var interesserede i et sådan projekt.
- c. Bestyrelsen har besluttet at omlægge foreningens bredbåndsinstallation for ca. tkr. 200. Dette var nødvendigt da alle netkabler løb henover loftet skal omlægges pga de nye lejligheder.
- d. De nye fremlejeregler var nu introduceret. Dette betyder at beboere nu efter at have haft bopæl i andelsboligforeningen i 2 år, nu må fremleje sin lejlighed i op til 1 år. Under særlige omstændigheder som står beskrevet i vedtæfterne kan beboere dog fremleje i en længere periode.
- e. På trods af at bestyrelsen har fået mandat fra generalforsamlingen til at skifte administration har man valgt at beholde Sven Westergaards Ejendomsadministration indtil videre. Dette er fortrinsvis pga det store byggeprojekt hvor det er vigtigt at kende sine samarbejdspartnere.
- f. Samarbejdsaftalen med Strandbo II. Samarbejde fortsætter uændret.
- g. Cykeloprydning. Desværre står der stadig mange ubenyttede cykler foran vores ejendom. Bestyrelsen opfordrede beboere til hurtigst muligt at fjerne ubenyttede cykler og vil påbegynde en cykeloprydning i løbet af foråret, hvor politiet afhenter de cykler uden ejermand.
- h. Gratisaviser. De er svære at slippe af med, men det er vigtigt at aviserne ikke ligger og flyder i opgangene pga det øgede brandfare. Beboere opfordres derfor til at smide dem ud.

Blandt andet byggesagen, flytningen til kælderrum og cykeloprydning blev diskuteret.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

2. Orientering om byggeprojekt.

Henning Bache gennemgik projektets overordnede tidsplaner og økonomi og stillede sig til rådighed for spørgsmål og kommentarer.

Følgende blev berørt:

3. Taget havde været i værre tilstand, end man først havde antaget.
4. Kælderrummenes trådnat blev diskuteret.
5. De nye vinduer var meget lydisolerende og udført i træ indvendigt og aluminium udvendigt.
6. Håndværkerne ville fjerne alle gamle vinduer ved udskiftningen.
7. Altanprojektet blev berørt.
8. Varmeveksler. Grundet nye lovkrav er foreningen nødsaget til at etablere nye varmevekslere for 750.000. Der vil blive afholdt en ekstraordinær generalforsamling hvor bestyrelsen vil søge beboerne om budget til dette.

3. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.

Bo Andersen gennemgik årsregnskabet for 2006.

Han konstaterede at regnskabet havde en ren revisionspåtegning.

Driften var gået bedre end sidste år og endte med et overskud på tkr. 1.907 og et resultat efter afdrag på tkr. 1.194.

Der var store indtægter ved salg af andele, der var sparet på vedligeholdelseskostningerne og omprioriteringen forrige år havde medført store besparelser på renteudgifterne.

Aktiverne bestod af ejendommens værdi tkr. 38.661 og en stor likvid beholdning.

Egenkapitalen er vokset som følge af det fine driftsresultat og andrager nu tkr. 7.135. Gælden til realkreditinstitut tkr. 35.655 efter omprioritering .

Status balancerer herefter med tkr. 44.910.

Den store stigning i likviderne blev debatteret, og revisionen fremkommer med en redegørelse, som vil blive udsendt med nærværende referat.

Regnskabet blev herefter vedtaget med overvældende majoritet.

Bo Andersen gennemgik andelsværdiberegningen. Bestyrelsen havde foreslået 2 forskellige modeller, en baseret på den offentlige ejendomsvurdering, som gav en andelskrone på 11,832 pr andelsindskud, og en baseret på en valuarvurdering, som gav en andelskrone på 9,2559 pr. indskudt andelskrone.

I begge modeller var der hensat tkr. 17.500 til byggesagen og 5% af vurderingen til yderligere renovering.

Bozo Rajcic og Mie Nielsen stillede et alternativt forslag hvor hensættelsen til byggesagen blev nedsat til tkr. 13.629. Dette medførte en andelskrone på 12,366.

Der udspandt sig herefter en lang og intens debat om andelsværdien, hvor mange synspunkter blev luftet.

Forslagene til andelskrone blev herefter sat til afstemning, således at der stemtes om den største først.

For forslaget om en andelskrone på 12,366 stemte 21, imod 31. Forslaget var dermed forkastet.

For forslaget om en andelskrone på 11,832 stemte 36, imod 30.

Andelskronen på kr. 11,832 pr. andelsindskud træder i kraft 13/4-2007.

Sidste forslag bortfaldt hermed.

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

Niels Karrisø gennemgik budgettet.

Budgettet var sat op mod det netop vedtagne årsregnskab og udviste et årsresultat efter afdrag på tkr. 77.

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. I alt indtægter tkr. 4.296

Budgettets omkostningsmønster fulgte stort set sidste års regnskab. Der var budgetteret med den oprindeligt fastlagte vedligeholdelse.

Udgifter i alt tkr. 3.476.

Knopskydningsprojektet indgår ikke i budgettet.

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

Budgettet 2007 blev herefter enstemmigt godkendt med uændret boligafgift.

5. a. Korrektion til vedtægternes § 7 stk. 3.

Niels Karrisø redegjorde for den forglemmelse, der var sket i forbindelse med den tidligere ændring af vedtægterne i forbindelse med pantsætning.

Det stillede forslag blev enstemmigt vedtaget, og vedtægtsændringsforslaget var de medforeløbigt vedtaget.

5. b. Modernisering af elinstallationer.

Katrine Bisgaard gennemgik det udsendte forslag

Såvel selve forslaget som betalingsmodellerne blev ivrigt debatteret. Strømsvigt og brandfare blev berørt ligesom forskellige elektrikers udsagn og prisforslag.

Med forslagsstillernes billigelse pålagde forsamlingen bestyrelsen til næste generalforsamling at komme med et konkret forslag, tillige med finansieringsforslag til samme.

6. Valg af bestyrelse.

Enstemmigt og med klapsalver blev følgende valgt til bestyrelsen:

Elisabeth Toftmann Asmussen,
Sara Halldórsdóttir
Mikkel Heisterberg
Adam Møllerup
Thomas Efsen

Efter kampvalg valgtes til suppleanter:

Mads Pilgaard
Pernille Christensen

7. Valg af revisor.

Generalforsamlingen genvalgte på bestyrelsens opfordring ND REVISION.

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

Under debatten kom blandt andet følgende emner op:

- a. Vandtryk og vandtemperatur.
- b. Ekstra centrifuge i vaskekælder.
- c. Plastik-paller til kælderrum.
- d. Internet.
- e. Nøgler til kælder.

Dirigenten afsluttede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København den 15. april 2007.

Som dirigent og referent:

Niels Kærriis

