



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

A/B Strandbo I
Ejd.nr.: 1-450
Dato: 02.05.2009

Referat af ordinær generalforsamling

År 2009, den 30. april, kl. 18.00, sted, afholdtes ordinær generalforsamling i Langelinieskolen, Holsteinsgade 41, 2100 København Ø med følgende

Dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning
2. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor
3. Forelæggelse og godkendelse af budget
4. Forslag.
5. Valg til bestyrelsen
6. Valg af revisor
7. Eventuelt

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

På generalforsamlingen var advokatfuldmægtig Kim Hansen tilstede og Anne Larsson fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S..

Formanden bød velkommen og foreslog Kim Hansen valgt som dirigent og Anne Larsson valgt som referent.

Indkaldelse var udsendt ved brev den 15. april 2009.

Efter at indkaldelsen var udsendt, havde bestyrelsen rettidigt modtaget forslag om modernisering af el-installationer samt om gårdfornyelse. Forslaget var uddelt rettidigt til medlemmerne inden generalforsamlingen.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede lovligt kald og varsel samt beslutningsdygtighed.

Dirigenten konstaterede at der var 34/111 fremmødte andelshavere heraf var 5 andelshavere repræsenterede ved fuldmagt og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig på alle punkter.

Ad dagsordenens pkt. 1. Bestyrelsens beretning



Formanden berettede om året der var gået.

I forbindelse med byggesagen havde der været problemer med svampeskader og udbedring af disse. Dette ville blive løst indenfor den nærmeste fremtid, så byggesagen kunne blive afsluttet. Bestyrelsen afventede at kunne optage lån på omkring 12 mio. kr. i stedet for det nuværende byggelån. Der var dog ikke indstillet til en huslejstigning ved denne generalforsamling.

Der var i løbet af året blevet omlagt lån, så renterne var blevet låst fast. Man havde på denne måde sparet 0,25 %, hvorefter bidraget dog var steget med 0,2 %.

Der var desuden blevet solgt lejligheder i et lavere tempo og med nedslag i priserne. Bestyrelsen indstillede ikke til en ændring i andelskronen, men gjorde dog opmærksom på, at man ikke var sikker på at få alle pengene hjem.

I bestyrelsen var Andreas og Pernille trådt ud. Desuden trådte Sara tilbage på denne generalforsamling, og Elisabeth trådte tilbage som formand. Der trængte til et nyt bestyrelseshold, og bestyrelsen opfordrede andelshaverne til at stille op. Indtil videre havde to andelshavere meldt sig.

Bestyrelsen opfordrede desuden alle til at deltage i forskellige arbejder og projekter. Bestyrelsen var ikke et serviceorgan.

Dirigenten spurgte, om der var spørgsmål eller bemærkninger til årsberetningen.

En andelshaver spurgte, om de 0,2 % i stigning i bidrag ligger indenfor andre ydelser. Hertil var svaret, at de ligger udover de andre ydelser, såsom afdrag og renter.

En andelshaver ville vide, om man skulle have specielle kompetencer for at være en del af bestyrelsen. Hertil svarede bestyrelsen, at der ikke var noget krav til specielle kompetencer. Man skulle bare have lyst til at gøre et praktisk stykke arbejde.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad dagsordenens pkt. 2. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskabet med påtegning af revisor

Kim Hansen gennemgik regnskabet.

Regnskabsåret var 2008.

De samlede indtægter beløber sig til 5.162.981 kr.

De samlede udgifter beløber sig til 2.988.726 kr.

Det samlede resultat efter afdrag bliver i alt 1.134.315 kr.



Dirigenten spurgte om der var spørgsmål til regnskabet.

En andelshaver spurgte om viceværten kun kostede 163.000 kr. Hertil var svaret, at viceværtsposten kun er på 163.000 kr. fordi Strandbo II betaler en del af dette.

En andelshaver ville vide hvad foreningsomkostninger dækkede over. Hertil var svaret at dette bl.a. dækker over, generalforsamling, bestyrelsesmøder, administration og revision.

Bestyrelsen forklarede at man ved andelsværdiberegningen havde brugt en valuarvurdering, da den offentlige vurdering er faldet med ca. 10 %. Den oprindelige valuar kunne dog ikke matche den offentlige vurdering, hvorfor man har brugt en ny valuar. Den nye valuar tog - modsat den offentlige vurdering - hensyn til knopskydningsprojektet i sin vurdering.

Man skulle dog være opmærksom på at andelskronen var den maksimale værdi, man måtte tage for sin andel ved salg, og man var derfor ikke garanteret denne pris.

Regnskabet blev herefter godkendt enstemmigt.

Andelskronen 11,456 kr. pr. indskudt krone blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens pkt. 3. Forelæggelse til godkendelse af revideret budget for kommende år

Kim Hansen gennemgik budget.

Budgetåret var 2009.

De samlede indtægter forventes at blive 4.785.482 kr.

De samlede udgifter forventes at udgøre 4.281.840 kr.

Resultatet efter afdrag forventes herefter at blive 3.642 kr.

Dirigenten spurgte om der var spørgsmål til budgettet.

Budgettet blev herefter godkendt enstemmigt.

Fællesudgifter/boligafgifter er fortsat uændrede.

Ad dagsordenens pkt. 4 Forslag

Forslag A – modernisering af el-installationer

”Baggrund



I forbindelse med, at lejlighederne udstyres med vaskemaskine, opvaskemaskine, komfur, ovn, opvaskemaskine o.l., oplever mange andelshavere problemer med, at sikringerne springer, hvis flere maskiner er i brug samtidig.

Det skyldes, at de fleste lejligheder har en ældre el-installation, som er utilstrækkelig til at forsyne et tidssvarende udvalg af elektriske apparater. Nogle lejligheder har tilsyneladende fået lavet udvidelser for at løse problemet, andre lever med risikoen for at sikringen i lejligheden springer på et ubelejligt tidspunkt. Hvis flere lejligheder får lavet udvidelser uden at kapaciteten i hovedkablet øges kan det medføre, at hele opgangen "går i sort" fordi hovedsikringen springer – og at der i værste fald opstår brand.

For at løse problemet skal hovedkablerne i hver opgang udskiftes med tidssvarende såkaldte stigningskabler med tre faser i stedet for én fase. Kablet skiftes nedefra og hele vejen op til 5. sal. (Hvis en enkelt beboer betaler for en sådan udvidelse, vil den automatisk komme alle underboerne gratis til gavn). Disse kabler (fire i hver opgang) er en del af ejendommens forsyningsledninger.

Når kapaciteten i stigningskablet er udvidet, kan den enkelte andelshaver selv efter behov få udvidet el-tavlen og få trukket kabler i lejligheden.

Prisen for at udvide en stigning fra 1 til 3 faser er ca. 15.000 kr.

Enkelte andelshavere har i forbindelse med reovering af lejligheder selv haft udgiften til stigningen og dermed betalt for forbedring af el-forholdene for alle underliggende lejligheder i samme streng. I den forbindelse henvises til Andelsboligforeningen Strandbo 1's vedtægter § 10:

Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger (lodrette strenge inkl. afgreninger) og bortset fra udskiftning af hoved- og køkkendøre samt vinduer.

Da vi mener de allerede udførte forbedringer samt mulige forbedringer (stigningen der endnu ikke er skiftet og/eller har ulovlige installationer) kommer alle i andelsforeningen til gavn – enten i form af udvidet kapacitet og/eller mindsket risiko for kortslutninger, brand eller lign – fremstiller vi følgende 2 forslag:

Forslag 1

Nuværende andelshavere, som kan fremvise dokumentation for udført stigning, får refunderet deres dokumenterede udgifter. Omkostningen dækkes af andelsboligforeningens rådighedsbeløb til forbedringer. Stigninger der endnu ikke er skiftet skiftes. Dette finansieres ligeledes af andelsboligforeningen som forbedringer.

Forslag 2



Nuværende andelshavere, som kan fremvise dokumentation for udført stigning, får refunderet deres dokumenterede udgifter. Omkostningen dækkes af andelsboligforeningens rådighedsbeløb til forbedringer. Stigninger der endnu ikke er skiftet skiftes. Dette finansieres på lige vis. Ved fremtidigt salg af lejlighed pålægges køber at betale stignings-udgift (som forbedring) direkte til andelsboligforening.”

Forslagsstiller var ikke klar over hvad de samlede udgifter ville blive, men forslaget går på at få en elektriker til at undersøge forholdene.

En andelshaver spurgte om man var to og to om en stigestreng. Her var svaret, at det er lidt forskelligt hvordan det er bygget op, og at det derfor skal undersøges.

En andelshaver mente at alle havde ret til at have en moderniseret ejendom og lige vilkår hvad angår el-installationer.

En andelshaver gjorde opmærksom på at tavlerne og fordelingskassen ikke er vedligeholdt. Dette skal med i undersøgelsen, så det bliver gjort klart om denne kan bære en udvidelse.

En andelshaver mente at man burde finde en løsning som tilgodeser dem som allerede selv har betalt for moderniseringen af deres el-installationer, så de ikke betaler dobbelt.

En andelshaver mente at man burde bestille et el-tjek ved en elektriker for at få klarlagt situationen.

En andelshaver mente, at man burde sætte et beløb af til forundersøgelse, hvor alle ting kortlægges.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der manglede budgetramme, og beløbet ville andrage kr. 350.000.

Der blev indstillet, at bestyrelsen først indhentede en el-undersøgelse for at klarlægge omfanget af udskiftningen.

For forslag 1 stemte 23 andelshavere stemte for, 4 undlod at stemme og 7 stemte imod. Forslaget blev herefter vedtaget.

Forslag 2 blev herefter trukket.

Forslag B – gårdfornyelse

”Vi er en gruppe på 6 personer fordelt på både AB strandbo I og EF Strandbo II, som gerne vil stille 2 forslag til afstemning ved næste generalforsamling.

1. *Forslag: afstemning om at ansøge Københavns Kommune om gårdfornyelse*



Vi har kontaktet Københavns Kommunes Center for Bydesign med henblik på at komme i betragtning til et såkaldt Grøn Gård projekt. Det betyder at Københavns Kommune betaler for en gennemgribende og tiltrængt renovering af vores gård. Se www.kk.dk under Center for Bydesign.

Hvis vi kommer i betragtning, vil det betyde at vi i gården vil få en del ændringer.

Alle parkeringspladser vil blive nedlagt, og der opsættes en ny port i den nuværende indgang fra Classensgade. Vi vil dog blive kompenseret af kommunen i 10 år for tabt parkerings lejeindtægt. Til gengæld vil man få en gård med indbydende opholdsarealer til stor glæde for beboerne og ikke mindst ejerne, da man må forvente at det bidrager til at gøre de enkelte lejligheder mere attraktive.

Endvidere undersøges muligheden for, at der for enden af gården (det grønne område) etableres adgang til naboforeningens gårdanlæg (Gefionsgade). Dermed vil vi få 2 ind- og udgange til vores gård. Dette tiltag ligger dog ikke fast endnu, da den anden forening skal være villig til at deltage i projektet.

Med beboernes opbakning vil vi blive sat på en venteliste hos kommunen og ud fra den vil Borgerrepræsentationen vælge hvilke gårde de mener, har størst behov – vi er derfor ikke sikre på at vi vil blive valgt. Men hvis det bliver tilfældet vil der selvfølgelig være mere information omkring hele projektet og der vil typisk gå 1 til 1½ år før gården er færdig.

Er I interesseret i at vide mere om Center for Bydesign, kan vi anbefale at du går ind på www.kk.dk eller kontakter Anette Esbensen eller Flemming Johannesen i Strandbo I, nr 12, 1. sal og 5. sal.

2. Forslag: Opbakning/vedtagelse af midlertidig gårdfornyelse

Vi har i gruppen et ønske om en midlertidig løsningsmodel for at skabe bedre opholdsforhold i vores gård, indtil vi får svar fra kommunen.

Her står bl.a. ønsker om følgende:

- anlæg af boulesbane/petanquebane – til de legeglatte voksne
- bemaling af gyngestativ og legehus
- ønske om at gøre sandkassen mindre og ikke så svær at komme ind i + mere og nyt sand,
- anlæg af 2 højbede som vi (beboerne) kan plante blomster eller krydderurter i
- male hinkeruder og en sjov cykel rute for børnene på asfalten ved porten
- opsætning af basketball net.

Vi vil også gerne have lukket porten, så gården bliver mere privat og børnene kan lege sikkert.

Denne model vil dog kræve, at der gives penge fra begge foreninger og at beboerne stiller op



til en arbejdsweekend, og hjælper med at bygge, male mm. samt bidrager med materialer i det omfang det er muligt.

Vi har brug for al den hjælp vi kan få til gennemførelsen af dette forslag.

Arbejdsweekenden planlægges så vi slutter dagen med grill & hyggeligt samvær, ovenpå det gode stykke arbejde.

Hvis denne midlertidige løsningsmodel skal gennemføres er vi helt afhængige af beboernes velvilje og opbakning, den håber vi meget at få.

Hvis forslaget bliver vedtaget skriver man sig op på en liste, og afventer at budgetterne bliver åbnet, hvilket sandsynligvis sker i 2010. Hvis foreningen bliver valgt, bliver der afholdt informationsmøde med en efterfølgende tilkendegivelse, og herefter kan arbejdet gå i gang. Strandbo II har allerede stemt ja til forslaget.”

Bestyrelsen bakkede op om forslaget og udtrykte stor ros for initiativet.

En andelshaver ville vide om det kostede andet end vedligeholdelsen. Hertil var svaret at omkostningerne kun ville udgøre vedligeholdelsen.

En andelshaver gjorde opmærksom på at der skal kunne komme brandbiler ind og ud af gården. Hertil var svaret, at Københavns kommune selvfølgelig overholder lovgivningen.

Forslag 1 blev herefter sat til afstemning. 2 andelshavere stemte imod og 32 stemte for. Forslaget blev herefter vedtaget.

For så vidt angår forslaget om midlertidig gårdfornyelse, gik forslaget på en budgetramme på 25.000 kr. som skulle bruges indtil der lå en afklaring på gårdfornyelsesprojektet. Strandbo II havde tilsvarende afsat 25.000 kr. til projektet. Pengene ville gå til materialer, og beboerne skulle således selv stå for arbejdet.

Forslag 2 blev herefter sat til afstemning. 26 stemte for, 3 undlod at stemme og 5 stemte imod. Forslaget blev herefter vedtaget.

Ad dagsordenens pkt. 5. Valg til bestyrelsen

Bestyrelsesformand Elisabeth Toftmann Asmussen var på valg. Holger Ølholm opstillede og blev enstemmigt valgt med akklamation.

Bestyrelsesmedlemmerne Sara Halldórsdóttir, Mikkel Hesterberg og Andreas Ludvigsen var på valg. Mikkel Hesterberg, Elisabeth Toftmann Asmussen, Niels-Jørgen Diemer og Mads Lolle opstillede og blev enstemmigt valgt.

Sara Halldórsdóttir og Arun Micheelsen blev enstemmigt valgt som suppleanter.



Bestyrelsen består herefter af følgende:

<i>Navn</i>		<i>Årstal</i>
Holger Ølholm	formand	På valg i 2010
Mikkel Heisterberg	bestyrelsesmedlem	På valg i 2010
Elisabeth Toftmann Asmussen	bestyrelsesmedlem	På valg i 2010
Niels-Jørgen Diemer	bestyrelsesmedlem	På valg i 2010
Mads Kristian Buchardt Lolle	bestyrelsesmedlem	På valg i 2010
Sara Halldórsdóttir	suppleant	På valg i 2010
Arun Micheelsen	suppleant	På valg i 2010

Ad dagsordenens pkt. 6. Valg af statsaut. revisor

Revisor Dansk Revision blev genvalgt.

Ad dagsordenens pkt. 7. Eventuelt

En andelshaver gjorde opmærksom på at it-boksen på 5. sal larmer. Der var blevet indhentet tilbud på delvis isolering, og dette samt et ophæng ville kunne mindske generne. Andelshaveren ønskede derfor en tilkendegivelse om hvorvidt der skulle arbejdes videre med forslaget. En del andelshavere tilkendegav at it-boksene larmer, men at dette ikke generede dem i lejlighederne. Der var dog tilslutning til at forslaget forfølges.

En andelshaver ønskede en status på planerne angående renovation af badeværelserne. Bestyrelsen svarede, at man fik kortlagt standen på faldstammerne, og de faldstammer, der var tæret var blevet skiftet. Det var planen, at man løste problemerne, hvor de opstår, hvilket betød, at der ikke var nogen planer om projekter i øjeblikket. Projektet skulle derfor tages stilling til på en generalforsamling.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at man kunne reparere foreningens badeværelser i stedet for renovation. Faldstammerne kunne udskiftes uden, at gulvene hugges op.

En andelshaver ønskede klare retningslinjer hvad angår støj. Bestyrelsen svarede, at alle var underlagt lejelovens regler, og at unormal adfærd kan medføre et påbud.

Bestyrelsen takkede de afgående medlemmer for det store stykke arbejde de har ydet.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 20.00 og takkede for god ro og orden.

København, den 02.05.2009



Underskrift i henhold til vedtægter

Som dirigent:

Kim Hansen

Bestyrelsen:
Holger Ølholm

[Handwritten signature] 13/6/09

Mikkel Heisterberg

Elisabeth Toftmann Asmussen

Niels-Jørgen Diemer *Niels-Jørgen Diemer 16-06-09*

Mads Kristian Buchardt Lolle

[Handwritten signature] 16-6-09