

REFERAT

af ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Strandbo I, afholdt onsdag den 30. marts 2005 kl. 19.00 i lærerværelset på Langelinieskolen, Holsteinsgade 41, 2100 København Ø.

I følge dagsordenen, der var udsendt ved brev af 14. marts 2005 med tilføjelse af punkt 4b-e den 22. marts 2005, havde generalforsamlingen 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.
 - a. Bestyrelsens forslag til vedtægtsændring vedr. pant og udlæg.
 - b. Ændring af vedtægternes § 12 vedrørende fremleje.
 - c. Ændring af vedtægternes § 14 vedrørende overdragelse af lejligheder.
 - d. Udskiftning af vinduer og tag, renovering af facade, knopskydning fra 5. sal og opbevaringsrum i kælderen.
 - e. Etablering af tagterrasser i forbindelse med udskiftning af taget.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor.
7. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

53 ud af 111 andelshavere var repræsenteret, heraf 14 ved fuldmagt.

Endvidere deltog statsaut. revisor Palle Andreasen fra ND REVISION, Claus Dam og Henning Backe fra Peter Jahn & Partnere samt Niels Karritsø fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Formand Elisabeth 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 passede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

1. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsesmedlem Mads Pilgaard gennemgik bestyrelsens beretning. Blandt foreningens aktiviteter i det forgangne år nævntes blandt andet:

- 1 Vedligehold- og forbedringsplaner i samarbejde med Peter Jahn & Partnere.
- 2 Skift til ND REVISION.
- 3 Fremleje-problematikken.
- 4 De mange indbrud.
- 5 Oprydning i loftsrum.
- 6 Nøgleoprydning.
- 7 Oprydning på bagtrapper.
- 8 Der er nu en bestyrelsesbrevkasse i nr. 12. Brug den.
- 9 Foreningens hjemmeside er næsten færdig.
- 10 Gårdudvalget.
- 11 Fælles aktiviteter med Strandbo II. Der blev her givet en omfattende redegørelse.

Specielt samarbejdet med Strandbo II blev diskuteret og **beretningen blev herefter taget til efterretning.**

2. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.

Palle Andreasen gennemgik årsregnskabet for 2004.

Driften var gået bedre end budgetteret og endte med et overskud på tkr. 825 og et resultat efter afdrag på tkr. 313. I forhold til budgettet var der indtægter ved salg af andele og der var sparet på vedligeholdelsesomkostningerne.

Aktiverne bestod af ejendommens værdi tkr. 38.662 og en stor likvid beholdning.

Egenkapitalen andrager nu tkr. 5.883 og gælden, væsentligst til realkreditinstitut tkr. 36.260.

Status balancerer herefter med tkr. 42.143.

Regnskabet havde en ren revisionspåtegning.

Andelsværdiberegningen blev herefter gennemgået. Bestyrelsen foreslog en andelsværdi på 2,05 pr. andelsindskud, en stigning i andelsværdien på knap 4,6%, i forhold til sidste år.

Elisabeth Asmussen begrundede bestyrelsens forslag. Man ønskede en jævn udvikling i andelsværdien således, at der var plads til fremtidigt vedligehold og evt. rentestigning uden at andelsværdien faldt.

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

Regnskabet med en andelsværdi pr. 31. marts 2005 på 2,05 pr. andelsindskud blev herefter vedtaget med 30 stemmer for, 20 imod mens 3 undlod at stemme.

3. 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. 4.

Der var ikke budgetteret med stigning i boligafgiften og der ikke var budgetteret med indtægt på salg af lejligheder.

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

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

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

4. Forslag.

a. Bestyrelsens forslag til vedtægtsændring vedr. pant og udlæg.

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

For andelshaveren betød det, at hun/han sandsynligvis kunne opnå billigere og større lån mod at kreditor fik pant i andelen. Kreditorer, også gamle kreditorer, kunne til gengæld gøre udlæg i andelen og forlange den tvangssolgt, hvis ikke andelshaver overholdt forpligtelserne.

Foreningen slipper fremover for at skulle kautionere for lån til andelshaverne.

Niels Karrisø påpegede at loven skulle følges, selv om man ikke ændrede vedtægterne.

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

b. Ændring af vedtægternes § 12 vedrørende fremleje.

Bestyrelsesmedlem Adam Mollerup fremlagde bestyrelsens forslag.

Bestyrelsens formål med forslaget var at præcisere fremlejepolitikken, der traditionelt havde været meget lempelig. Der skulle dog stadig være mulighed for at fremleje for de, der havde behov.

Det diskuteredes om forslaget skulle have været endnu strammere eller lidt mindre restriktivt.

Forslaget, der krævede kvalificeret majoritet i henhold til vedtægternes § 27 stk. 2., og som er en tilføjelse til den hidtidige § 12 som stk. 4 og 5, blev herefter sat under afstemning og **foreløbigt**

vedtaget med overvældende majoritet.

c. Ændring af vedtægternes § 14 vedrørende overdragelse af lejligheder.

Næstformand Mette Dybkjær Hansen gennemgik det fremlagte forslag.

Formålet var at sikre eksisterende andelshavere større mulighed for at sammenlægge lejligheder eller at sikre sig en anden lejlighed i foreningen. Den nuværende ret til selv at indstille en ny andelshaver rykkede med forslaget ned som nr. 4 i overdragelsesrækkefølgen.

Der udspandt sig en bred debat om forslaget, om familiers rettigheder og om retten til at bytte sin lejlighed internt eller eksternt m.v.

Med hensyn til bytteretten må det slås fast, at den kun eksisterer i kraft af vedtægternes § 14 stk. 2. 1 "Den, der indstilles af andelshaveren" og § 14 stk. 2. 4 "Til bytte med en anden andelshaver i henhold til en intern venteliste, der opstilles efter anciennitet blandt andelshaverne i foreningen, jvf. princippet i stk. 2 nr. 3". Der er ikke hverken i lovgivningen eller andre steder i vedtægterne hjemlet nogen anden ret til at bytte.

Forslaget, der krævede kvalificeret majoritet i henhold til vedtægternes § 27 stk. 2,, blev sat under afstemning og **forkastet med stort flertal.**

d. Udskiftning af vinduer og tag, renovering af facade, knopskydning fra 5. sal og opbevaringsrum i kælderen.

Elisabeth Asmussen gennemgik bestyrelsens forslag.

Forslaget var blevet til på baggrund af en undersøgelse om andelshavernes ønsker og et fællesmøde omkring byggeprojektet i marts 2005.

Elisabeth Asmussen påpegede den gode økonomi, der var i projektet på længere sigt, og de mange nødvendige vedligeholdelsesopgaver, der ville blive løst på en gang.

Der udspandt sig en lang og konstruktiv debat om de økonomiske aspekter i forslaget, herunder specielt stigningen i boligafgiften.

Dirigenten fastslog at forslaget skulle vedtages med kvalificeret majoritet og satte forslaget under afstemning. For forslaget stemte 22, imod 25, mens 6 undlod at stemme. **Forslaget var dermed forkastet.**

e. Etablering af tagterrasser i forbindelse med udskiftning af taget.

Bestyrelsesmedlem Sarah Halldórsdóttir gennemgik bestyrelsens forslag og gjorde opmærksom på at projektets økonomi ikke længere var den skitserede, da foregående forslag var blevet forkastet.

Bestyrelsen valgte på den baggrund **at trække forslaget.**

En vejledende afstemning om projektet vist meget lille interesse fra de fremmødte for et sådant projekt.

5. Valg af bestyrelse.

Enstemmigt og med klapsalver blev følgende valgt til bestyrelsen:

Elisabeth Asmussen,
Sara Halldórsdóttir
Mads Pilgaard
Adam Møllerup
Thomas Efsen

Til suppleant Mikkel Heisterberg

6. Valg af revisor

Generalforsamlingen genvalgte på bestyrelsens opfordring at fortsætte med ND REVISION.

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

Formanden takkede med blomster det afgående bestyrelsesmedlem Mette Dybkjær Hansen for et stort arbejde for foreningen siden dens start.

Formanden overrakte Holger Ølholm en vingave til tak for hjælpen med foreningens internet-projekter.

Bestyrelsen blev af forsamlingen takket for deres indsats med meget stor applaus.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København den 3. april 2005.

Som dirigent og referent:



Niels Karritsø