

REFERAT

af ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Strandbo I, afholdt onsdag den 31. marts 2004 kl. 19.00 på Langelinieskolen, Holsteinsgade 41, 2. sal lokale 22, 2100 København Ø.

I følge dagsordenen, der var udsendt ved brev af 15. marts 2004 fra administrators kontor, 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. Ændring af vedtægternes § 10.
 - b. Plantning af frugttræer i gården.
 - c. Vejledende afstemning om fremtidige større projekter.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor.
7. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.
 - a. Orientering om nøgleoprydning.
 - b. Gårdudvalg.

38 ud af 111 andelshavere var repræsenteret, heraf 7 ved fuldmagt.

Endvidere deltog statsaut. revisor Hanne Sandersen fra Ernst & Young, Claus Dam fra Peter Jahn & partnere og Niels Karritsø fra Sven Westergaards Ejendomsadministration.

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 passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

1. Bestyrelsens beretning.

Formand Elisabeth Asmussen gennemgik bestyrelsens beretning.

Efter sidste generalforsamling var bestyrelsens første opgave at gennemføre den omlægning af lån, der blev besluttet på den ordinære generalforsamling for 2003. Lånomlægningen blev gennemført og den deraf følgende huslejeforhøjelse implementeret. Konsekvensen for Strandbo I er, at den årlige ydelse på lånet er steget, men rentebetalingen er mindsket, og der afdrages nu på prioritetsgælden.

I efteråret 2003 blev der foretaget udskiftning af faldstammer i samarbejde med Peter Jahn & Partnere. Den samlede omkostning blev knap 1,1 million kroner, hvilket var 0,5 millioner under det budgetterede.

Bestyrelserne i AB Strandbo I og EF Strandbo II mødes jævnligt – omkring tre gange om året. På disse møder har muligheden for fælles kabel-TV været diskuteret, men der har endnu ikke været et tilstrækkeligt godt tilbud. Endvidere er muligheden for bilfri gård, lukket med en aflåst port ud til Classensgade, blevet foreslået af bestyrelsen for Strandbo I. Dette har der ikke kunnet opnås enighed om at få gennemført. De to bestyrelser er dog blevet enige om at plante frugttræet i gården, såfremt dette godkendes af de to generalforsamlinger, at opsætte et hegn på græsplænen ned mod skraldeskuret samt at opstille krukker med blomster rundt omkring i gården.

Bestyrelsen har i løbet af 2003 iværksat en cykeloprydning og samt besluttet at plante roser ud til gaden. Endvidere er der foretaget vedligehold af sokkel i gården, gennemgang af opgange med henblik på at vedligeholde lofterne samt kloakarbejde.

Elisabeth Asmussen berettede, at bestyrelsen søger at få kendskab til alle fremljede andelslejligheder. Bestyrelsen opfordrer derfor alle andelshavere til at overholde vedtægterne og give bestyrelsen besked om eventuelle fremljemål. Bestyrelsen kan således sikre, at den korrekte fremljekontrakt benyttes samt at fremljeperioden maksimalt er 1 år ad gangen, som vedtaget af bestyrelsen.

Foreningen blev orienteret om bestyrelsens indkøb af en bærbar computer og printer til brug for bestyrelsens arbejde [dette blev nævnt på baggrund af spørgsmål i forbindelse med gennemgang af regnskabet, men burde have været nævnt under formandens beretning].

Elisabeth Asmussen orienterede beboerne om deres pligt til at informere bestyrelsen om arbejder i de enkelte andelslejligheder. Samtidig benyttede Elisabeth Asmussen lejligheden til at opfordre alle beboere til at meddele bestyrelsen, når de oplever enten tilfredshed eller det modsatte med de forskellige hushåndværkere. Formålet er at få et overblik over, om der er håndværkere, som varmt kan anbefales, og om der er håndværkere, som eksempelvis generelt er for dyre. Beboerne opfordres således til at lægge en kopi af regninger fra håndværkere - evt. med en kort beskrivelse af det udførte arbejde samt tilfredsheden med udførelsen - i Flemmings postkasse.

Efter en kort diskussion om biler i gården og misligholdelse af opgange blev **beretningen taget til efterretning.**

2. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.

Hanne Sandersen gennemgik årsregnskabet for 2003.

Året var præget af udskiftningen af faldstammer og omlægningen af lån og regnskabet gav totalt et underskud på tkr. 3280.

Indtægterne var lidt højere end budgetteret på grund af boligafgiftstigningen i juni 2003, mens de ordinære omkostninger nogenlunde fulgte budget.

Årets afskrivninger kom fra foreningens netværk, som nu var færdigafskrevet.

Der skulle ikke betales skat af årets resultat, men revisionen påpegede at foreningen med nuværende skattepraksis kunne risikere at skulle betale skat af al fortjeneste på salg af lejligheder siden stiftelsen, **hvis man solgte det sidste lejemål**. Der er 22 lejemål tilbage.

Status balancerede med tkr. 42165.

Aktiverne bestod væsentligst af ejendommens anskaffelsessum med tillæg en relativ stor likvid beholdning.

Passiverne sammensatte sig væsentligst af en egenkapital på tkr. 4940, der var negativt påvirket af årsresultatet og en prioritetsgæld på tkr. 35581.

Hanne Sandersen gennemgik herefter andelsværdiberegningen og konstaterede en stigning i andelsværdien på knap 2%, svarende til inflationen.

Der var en kort debat om blandt andet det gode faldstammeprojekt og bestyrelsesudgifterne, der i år blandt andet er gået til indkøb af computer og printer til bestyrelsen.

Regnskabet med en andelsværdi pr. 31. marts på 1,9605 pr. andelsindskud blev herefter enstemmigt vedtaget.

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

Hanne Sandersen gennemgik budgettet.

Budgettet var sat op mod det netop vedtagne årsregnskab og udviste et årsresultat på tkr. 439.

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 vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder. Låneomlægningen medførte svagt faldende renteudgifter og en betydelig større opsparing i form af større afdrag.

Efter en kort positiv debat blev budgettet **enstemmigt godkendt med uændret boligafgift.**

4. Forslag.

a. Ændring af vedtægternes § 10.

Formanden gennemgik ideerne i bestyrelsens begrundede forslag, der var udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Claus Dam forklarede de tekniske præmisser. Flere af de gamle badeværelsesgulve har revner og det kan forårsage rust i bærejernet i etageadskillelsen. Er det tilfældet bliver en gennemgribende renovering nødvendig. En sådan renovering vil medføre både en vedligeholdelsesdel og en forbedringsdel, og den økonomiske opdeling af dette vil blive foretaget af den rådgivende ingeniør i henhold til gældende lovgivning.

Man kender ikke det nøjagtige omfang af skaderne. Ejendommen har 6 opgange med hver 4 stigsstreng og man har foreløbig vurderet at 6 stigsstreng er beskadigede. Med 6 lejligheder pr. stigstreng giver det 30 etageadskillelser. Det anbefales at tage en hel stigstreng ad gangen. Baseret på dette er det nuværende prisoverslag op til kr. 150.000 pr. lejlighed fordelt med ca. halvdelen til forbedring og halvdelen vedligehold.

Formanden pointerede, at der skulle tages stilling til ideen til løsning og fordelingen af omkostningerne til dette. De konkrete forslag til arbejdernes udførelse og økonomien i dette vil komme op på en ny generalforsamling.

Der udspandt sig en lang og konstruktiv diskussion om såvel teknik som økonomi og forslaget blev herefter sat under afstemning. Dirigenten understregede, at det var et vedtægtsændringsforslag, der krævede kvalificeret majoritet.

For forslaget stemte 30, imod 4 og 4 stemte hverken for eller imod. **Forslaget var hermed foreløbigt vedtaget.**

b. Plantning af frugttræer i gården.

Elisabeth Asmussen gennemgik det udsendte forslag, der efter en kort debat blev **vedtaget med overvældende majoritet.**

c. Vejledende afstemning om fremtidige større projekter.

Formanden forelagde det udsendte forslag om udarbejdelse af en handlingsplan for vedligeholdelse af ejendommen.

Indholdet og økonomien i en sådan plan blev debatteret, ligesom der var spørgsmål til tidshorisonten.

Med stor majoritet blev bestyrelsen bemyndiget til at gå videre med vedligeholdsplanen.

5. Valg af bestyrelse.

Enstemmigt og med klapsalver blev følgende valgt til bestyrelsen:

Elisabeth Asmussen,

Mette Dybkjær Hansen,
Ulrik Nyvold
Sara Halldörsdóttir
Mads Pilgaard

Efter kampvalg blev Adam Møllerup og
Thomas Efsen
valgt til suppleanter.

6. Valg af revisor

Generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til at forhandle med Hanne Sandersen fra Revisionsfirmaet Ernst & Young om en økonomisk tilfredsstillende løsning.

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

a. Orientering om nøgleoprydning

Ulrik Nyvold orienterede om baggrunden og forsamlingen udtrykte sin tilfredshed med bestyrelsens projekt.

b. Gårdudvalg.

Mette Dybkjær Hansen forklarede ideen med gårdudvalget og bad interesserede henvende sig til bestyrelsen pr. brev eller pr. e-mail, bestyrelsen@strandbol.dk.

På stedet meldte sig følgende interesserede:

Didde Welin
Susanne Andersen
Maj Pilgaard
Trine Møller Nielsen
Cecilie Egehauge

Formanden bad på opfordring fra en andelshaver beboerne om ikke at benytte bagtrapperne til opbevaring, specielt af hensyn til brandfaren.

Andelshaverne blev opfordret til at give bestyrelsen besked om større indvendige forbedringsarbejder, specielt med henblik på faldstammer.

Vandmålere blev kort debatteret, men det ville blive meget dyrt.

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

København den 4. april 2004.

Som dirigent og referent:



Niels Karritsø