



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

A/B Strandbo I  
Ejd.nr.: 1-450  
Dato: 20.04.2010

## Referat af ordinær generalforsamling

År 2010, den 20. april, kl. 18.00, afholdtes ordinær generalforsamling i Østerbrohuset, Århusgade 103, 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 og Rikke Pedersen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S til stede.

Formanden bød velkommen og foreslog Kim Hansen valgt som dirigent og Rikke Pedersen valgt som referent. Begge blev enstemmig valgt.

Dirigenten konstaterede, at indkaldelse til generalforsamlingen var udsendt ved brev af 30. marts 2010, og at der var 30/111 fremmødte andelshavere, heraf var 7 andelshavere repræsenteret ved fuldmagt.

Dirigenten konstaterede herefter lovligt kald og varsel og dekreterede beslutningsdygtighed.

### Vedr. dagsordenens pkt. 1. Bestyrelsens beretning

Formanden forelagde på bestyrelsens vegne årsberetning.

Formanden oplyste, at der var sket meget i det forgangne år, og at der havde været mange udfordringer, men også mange glæder.

Byggeprojektet var næsten færdigt. Der havde været afleveringsforretning den 8. juni 2009, og man skulle derfor snart have 1. års gennemgang. Der havde ikke været udbredt tilfredshed med



arbejderne, så man havde valgt at tilbageholde alle garantier, indtil alting var i orden.

Foreningen havde fået lavet en valuarvurdering, som lå på det samme som sidste år. Dette mente formanden var meget godt, da vurderingerne i mange andre ejendomme var faldet meget.

Man havde også fået lukket byggelånet og i stedet optaget et 30årigt 5 % lån. Det nye lån var lidt dyrere, men mere sikkert. Foreningens andet lån var stadig et F1 lån, som var et af de billigste på markedet. De havde fået lånet til 3 %, hvilket havde givet foreningen en stor besparelse, som blandt andet kunne finansiere de nye postkasser.

Foreningen havde fået en ny hjemmeside, som formanden håbede, at medlemmerne ville gøre brug af.

Foreningens havde også fået lavet et rum til barnevogne. Rummet lå nede i kælderen, hvilket nok ikke var helt optimalt. Det var dog den eneste mulighed, da der havde været en masse krav i forbindelse med opsætning af postkasserne samt brandregler, som gjorde, at man ikke kunne stille dem der.

Man havde tegnet en ny forsikring. Forsikringen dækkede mere end den tidligere forsikring, men kostede det samme, så det var man meget tilfredse med.

Alle foreningens p-pladser var nu lejet ud.

Man havde afholdt en oprydningsdag, som var gået godt. Bestyrelsen havde haft kontakt med en vedrørende gårdlauget, hvor man kunne få hjælp til at iværksætte en mindre renovering af gården uden omkostninger.

Der havde problemer med en elevator, som nu var i orden igen.

Foreningen havde ca. 1 mio. kr. på kontoen, efter at der var overført penge fra denne til byggelånet, idet man havde valgt at bruge nogle af pengene fra driftskontoen for ikke at skulle låne det fulde beløb til byggesagen.

Man havde fået afkalket varmtvandsbeholderen, hvilket ville give foreningen en besparelse. Varmtvandsbeholderen skulle ifølge foreningens vedligeholdelsesplan afkalkes hvert andet år.

Bestyrelsen havde også fået systematiseret alle foreningens papirer, ligesom kontrakter og al korrespondance vedrørende foreningen var blevet scannet ind.

Til sidst ville formanden gerne give ros til alle dem, der havde hjulpet med at rydde bagtrappen. Formanden ville endvidere gerne takke Niels Jørgen for hans hjælp med postkasserne.

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

En andelshaver ville gerne rette en kritik i forbindelse med oprydningsdagen, idet andelshaveren mente, at flere af hendes ting var blevet stjålet. Andelshaveren havde godt set de sedler, der var blevet sat op med varsel om, at tingene ville blive fjernet, men hun syntes, at det var forkert at alle tingene var fjernet.





Formanden svarede, at der var sat sedler op med 2 måneders varsel om, at tingene ville blive fjernet. Formanden forklarede endvidere, at brandmyndighederne krævede, at der ikke stod ting på gangene mv. Herudover var det for medlemmernes eget ve og vel, at man fulgte disse krav, hvis nu der skulle opstå en brand i ejendommen.

Herefter havde man en videre debat omkring oprydningsdagen, brandmyndighedernes krav og bestyrelsens håndtering af foreningens sager generelt.

Nogle andelshavere mente, at bestyrelsen gik for langt i forhold til at overholde reglerne i foreningen, og de syntes ikke altid om bestyrelsens måde at kommunikere med andelshaverne på. Andre andelshavere var tilfredse med, at der blev strammet op på tingene, og var enige med bestyrelsen om, at det var for medlemmernes bedste, at der blev ryddet på gangene.

### **Beretningen blev herefter taget til efterretning.**

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

Dirigenten gennemgik regnskabet for 2009, herunder resultatopgørelsen, balancen og andelsværdiberegningen.

Dirigenten konstaterede, at der var tale om et revideret årsregnskab og påpegede, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold, hvilket fremgik af side 5 og 6.

Af side 7-8 fremgik hvilken regnskabspraksis, der var anvendt.

Side 9 viste resultatopgørelsen for perioden 1. januar – 31. december 2009. Foreningen havde haft indtægter for i alt kr. 4.800.617. Omkostningerne androg i alt kr. 2.646.442, hvorefter resultatet før finansielle poster var på i alt kr. 2.154.175. Efter andre finansielle indtægter på kr. 56.106 og andre finansielle omkostninger på kr. 1.650.548 fremkom årets resultat på i alt kr. 559.733. Foreningen havde herefter afdraget kr. 504.352 på prioritetsgælden, hvilket gav et resultat efter afdrag på kr. 55.381.

Herefter blev aktiv- og passivbalancen på side 10 og 11 gennemgået. De samlede aktiver udgjorde i alt kr. 65.256.860, og den samlede gæld udgjorde i alt kr. 49.844.944. Fratrak man den samlede gæld fra passiverne, fremkom egenkapitalen på kr. 15.411.916.

Noterne til regnskabet fremgik af side 12-20.

På side 21 fremgik andelsværdiberegningen. Ejendommen var ved valuarvurdering af 13. marts 2010 opgjort til kr. 147.000.000. Efter fratæk af ejendommens bogførte værdi, hensættelser til byggesag og regulering af kursværdien på foreningens prioritetsgæld fremkom den regulerede egenkapital på i alt kr. 96.650.674 til fordeling mellem medlemmerne. Dette gav en andelsværdi pr. indskudt krone på 11,5197. *Andelsværdien udgør det beløb, som lejligheden i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, legalt kan sælges for. Hertil er andelshaveren ved salg berettiget til at tage sig betalt for værdien af eventuelle forbedringer i lejligheden. Sidstnævnte dog til nedskrevet værdi.*



Regnskabet med resultatopgørelse, balance, noter og andelsværdiberegning blev sat til debat, som resulterede i nogle få spørgsmål og svar vedrørende andelskronen.

Herefter blev regnskabet med resultatopgørelse, balance, noter og andelsværdiberegning sat til afstemning.

**En enstemmig generalforsamling godkendte regnskabet for 2009 med en andelsværdi pr. indskudt krone på 11,5197.**

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

Dirigenten gennemgik budgettet for 2010.

Af budgettet for 2010 fremgik, at foreningen forventede indtægter for i alt kr. 4.806.121, og udgifter for i alt kr. 4.054.984. Dette gav et årsresultat på kr. 751.137. Efter prioritetsafdrag på kr. 710.000 fremkom et positivt resultat på i alt kr. 41.137.

Dirigenten satte herefter budgettet til debat, som resulterede i nogle få spørgsmål og svar.

**Budgettet for 2010 med uændret boligafgift blev herefter enstemmigt godkendt.**

#### Vedr. dagsordenens pkt. 4. Forslag

Forslag 1. Forslag til foreningens husordensreglement. Forslaget var ikke udsendt sammen med indkaldelsen, men det var efterfølgende blevet offentliggjort ved opslag i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

Arun Micheelsen stillede forslag om følgende tilføjelse til foreningens husordensreglement:

*"Rygning i foreningens indvendige fællesarealer er ikke tilladt. Beboerne har endvidere ansvar for, at egne gæster ikke ryger i foreningens indvendige fællesarealer. Endeligt må beboere ikke lufte røg fra egen lejlighed ud i foreningens indvendige fællesarealer."*

Arun Micheelsen motiverede forslaget, som blandt andet var begrundet i, at der f.eks. blev røget på foreningens bagtrappe, hvilket svinede fællesarealerne til og gav store lugtgener og eventuel brandfare for de andre beboere. Hvis forslaget blev vedtaget, ville Arun Micheelsen gerne bede bestyrelsen om at sætte skilte med "rygning forbudt" op i alle foreningens indvendige fællesarealer.

Forslaget blev sat til debat, som resulterede i en yderligere drøftelse omkring rygning i foreningens indvendige fællesarealer. Der var endvidere delte meninger om, hvorvidt man skulle sætte forbuddet direkte ind i husordensreglementet. Nogle andelshavere mente ikke, at skulle lave flere regler og forbud. I stedet skulle man i fællesskab blive enige om, at der ikke måtte ryges på de indvendige fællesarealer, og hvis der så var nogen der ikke fulgte dette, måtte man bede den pågældende om at lade være.





Flere andelshavere bemærkede også, at det kunne være svært at overholde Arun Micheelsens forslag i forhold til forbuddet mod udluftning ud i foreningens indvendige fællesarealer, da flere af de små lejligheder ikke havde mange andre udluftningsmuligheder.

Herefter blev der stillet et ændringsforslag om forkortelse af Arun Micheelsens forslag om rygning på de indvendige fællesarealer. Ændringsforslaget havde følgende ordlyd: *"Rygning på de indvendige fællesarealer er ikke tilladt."*

Arun Micheelsen valgte i den forbindelse at trække sit forslag, således at man i stedet stemte om ændringsforslaget: *"Rygning på de indvendige fællesarealer er ikke tilladt."*

Ændringsforslaget blev sat til afstemning.

Imod stemte 2, 1 stemte blankt, og resten stemte for.

**Ændringsforslaget med følgende ordlyd *"Rygning på de indvendige fællesarealer er ikke tilladt"* var således vedtaget.**

Et husordensreglement vil blive fremsendt sammen med en kopi af referatet.

#### Vedr. dagsordenens pkt. 5. Valg til bestyrelsen

Hele bestyrelsen var på valg. Formand Holger Christen Ølholm og bestyrelsesmedlemmer Arun Micheelsen, Mads Kristian Buchardt Lolle og Niels Jørgen Diemer genopstillede, mens Elisabeth Toftmann Asmussen havde valgt at træde tilbage. Holger Christen Ølholm, Arun Micheelsen, Mads Kristian Buchardt Lolle og Niels Jørgen Diemer blev alle enstemmigt genvalgt med akklamation.

Mads Iversen opstillede endvidere som kandidat til bestyrelsen. Mads Iversen blev enstemmigt valgt med akklamation.

Som suppleanter opstillede Maj Pilgaard og Louise Bondo Jørgensen. Maj Pilgaard og Louise Bondo Jørgensen blev enstemmigt valgt med akklamation.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

<i>Navn</i>		<i>Årstal</i>
Holger Christen Ølholm	Formand	På valg i 2011
Arun Micheelsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2011
Mads Kristian Buchardt Lolle	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2011
Niels-Jørgen Diemer	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2011
Mads Iversen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2011
Maj Pilgaard	Suppleant	På valg i 2011
Louise Bondo Jørgensen	Suppleant	På valg i 2011



#### Vedr. dagsordenens pkt. 6. Valg af statsaut. revisor

Revisor Dansk Revision blev genvalgt.

#### Vedr. dagsordenens pkt. 7. Eventuelt

Flere andelshavere havde store problemer med deres vandtilførsel i bad og haner, både for så vidt angik vandtrykket og vandets temperatur. Man besluttede derfor at nedsætte en arbejdsgruppe bestående af Holger Christen Ølholm, Mikkel Heisterberg-Andersen og Kathrine Bisgaard til at undersøge vandproblemerne. I den forbindelse ville bestyrelsen/arbejdsgruppen gerne have meddelelse fra alle de andelshavere, der havde problemer med vandet, således at man kunne samle de nødvendige data for at undersøge vandproblemerne.

En andelshaver havde hørt en masse pustlen under taget i de øverste lejligheder, og ville derfor gerne høre, om der var andre, der havde bemærket dette. Det var der ikke umiddelbart, men bestyrelsen ville undersøge, om der var noget deroppe.

To andelshavere havde haft problemer med, at der blev smidt cigaretter o.lign. ned på henholdsvis deres bil og cykel. De ville derfor gerne henstille til, at man tog lige mere hensyn til andres ting.

En anden andelshaver ville gerne henstille til, at man sørgede for at fjerne sine reklamer i stedet for at smide dem under postkasserne, og hvis man ikke ønskede at få reklamer tilsendt, skulle man sørge for at opsætte et skilt med "reklamer nej tak".

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



København, den 20.04.2010

Underskrift i henhold til vedtægter

Som dirigent:

~~Kim Hansen~~

Bestyrelsen:

07/06/10  
NIELS-JØRGEN DREMER

MADS LØKKE  
7-6-10

7/6/10

5-6-10  
SRUN MICHELSEN

**Holger Christen  
Ølholm**

**Bilag:**

Revideret husordensreglement.



# Husordensreglement

<b>Før ejendommen:</b>	Strandbo I.
<b>Kontortid:</b>	Alle hverdage mellem 12.00 og 13.00. <b>Telefon:</b> 31 42 76 86
<b>Affald:</b>	Findes der i ejendommen affaldsskakt, må der til denne kun benyttes dertil egnede poser, som skal være forsvarligt lukkede, således at skakten ikke bliver forurenet. Intet affald må henkastes i gården eller anbringes noget andet sted end i de tilstedeværende affaldsposer eller containere. Affald, som ikke fjernes med dagrenovationen uden ekstra betaling, skal lejerer fjerne for egen regning.
<b>Badeværelse:</b>	Såfremt der er badekar, må de kun benyttes til badning. Af hensyn til natteroen i ejendommen må vandhanerne, bortset fra hanerne i håndvaske, ikke benyttes mellem kl. 23.00 og kl.06.00
<b>Bankning:</b>	Møbel- og tæppebankning samt udluftning af sengetøj o.lign. må kun finde sted på de af udlejerer anviste steder og tider.
<b>Brændsel:</b>	Brændsel må kun opbevares på det af udlejerer anviste sted og må kun op- eller nedbæres ad køkkentrappen.
<b>Børn:</b>	Børn må ikke lege eller støje på trapper og gange. Lejerer skal drage omsorg for, at de hos ham boende eller i besøg værende børn ikke ved støjende adfærd er til gene for de øvrige beboere.
<b>Cykler, barnevogne o.lign.:</b>	Cykler, barne- og legevogne eller lign. må ikke henstilles på ejendommens trapper, gange, gård eller port.
<b>Fyrværkeri:</b>	Fyrværkeri må ikke antændes noget sted i ejendommen eller i denne tilhørende gård, plads eller udhuse.
<b>Motorkøretøjer:</b>	Automobiler må ikke henstilles således, at de generer ind- og udkørslen for andre automobiler. Signalhorn må ikke benyttes i garagen eller i gården. Benzin må ikke opbevares i det lejede, udover hvad der forefindes i automobiler. Knallerter og motorcykler må ikke henstilles i ejendommens port eller gård, og det er strengt forbudt at starte motoren og at køre i gården.
<b>Musiceren:</b>	Musiceren i erhvervsøjemed må ikke finde sted uden udlejerers skriftlige samtykke. Anden musiceren samt støjende underholdning i øvrigt må kun udøves således, at den ikke er til gene for de øvrige beboere og aldrig efter kl. 23.00.
<b>Støj:</b>	Vaskemaskiner og andre tekniske hjælpemidler til lettelse for husførelsen skal installeres således at de ikke ved støj eller på anden måde er til gene for ejendommen eller dens beboere. Brug af boremaskiner og andet støjende værktøj må ikke finde sted efter kl. 20.00.
<b>Vaskerum og tøjtørring:</b>	Vaskerummet må efter endt afbenyttelse gøres ryddeligt og rent. Vaskerumsnøglen afleveres sidste dag kl. 18.00. Tøj må kun tørres på de anviste pladser og rum. Tøjtørring må ikke finde sted fra vinduer, trapper eller altaner. Tøj, som ophænges i tørrerum, må ikke dryppe på gulvet. Tørrerum skal afleveres i rengjort stand.
<b>Vinduer:</b>	I regn-, sne-, frost- og stormvejr skal alle vinduer i lofts- og kælderrum holdes lukkede.
<b>W.C.-regler:</b>	Der må kun benyttes toilettejpapir i W.C., og intet som kan stilstoppe afløbet må kastes i W.C.-skålen. Såfremt cisternen bliver utæt, skal dette straks anmeldes til udlejerer eller dennes stedfortræder.
<b>Rygning:</b>	Rygning på de indvendige fællesarealer er ikke tilladt.