

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



A/B Strandbo I
Ejd.nr.: 1-450
Dato: 17. januar 2018

Referat af ekstraordinær generalforsamling

År 2017, onsdag den 29. november, kl. 17.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling hos Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S, St. Kongensgade 24B, 1264 København K.

Indkaldelse til generalforsamlingen var sendt til samtlige andelshavere ved brev af den 20. november 2017 med følgende:

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Forslag

Forslag 1: Forslag om udvidelse af budgetrammen for trappeopgangsprojektet

Forslag 2: Tilføjelse til vedtægternes § 12 som blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling d. 4. maj 2017

Forslag 3: Tilføjelse/ændring til vedtægternes § 16 som blev enstemmigt foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling d. 4. maj 2017

Forslag 4: Tilføjelse til vedtægternes § 26 som blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling d. 4. maj 2017

Forslag 5: Tilføjelse til vedtægternes § 27 som blev enstemmigt foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling d. 4. maj 2017

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

Ved generalforsamlingen var 36 ud 116 andelshavere repræsenteret heraf 16 ved fuldmagt. Tilstede var desuden administrationschef og advokat Kim Hansen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Vedr. dagsordenens pkt. 1. Valg af dirigent og referent

Formanden bød velkommen og foreslog Kim Hansen som dirigent og referent. En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig forslaget.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at indkaldelse til generalforsamlingen var rettidig udsendt ved brev af 20. november 2017.

Vedr. dagsordenens pkt. 2. Forslag

Ad forslag 1 – Forslag om udvidelse af budgetrammen for trappeopgangsprojektet

Forslaget lød som følger:

”Bestyrelsen foreslår til generalforsamlingens beslutning, at budgetrammen for trappeopgangsprojektet hæves til kr. 2.350.000,00 samt fastholder bestyrelsens mandat til at gennemføre trapperenoveringen snarest muligt.”

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad forslag 2: Tilføjelse til vedtægternes § 12 som blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling d. 4. maj 2017

Nuværende formulering:

”§ 12

Fremleje:

En andelshaver kan kun fremleje eller fremlåne sin bolig med bestyrelsens skriftlige tilladelse. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

En andelshaver med mindst 1 års anciennitet i Andelsboligforeningen Strandbo 1 kan fremleje eller fremlåne sin bolig for en periode på op til 2 år.

En andelshaver kan fremleje eller fremlåne sin bolig uanset anciennitet for en afgrænset periode såfremt særlige omstændigheder taler for det. Som særlige omstændigheder betragtes midlertidigt fravær på grund af sygdom, anbringelse, udstationering, tidsafgrænset ansættelse, studieophold, værnepligt og midlertidige forflytninger. Der gives kun tilladelse til fremleje eller fremlån for afgrænsede perioder på mindre end 2 år.

Den fraflyttede andelshaver skal straks skriftlig meddele administrator sin midlertidige nye adresse, og den fraflyttede andelshaver skal fortsat foranledige den månedlige boligafgift indbetalt til administrators kontor.

Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.”

Foreslås ændret til:

”§ 12

Fremleje:

En andelshaver kan kun fremleje eller fremlåne sin bolig med bestyrelsens skriftlige tilladelse. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.

En andelshaver med mindst 1 års anciennitet i Andelsboligforeningen Strandbo 1 kan fremleje eller fremlåne sin bolig for en periode på op til 2 år.

En andelshaver kan fremleje eller fremlåne sin bolig uanset anciennitet for en afgrænset periode såfremt særlige omstændigheder taler for det. Som særlige omstændigheder betragtes midlertidigt fravær på grund af sygdom, anbringelse, udstationering, tidsafgrænset ansættelse, studieophold, værnepligt og midlertidige forflytninger. Der gives kun tilladelse til fremleje eller fremlån for afgrænsede perioder på mindre end 2 år.

Den fraflyttede andelshaver skal straks skriftlig meddele administrator sin midlertidige nye adresse, og den fraflyttede andelshaver skal fortsat foranledige den månedlige boligafgift indbetalt til administrators kontor.

Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst 1 år, kan korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål op til 3 gange årligt. Fremlejeperioden kan sammenlagt højst udgøre 3 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. stk. 6.

Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i denne bestemmelse.”

Forslaget blev enstemmigt endeligt vedtaget.

Forslag 3: Tilføjelse/ændring til vedtægternes § 16 som blev enstemmigt foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling d. 4. maj 2017

Nuværende formulering:

”§ 16

Vurdering af andel:

Såfremt sælgeren påberåber sig forbedringer, der skal indgå i salgsprisen, eller hvis bestyrelsen vurderer at andelslejlighedens vedligeholdelsestilstand påkræver det, anviser bestyrelsen en autoriseret vurderingsmand, som foretager en opgørelse af prisen for forbedringer og inventar i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Vurderingsmanden kan tillige fastsætte eventuelt nedslag for mangelfuld vedligeholdelse eller beløb til lovliggørelse af installationer. Bestyrelsen godkender den fremkomne pris. Honorar til vurderingsmanden betales af den fraflyttende andelshaver.

Hvis den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere bestyrelsens godkendte pris for forbedringer og inventar samt eventuelle fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand eller beløb til lovliggørelse af installationer, foretages vurdering af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af Boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelse af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen. Skønsmanden udarbejder en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer selv bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttede andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.”

Foreslås ændret til:

”§ 16

Vurdering af andel:

*Såfremt sælgeren påberåber sig forbedringer, der skal indgå i salgsprisen, eller hvis bestyrelsen vurderer at andelslejlighedens vedligeholdelsestilstand påkræver det, **Ved ethvert salg** anviser bestyrelsen en autoriseret vurderingsmand, som foretager en opgørelse af prisen for forbedringer og inventar i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Vurderingsmanden kan tillige fastsætte eventuelt nedslag for mangelfuld vedligeholdelse eller beløb til lovliggørelse af installationer. Bestyrelsen godkender den fremkomne pris. Honorar til vurderingsmanden betales af den fraflyttende andelshaver.*

Hvis den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere bestyrelsens godkendte pris for forbedringer og inventar samt eventuelle fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand eller beløb til lovliggørelse af installationer, foretages vurdering af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af Boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelse af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen. Skønsmanden udarbejder en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer selv bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttede andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Inden overdragelse igangsættes skal sælger fremlægge elrapport fra autoriseret el-installatør og vvs-rapport fra autoriseret VVS-installatør, begge anvist af bestyrelsen, om at lejlighedens el- og vvs-installationer er synet og fundet i lovlig stand.

Såfremt der ved synet findes forhold, der skal udbedres for at installationerne kan erklæres lovlige, skal disse forhold udbedres, og andelen skal synes på ny af den af bestyrelsen anviste installatør, således at der foreligger erklæring om lovligheden, inden overdragelsen igangsættes. Udgiften til rapporterne og eventuel lovliggørelse samt afhjælpning af mangler ved lejlighedens El-/VVS-installationer, der foretages af en autoriseret el-/VVS-installatør betales af fraflyttende andelshaver (sælger)”.

Forslaget blev enstemmigt endeligt vedtaget.

Forslag 4: Tilføjelse til vedtægternes § 26 som blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling d. 4. maj 2017

Nuværende formulering:

”§ 26

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling, om nødvendigt, kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage (72 timer) før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige

husstandsmedlemmer. Administrator samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i samt at tage ordet på generalforsamlingen.

Hver andel giver een stemme. Andelshavere, der på tidspunktet for generalforsamlingens indkaldelse er i restance med boligafgift eller andre ydelser til foreningen, er dog ikke stemmeberettigede.

En andelshaver kan give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller et andet medlem af foreningen.”

Foreslås ændret til:

”§ 26

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling, om nødvendigt, kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage (72 timer) før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Bestyrelsen kan vælge at udsende indkaldelsen med bilag med digital post, herunder ved e-mail, e-boks eller lignende. Andelshaveren har ansvaret for, at bestyrelsen og/eller administrator har de korrekte oplysninger. Andelshavere der er undtaget digital post i henhold til lov om digital post kan fortsat modtage indkaldelsen med almindelig post.

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i samt at tage ordet på generalforsamlingen.

Hver andel giver een stemme. Andelshavere, der på tidspunktet for generalforsamlingens indkaldelse er i restance med boligafgift eller andre ydelser til foreningen, er dog ikke stemmeberettigede.

En andelshaver kan give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller et andet medlem af foreningen. **En andelshaver kan dog højst afgive stemme ved 5 fuldmagter.”**

Stemmerne fordelte sig som følger:

| | |
|---------|----|
| FOR: | 34 |
| BLANKT: | 0 |
| IMOD: | 2 |

Forslaget blev endeligt vedtaget.

Forslag 5: Tilføjelse til vedtægternes § 27 som blev enstemmigt foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling d. 4. maj 2017

Nuværende formulering:

”§ 27.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom, større forbedringer eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede, for at beslutning kan træffes.

Forslag om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom, større forbedringer, eller foreningens opløsning, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, og hvor mindst 2/3 stemmer for. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.”

Foreslås ændret til:

”§27.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom, større forbedringer eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede, for at beslutning kan træffes.

*Forslag om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom, større forbedringer, eller foreningens opløsning, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, og hvor mindst 2/3 stemmer for. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt, **jf. dog stk. 1.**”*

Forslaget blev enstemmigt endeligt vedtaget.

Da der ikke var flere punkter på dagsordenen og ingen yderligere bemærkninger, hævdede dirigenten herefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København, d. 17. januar 2018

Underskrift i henhold til vedtægter:

Som dirigent:

Kim Hansen

Bestyrelsen:

Formand Adam Møllerup

Bestyrelsesmedlem Karl-Martin B. Frederiksen

Bestyrelsesmedlem Søren Vind

Bestyrelsesmedlem Jonas Michel-Lindhard

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jonas Michael-Lindhard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-778613420136

IP: 192.38.90.50

2018-01-18 15:06:10Z

NEM ID 

Adam Grønlykke Møllerup

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-450306146463

IP: 80.62.116.245

2018-01-18 23:17:33Z

NEM ID 

Kim Sang Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-958826937830

IP: 89.186.174.109

2018-01-22 08:42:06Z

NEM ID 

Søren Juhl Vind

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-623705245090

IP: 89.23.224.52

2018-02-19 07:22:14Z

NEM ID 

Karl-Martin Buch Frederiksen

Bestyrelsesmedlem



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>