

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



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

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Strandbo I

År 2019, onsdag den 8. maj, kl. 17.00, afholdtes ordinær generalforsamling hos Hereford Steak, St. Kongensgade 38, 1264 København K.

Indkaldelse til generalforsamlingen var sendt til samtlige andelshavere ved brev af den 23. april 2019 med 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.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor.
7. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

Ved generalforsamlingen var 35 ud 116 andelshavere repræsenteret heraf 8 ved fuldmagt. Til stede var desuden administrator og advokat Kim Hansen og Lis Jørgensen begge fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

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

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, med generalforsamlingens tilsagn, lovligt kald og varsel.

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

Vedr. dagsordenens pkt. 1. Bestyrelsens beretning

Formand Jonas Michael-Lindhard gennemgik bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning for året 2018-2019:

Ved GF 2018 blev en delvis ny bestyrelse valgt med følgende projekter i gang eller på tegnebrættet:

Renovering af fortrapperne:

Projektet nærmede sig sin afslutning. Vi besluttede at skrotte de gamle navneskilte på fordørene og tilføje opsætningen af nye messingskilte til projektet. Ved fremtidige indflytninger vil opsætning af disse navneskilte være en del af overdragelsen.

Reparation af tagterrasse:

En tagterrasse mod gaden havde året forinden haft problemer med vandindtrængning ved døre og vinduer omkring tagterrassen. Ved GF var dette blevet udbedret men der forestod stadig en afklaring om det var et enkeltstående problem eller en gennemgående fejl. Derfor er alle tagterrasser blevet undersøgt og på baggrund af resultatet er det blevet besluttet at foretage en relativ simpel reparation af tagterrasserne mod gården. Dette arbejde er stadig i gang.

Renovering af stigstreng og faldstammer:

Ved GF 2018 blev projektet vedtaget som fremlagt af den forrige bestyrelse. Projektet har indtil videre haft følgende forløb:

1. Indledende fase med samling af erfaringer fra sidste store projekt – knopskydnings-projektet.
2. En projektbeskrivelse blev sendt ud til 5 rådgivende ingeniørfirmaet:
 - a. A4 Arkitekter og ingeniører
 - b. Bang og Beenfeldt
 - c. Focus2
 - d. OBH Gruppen
 - e. Friborg og Lassen (forespørgsel ikke besvaret)
3. Vi havde møder med de 4 firmaer, som besvarede vores forespørgsel og kontaktede deres referencer for lignende projekter. På den samlede baggrund faldt valget på OBH Gruppen.
4. Vi har dermed tegnet kontrakt med SWE omkring juridisk rådgivning og med OBH Gruppen som rådgivende ingeniør.
5. OBH Gruppen har besigtiget ejendommen og der bliver foretaget miljøundersøgelser fredag den 10. maj.
6. Næste store skridt er registrering af alle lejligheder.

Rørføringen skal tjekkes, og samtlige skjulte rør skal blottlægges. Bestyrelsen har pt. ikke et endeligt bud på en tidsplan, da den ikke ligger klar..

Bestyrelsen undersøger muligheden for at aftale efterreparation efter faldstammeprojektet af én håndværker.

Efter projektet genetableres såvel køkken som bad til et aftalt niveau. Yderligere arbejder bliver for andelshaveren egen regning.

Der vil med sikkerhed være bad- og toiletvogn i gården under projektet.

Vedtagelse af altanprojekt:

Bestyrelsen har hele tiden været positivt indstillet overfor et projekt omkring opsætning af altaner i ejendommen, men har valgt at bruge sin energi på de ovennævnte projekter. Det er derfor helt og aldeles altanudvalget (som Sebastian L. Peronard fra bestyrelsen er en del af) som har stået bag det altanprojekt som blev vedtaget ved den ekstraordinære generalforsamling den 22. november 2018. Dette projekt er i fuld gang.

Renovering af gården:

I flere år har det projekt omkring renovering af vores gård som Københavns Kommune har bevilget penge til været juridisk obstrueret af en enlig ejer af en kælderlejlighed i strandbo II. Sagen har været meget langtrukket og Københavns Kommune har grundet et anlægsloft valgt at sætte projektet i vores gård på standby. Omkring samtidig med vedtagelsen af vores altanprojekt blev den enlige ejers sag mod renoveringen af gården endelig tabt og der var dermed ikke nogen juridisk forhindring for projektet – som dog stadig er sat på standby pga. anlægsloftet.

Der er rigtig mange projekter på vej i gården:

1. Opsætning af altaner i Strandbo I
2. Stigstrengs projektet vil kræve skurvogne/arbejdsplads etc. i gården.
3. Renovering af gården i sig selv
4. Renovering af kloakkerne skal koordineres med gådrenoveringen

Det er en rigtig god grund til at have en god dialog med Strandbo II.

Terrazzogulve i badeværelser:

Bestyrelsen opfordrer samtlige andelshavere til jævnligt at efterse terrazzogulvene for revner og udbedre disse. Det er foreningens ansvar i de gamle ikke renoverede badeværelser, og ved ny renoveringer overtager andelshaverne selv ansvaret. Der har været mange vandskader i ejendommen pga. revner i terrazzogulvene.

Ved tvivl kontaktes foreningens vicevært Flemming, der vil være behjælpelig med kontakt til håndværker.

Altanprojektet:

Bestyrelsesmedlem Sebastian L. Peronard gennemgik slides om Altanprojektet, der er vedhæftet dette referat.

Altanudvalget havde undersøgt markedet og valgt arkitektfirmaet Hoff & Jørgensen til at stå for altanprojektet, da de havde en god reference på lignende projekter.

En tidsplan skal koordineres så både altanprojektet og faldstammeprojektet kan afvikles så gnidningsløs som muligt, og vil blive meldt ud via foreningens hjemmeside.

Generalforsamlingen sendte stor ros til altanudvalget for et godt arbejde.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

Vedr. dagsordenens pkt. 2. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til



regnskabs godkendelse

Dirigenten gennemgik årsrapporten 2018.

Af regnskabs resultatopgørelse fremgår det af indtægterne at boligafgiften er uændret og at der har været en lille stigning for restlejerne.

Renteudgifterne var faldet grundet den meget lave rente. Dette har resulteret i større afdrag på foreningens lån, da ydelsens størrelse er fast, men afdraget i takt med den lave rente udgjorde en større del af den samlede ydelse.

Den seneste valuarvurdering viste en lille stigning fra 181.850.000 til 182.775.000.

Andelsværdiberegningen viste en lille stigning på andelskonen.

Da der ikke var yderligere spørgsmål satte dirigenten regnskabet til afstemning

Regnskabet blev med en andelskrone på 16,3280 enstemmigt vedtaget.

Dirigenten gennemgik Det centrale økonomiske nøgleoplysningsskema, der jfr. lovgivningen skal gennemgås på den originale generalforsamling og vedhæftes dette referat.

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

Dirigenten gennemgik budgettet for 2019.

Den varslede stigning på 2%, der blev vedtaget i 2018 giver stigningen af boligafgiften i forhold til 2018.

Af de væsentlige ændringer i budgettet i forhold til sidste år, fremhævede dirigenten stigningen af foreningens forsikringspræmie, der skyldes de mange vandskader, som foreningen har været ramt af.

De øvrige ejendoms- og foreningens udgifter ligger i niveau som tidligere med den almindelige prisindeks stigning.

Igen i 2019 forventes der en lavere renteudgift på foreningen prioritetslån, og dermed igen et højere afdrag.

Da generalforsamlingen ikke havde spørgsmål til budgettet, blev budgettet sat til afstemning.

Budgettet for 2019 blev enstemmigt vedtaget.

Vedr. dagsordens pkt. 4. Forslag

Fra Birgitte Thranow havde bestyrelsen rettidigt modtaget forslag om tilføjelse til vedtægternes § 13.

Det er tilladt at holde hund.

Birgitte Thranow begrundede sit forslag.

Generalforsamlingen debatterede fordel og ulemper ved at tillade hunde i foreningen.

Dirigenten oplyste, at forslaget behandles som en vedtægtsændring, der kræver kvalificeret flertal, hvorefter forslaget blev sat til skriftlig afstemning.

Med 18 ja stemmer, 16 nej stemmer og 1 blank stemme blev forslaget ikke vedtaget.

Vedr. dagsordens pkt. 5. Valg af bestyrelse

Følgende bestyrelsesmedlemmer stillede op til genvalg:

Jonas Michael-Lindhard
Kasper Albrechtsen
Katrine May
Sebastian L. Peronard
Søren Vind

Bestyrelsen blev med akklamation genvalgt for 1 år.

Som 1. suppleant stillede Jette Lange op
Som 2. suppleant stillede Lars Risbæk Jensen op

Begge blev med akklamation valgt for 1 år.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmøde den 28. maj 2019 konstitueret sig med Jonas Michael-Lindhard som formand og Kasper Hjalager Albrechtsen som næstformand, samt Søren Vind som kasserer.

Vedr. dagsordens pkt. 6. Valg af revisor

Bestyrelsen indstillede foreningens nuværende revisor til forsat at stå for revision af foreningens regnskaber.

Generalforsamlingen tilsluttede sig dette enstemmigt.



SWE

Vedr. dagsordens pkt. 7. Eventuelt.

Under punktet eventuelt spurgte en andelshaver til de resterende lejeboliger.

Dirigenten oplyste at andelsboligforeningen er forpligtet til at konverterer opsagte lejeboliger til andelsboliger. Hver andelshaver har ret til at indstille 1 person. Når den opsagte lejebolig er solgt, er er 7 lejeboliger tilbage, hvoraf den ene skal bibeholdes som lejebolig.

Affald på såvel bag- som fortrappen giver både en del luftgener og risiko for rotteforekomst. Affaldet SKAL bæres direkte til affaldscontainere straks. Bestyrelsen opsætter nye sedler med vejledninger til beboerne.

Endvidere påpegede dirigenten, at der ikke må stå personlige effekter på trappeopgangene, da det er brandveje, som altid skal holdes fri. Det er vigtigt at andelsboligforeningens beboere overholder brandmyndighedernes regler herfor.

Da der ikke var flere punkter til behandling, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København, d. 8. maj 2019

Underskrift med NemID i henhold til vedtægter:

Dirigent:

Kim Hansen

Bestyrelsesformand:

Jonas Michael-Lindhard

Bestyrelsesmedlemmer:

Kasper Albrechtsen

Sebastian L. Peronard

Katrine May

Søren Vind

Penneo

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

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

Kasper Hjalager Albrechtsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-415129806532

IP: 178.249.xxx.xxx

2019-06-18 11:11:36Z

NEM ID 

Kim Sang Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-958826937830

IP: 89.186.xxx.xxx

2019-06-18 11:36:07Z

NEM ID 

Jonas Michael-Lindhard

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-778613420136

IP: 192.38.xxx.xxx

2019-06-18 13:41:49Z

NEM ID 

Katrine May

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-812714196669

IP: 194.177.xxx.xxx

2019-06-19 10:17:22Z

NEM ID 

Sebastian Louis Peronard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-196651677196

IP: 85.235.xxx.xxx

2019-06-20 11:11:19Z

NEM ID 

Søren Juhl Vind

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-623705245090

IP: 212.130.xxx.xxx

2019-06-24 08:54:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1GPA2-3DY8U-TYVMP-M2EQ-QQ1M1-6LDCU

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 tidsstemplet 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>