

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



A/B Strandbo I
Ejd.nr.: 1-450
Dato: 19. april 2018

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Strandbo I

År 2018, torsdag den 19. april, 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. marts 2018 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 25 ud 116 andelshavere repræsenteret heraf 8 ved fuldmagt. Til stede var desuden administrator og advokat Kim Hansen og Simon Sylow begge fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

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

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at indkaldelse til generalforsamlingen var rettidig udsendt og omdelt ved brev af 4. april 2018.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der var kommet en indsigelse mod at et forslag på nærværende genrealforsamling omhandlende et byggeprojekt var offentliggjort for sent. Bestyrelsen bemærkede dog, at forslaget var hængt op i opgangene ca. 73 timer før generalforsamlingen. Det blev derfor lagt til grund, at forslaget var rettidigt offentliggjort.

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

Formanden gennemgik bestyrelsens beretning.

Den verserende sag vedrørende gårdreoveringen og et medlem af Strandbo II skal for landsretten, hvorfor foreningen endnu må bevæbne sig med tålmodighed i relation til påbegyndelse af reoveringen. Bestyrelsen bemærkede, at sagen formentlig først kunne forventes afsluttet primo 2019.

Bestyrelsen havde besluttet, at foreningen sammen med Strandbo II lavede en ny ordning for vaskeriet grundet et praktisk behov for ny afregningsordning. Den enkelte andelshaver skal tilmelde sig en såkaldt "vaskeklub", hvor det vil være muligt at bruge foreningens vaskemaskiner mod en fast månedlig betaling. Der er enkelte andelshavere, som har et tilgodehavende i forbindelse med vaskeriet i Strandbo II. Bestyrelsen er i gang med at påse muligheden for at få beløbet tilbagebetalt.

Af samme årsag vil der i fremtiden blive mindre brug for viceværtens fysiske tilstedeværelse. Bestyrelsen vil derfor forsøge at aftale, at viceværten skal være mere tilgængelig på telefonen i stedet. Særligt i et tidsrum, der passer flere andelshavere bedre i forhold til det nuværende.

Formanden bemærkede, at bestyrelsen havde haft et travlt år. Der var blandt andet blevet taget hånd om problemer med støj og salg af hash i en af andelsboligerne. Ligeledes havde en del vand- og rådkader optaget bestyrelsen.

Formanden fortalte, at de var blevet gjort opmærksom på problemerne med nogle af altanerne i forbindelse med det tidligere knopskydningsprojekt i foreningen. På grund af sjusk i udførelsen af altanerne har dette medført fugt- og svampeskader på nogle af taglejighederne. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at de vil rådføre sig hos administrator og en faglig rådgiver, hvilket forhåbentligt vil føre til en løsning på problemet. Yderligere vil muligheden for sagsanlæg også blive undersøgt.

Foreningens trappeprojekt var sat i gang, hvilket har resulteret i nogle flotte og forbedrede opgange.

En andelshaver spurgte ind til hvor indsigelser ville blive offentliggjort. Hertil svarede dirigenten, at indsigelser som udgangspunkt ikke vil blive offentliggjort, og at det må være op til den enkelte selv at offentliggøre sin indsigelse.

Da der ikke var yderligere spørgsmål eller bemærkninger blev beretningen taget til efterretning.

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

Dirigenten gennemgik årsrapporten i sin helhed.

Renteudgifterne var faldet grundet den meget lave rente. Dette resulterede også 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 mindre stigning.

En andelshaver spurgte ind til den kommende lovgivning vedrørende valuarvurderinger, samt hvorvidt dette vil have betydning for foreningen. Hertil svarede dirigenten, at den nye lovgivning vil forsøge at skabe nogle retningslinjer for valuarerne sådan, at der ikke i fremtiden vil være ligeså stor forskel på de forskellige valuarvurderinger. Derfor vil det formentlig ikke have så stor betydning for foreningen, men det kan ikke besvares med sikkerhed. Dirigenten tilføjede, at administrator ikke som sådan anbefaler nogen valuarer, men at de som minimum bør være medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Foreningens reserve var foreslået større i takt med den større valuarvurdering og det potentielle byggeprojekt, der skulle drøftes på nærværende generalforsamling. Fugt- og svampeskaderne på taglejlighederne havde også påvirket bestyrelsens forslag om at forøge foreningens reserver, da foreningen bør forberede sig på uventede omkostninger forbundet hermed.

Andelsværdiberegningen viste en mindre stigning på andelskonen.

Da der ikke var yderligere spørgsmål satte dirigenten regnskabet til afstemning

Regnskabet blev enstemmigt godkendt med en andelskrone på 16,0188.

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

Dirigenten gennemgik budgettet for 2018 og posterne i sin helhed.

Tillige havde foreningens forsikringsselskab varslet en væsentlig stigning såfremt foreningen ikke fik udbedret de forskellige problemer med stigestregene og foreningens rør - herunder fugt- og svampeskaderne på taglejlighederne og byggeforslaget, der skulle drøftes ved nærværende generalforsamling. Der var derfor budgetteret til udbedring af dette, samt til yderligere undersøgelse af problemet herunder rådgivning fra en faglig rådgiver.

Bestyrelsen foreslår endvidere en boligafgiftsforhøjelse pr. 1. januar 2019.

Da der ikke var yderligere spørgsmål blev budgettet sat til afstemning.

Budgettet blev enstemmigt godkendt og boligafgiften stiger pr. 1. januar 2019 til 551,41 pr. m² pr. år

Vedr. dagsordens pkt. 4. Forslag

Forslag 1 – Byggearbejder.

Bestyrelsen for andelsboligforeningen ønsker bemyndigelse til at indgå aftale med entreprenør(er) om gennemførelse af arbejder der er beskrevet i vedlagte oversigt.

Arbejderne har en samlet budgetramme på kr. 19.338.334 jf. vedlagte oversigt over anskaffelsessum og finansieringsplan udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S 9. april 2018.

Bestyrelsen bemyndiges til i den forbindelse at indgå aftale med rådgivere om bl.a. teknisk rådgivning, byggeadministration, juridisk og økonomisk rådgivning.
Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgiften via optagelse af byggelån og realkreditlån.

Den endelige finansiering består af en egenfinansiering på kr. 2.600.000 og et afdragsfrit realkreditlån med en variabel rente, med et provenu på kr. 16.738.334.
Forslaget vil ikke medføre en stigning i boligafgiften, da renoveringen vil medføre et fald i foreningens forsikringspræmie og udgiften til vedligehold af foreningens VVS-installationer.

Motivation:

Det indstilles til generalforsamlingens godkendelse at bestyrelsen bemyndiges til:

- 1) at gennemføre de nødvendige projekter til vedligeholdelse af foreningen, herunder kælder og fundament, kloak, varmforsyning, ventilation, udskiftning af lodrette vandrør, faldstammer, mv. samt hertil relaterede byggeplads- og rådgivningsudgifter,
- 2) indgå aftaler mhp. at gennemføre de ovenstående aktiviteter, hvorved bestyrelsen får fuldt råderum inden for rammerne af det samlede projektbudget på i alt 19,338 mio. kr.,
- 3) projektet finansieres gennem optagelse af afdragsfrit realkreditlån med en variabel rente med et provenu på 16,738 mio. kr. samt egen finansiering på 2,600 mio. kr.

Problemstillingen kort:

Der er i foreningens seneste vedligeholdelsesplan fra 2017 identificeret en række vedligeholdelsesopgaver der bør adresseres på kort sigt, jf. gennemgang på generalforsamling i 2017. Det gælder særligt behovet for at udskifte foreningens rør. Der er i dag en række følgeskader og vedligeholdelsesudgifter som følge af de ældre vandrør. De gamle rør har resulteret i flere større vandskader, både i relation til

vandforsyning og afløb. Det er ikke holdbart for foreningen på længere sigt.

Dette betyder store gener for beboere der rammes af vandskader samt også en række øgede udgifter, herunder bl.a. løbende vvs-vedligehold, øgede forsikringspræmie per medio 2018, øgede vandudgifter som følge af at der ikke er individuelle tællere på vandforbruget.

En udskiftning af foreningens rør er et meget omfattende projekt der vil kræve stor opmærksomhed fra bestyrelsen samt evt. beboerudvalg. Det vil også betyde en markant indgriben i de enkelte lejligheder, hvor der vil være manglende adgang til vand og toilet i udskiftningsperioden. Den forventes foreløbig at være på adskillige uger per lejlighed, hvor der i stedet vil blive opsat skurvogne med bad og toilet.

I den forbindelse planlægges og igangsættes en række delvist relaterede vedligeholdelsesprojekter.

Den foreslåede løsning:

Renoveringen omfatter følgende delprojekter, hvor der tages afsæt i overslagsbudget udarbejdet af rådgivende ingeniører PJP i forbindelse med foreningens vedligeholdelsesplan af 2017 (bilag 2):

- o Kloakrenovering, samt konsolidering af kælder og fundament,
- o Udskiftning af først elevatorernes styresystemer og motorer, dernæst kabinerne efter behørig beboerinddragelse omkring den valgte model,
- o Udskiftning af vand- og afløbsinstallationer (lodrette stigstreng, herunder toilet-faldstammer samt vand- og varmerør) – nyligt udskiftede køkkenfaldstammer bevares,
- o Ventilation og varmforsyning, herunder overgang til individuelle varmtvandstællere,
- o Relaterede udgifter til byggeplads, rådgivning, mv.

Den foreslåede finansiering afspejler en fortsættelse af foreningens strategi med at sikre en kalkuleret risiko og en høj afbetalingskadence på realkreditlånene. Anskaffelsessum, finansieringsplan og driftsbudget er beskrevet i vedlagte bilag. De årlige finansieringsudgifter forventes for nuværende ikke at overstige de forventede reducerede driftsudgifter, henset til bl.a. reduceret forsikringspræmie og vvs-udgifter. Det lægges derfor til grund, at foreningen afdrager uændret på sin nuværende gæld og at boligafgiften ikke påvirkes af projektet. Ydelsen kan dog stige fremadrettet og der vil løbende skulle ske en refinansiering af lånet.

Bestyrelsen vil sikre behørig løbende information og inddragelse af beboerne undervejs i byggeprocessen, både via opslag i gangene samt på foreningens hjemmeside.

Konkret giver forslaget bestyrelsen tilladelse til at indgå kontrakt med entreprenør og i den forbindelse tilladelse til at finansiere projektet via foreningens opsparing hhv. optagelse af lån.

Bestyrelsen tilføjede, at projektet forekom naturligt i forhold til en tidligere

udarbejdet vedligeholdelsesplan. Samt, at udskiftning af faldstammer og stigstrengene har været på tale ved tidligere generalforsamlinger.

Bestyrelsen fortalte, at de på nuværende tidspunkt ikke kender til projektets eksakte omfang og varighed, da de ikke har rådført sig hos rådgiver mm. endnu. Dog bemærkede bestyrelsen, at projektet formentlig vil blive udført i etaper, hvorefter der formentlig vil blive opsat midlertidige toiletter i foreningens gård. Tillige vil der blive taget hånd om mindre vedligeholdelsesprojekter, der giver mening når man alligevel er i gang med det oprindelige projekt.

En andelshaver spurgte ind til, hvorvidt projektet også ville vedrøre personer, der fornyligt havde fået udskiftet ovenstående ting og/eller fornyligt fået renoveret badeværelse. Bestyrelsen svarede, at det vil beror på en konkret vurdering fra den faglige rådgiver.

En anden andelshaver spurgte ind til reetableringsomkostningerne forbundet med projektet. Hertil besvarede bestyrelsen, at der vil blive afsat penge til at finansiere reetableringen. Dog vil en andelshaver selv skulle finansiere reetablering der overgår det fastsatte beløb fx i tilfælde, hvor en andelshaver har udført forbedringer af badeværelset, som vil være dyrere end hvad der må anses som værende standarden. Dirigenten gjorde tillige opmærksom på, at der ikke er budgetteret til "almindelige vedligeholdelse" som fx maling af lofter efter projektets udførelse.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at det pålægger den enkelte andelshaver at fremme tilgængeligheden af faldstammer sådan, at det vil være muligt at foretage projektet uden unødigt ekstra arbejde.

En anden andelshaver spurgte til projektets varighed. Hertil svarede bestyrelsen, at planen for projektet endnu ikke er endeligt udarbejdet, men at bestyrelsen mener, at projektet vil være relativt omfattende og derfor også tidskrævende.

En anden andelshaver spurgte, om der var ansat en til at stå for koordinering af hele projektet. Hertil svarede bestyrelsen, at en faglig rådgiver vil varetage denne opgave. Dirigenten tilføjede, at sådan en opgave bør pålægges en fagperson og ikke bestyrelsen selv.

Bestyrelsen opfordrede generelt til, at andelshaverne stillede sig selv til rådighed, da der uden tvivl vil opstå mindre opgaver, som andelshaverne vil kunne være behjælpelige med.

Bestyrelsen gjorde endnu en gang opmærksom på, at de enkelte andelshavere gerne måtte foretage nye (og dyre) forbedringer af deres bolig, men at det vil være andelshaveren selv, der må finansiere reetablering mm. i forbindelse med projektet.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at det i mange år har været drøftet, at der skulle ske udskiftning af faldstammer og stigstrengene, hvorfor de enkelte andelshavere burde være tilstrækkeligt oplyst i forhold til projektet.

Dirigenten gjorde tillige opmærksom på, at foreningens forsikringsselskab vil lave en præmiestigning såfremt byggeprojektet ikke vedtages. Dette skyldes, at foreningen

har haft så mange skader, og udsættelse af projektet vil øge risikoen for flere skader.

Der blev spurgt til projektets betydning for andelskronen da der optages lån. Hertil svarede dirigenten, at betydningen formegentlig vil være minimal da foreningen bruger valuarvurdering.

Flere andelshavere spurgte ind til deres inddragelse i projektet. Bestyrelsen svarede, at det vil være oplagt, at foreningen oprettede et udvalg ligesom deres nuværende altan udvalg. Desuden vil større beslutninger blive drøftet på generalforsamlingen. Generelt opfordrede bestyrelsen andelshaverne til at komme med input.

Flere andelshavere takkede bestyrelsen for deres indsats i forbindelse med både dette projekt og projektet med istandsættelse af opgangene.

Da der ikke var flere spørgsmål blev det sat til afstemning og stemmerne fordelte sig således:

Imod:1
Blankt:0
For: 24

Forslaget blev vedtaget.

Vedr. dagsordens pkt. 5. Valg af bestyrelse

Formand Adam Mollerup stillede ikke op til genvalg.
Bestyrelsesmedlem Karl-Martin B. Frederiksen stillede heller ikke op til genvalg.

Følgende bestyrelsesmedlemmer stillede op til genvalg:

Søren Vind
Jonas Michael-Lindhard
Katrine May

Alle tre blev genvalgt.

Til de to ledige pladser som bestyrelsesmedlem stillede følgende andelshavere op til valg:

Kasper Albrechtsen
Sebastien L. Peronard

Begge blev valgt.

Til de to ledige pladser som suppleant stillede følgende andelshavere op til valg:

Birgitte Bjergø

David Heiner

Begge blev valgt.

Generalforsamlingen takkede den gamle bestyrelse for deres indsats.

Den nye bestyrelse må på næstkommende bestyrelsesmøde fastlægge, hvem der påtager sig opgaven som foreningens formand. Efterfølgende har bestyrelsen 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.

Vedr. dagsordens pkt. 7. Eventuelt.

En andelshaver spurgte ind til, om der i forbindelse med byggeprojektet vil blive implementeret anlæg til blødgørelse af vandet i foreningen. Hertil svarede dirigenten, at dette endnu ikke var klart, men der havde været drøftelser om, at blødgøre vand på kommunalt plan, men det var usikkert, hvornår det ville blive implementeret, hvis overhovedet.

En anden andelshaver gør opmærksom på, at rygere bør tage hensyn når de ryger ud af deres vinduer, da røgen kan komme ind af vinduerne på lejlighederne ovenfor.

En anden andelshaver opfordrede til, at alle andelshavere forsøgte at holde bagtrapperne fri for affald og henstillede møbler både af æstetiske grunde, men også i forhold til brandsikkerheden.

En andelshaver, som også er medlem af foreningens altan udvalg spurgte om denne måtte foretage en afstemning, om hvorvidt nogle andelshavere vil være imod altaner i fremtiden. Dirigenten tillod dette, men gjorde for en god ordens skyld opmærksom på, at afstemningen ikke var bindende, men blot vejledende. Ca. 3 andelshaver stemte i mod oprettelse af flere altaner i fremtiden.

Da der ikke var flere bemærkninger og spørgsmål blev genrealforsamlingen hævet kl. 19:30.

København, d. 19. april 2018

Underskrift med Nemid i henhold til vedtægter:

Som dirigent:

Kim Hansen

Bestyrelsen:

Bestyrelsesmedlem Kasper Albrechtsen
Bestyrelsesmedlem Sebastien L. Peronard
Bestyrelsesmedlem Søren Vind
Bestyrelsesmedlem Jonas Michel-Lindhard
Bestyrelsesmedlem Katrine May

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.”

Kim Sang Hansen

Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-958826937830

IP: 89.186.174.109

2018-05-17 14:06:15Z

NEM ID 

Jonas Michael-Lindhard

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Strandbo I

Serienummer: PID:9208-2002-2-778613420136

IP: 130.225.93.46

2018-05-18 07:39:01Z

NEM ID 

Kasper Hjalager Albrechtsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Strandbo I

Serienummer: PID:9208-2002-2-415129806532

IP: 188.64.152.198

2018-05-18 14:30:15Z

NEM ID 

Katrine May

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Strandbo I

Serienummer: PID:9208-2002-2-812714196669

IP: 89.23.224.52

2018-05-19 20:15:29Z

NEM ID 

Søren Juhl Vind

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Strandbo I

Serienummer: PID:9208-2002-2-623705245090

IP: 89.23.224.52

2018-05-20 19:35:49Z

NEM ID 

Sebastian Louis Peronard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Strandbo I

Serienummer: PID:9208-2002-2-196651677196

IP: 77.241.143.36

2018-05-22 06:20:30Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WPECW-432YB-ETELJ-QZTIU-POYLO-E6XXZ

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>