

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

A/B Strandbo I
Ejd.nr.: 1-450
Dato: 1. juli 2016

Referat af ekstraordinær generalforsamling

År 2016, torsdag den 23. juni, kl. 17.30, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i foreningens gårdhave, 2100 København Ø.

Indkaldelse til generalforsamlingen var sendt til samtlige andelshavere ved brev af den 14. juni 2016 med følgende:

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Forslag
3. Eventuelt

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. Valg af dirigent og referent

På generalforsamlingen var advokat Kim Hansen og Stud. Jur. Maja Ilsø fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S til stede.

Formanden bød velkommen og foreslog Kim Hansen valgt som dirigent og Maja Ilsø som referent. En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig forslagene.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at indkaldelse til generalforsamlingen var rettidig udsendt ved brev af 14. juni 2016, og at der var 33 andelshavere repræsenteret, heraf var 19 andelshavere repræsenteret ved fuldmagt.

Vedr. dagsordenens pkt. 2. Forslag

De følgende forslag blev foreløbigt godkendt på den ordinære generalforsamling og skulle derfor op på ny for endeligt at kunne vedtages.

Ad forslag 1 – Tilføjelse til vedtægternes § 13

Nuværende formulering:

”Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden. Det er forbudt at holde dyr i ejendommen uden bestyrelsens skriftlige tilladelse. Bestående rettigheder om husdyrhold kan ikke bortfalde førend dyrets død.”

Foreslås ændret til:

”Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden. Det er forbudt at holde dyr i ejendommen uden bestyrelsens skriftlige tilladelse. Bestående rettigheder om husdyrhold kan ikke bortfalde førend dyrets død.”

Bestyrelsen giver kun skriftlig tilladelse i en begrænset midlertidig periode, når der er tale om særlige omstændigheder, såsom sygdom, skilsmisse eller død. Bestyrelsen træffer regler herom.”

Dirigenten forklarede baggrunden for forslaget, hvorefter det blev diskuteret af de af generalforsamlingens fremmødte andelshavere.

Forslaget blev sat til afstemning.

Med 1 blank stemme, 4 stemmer imod og de resterende for, blev forslaget endeligt vedtaget.

Ad forslag 2 – Ændring af vedtægternes § 14

Nuværende formulering:

” ...

4. Til bytte med en anden andelshaver i henhold til en intern venteliste, der opstilles efter anciennitet blandt andelshaverne i foreningen, jfr. princippet i stk. 2, nr. 3.

5. Til personer indtegnet på en ekstern venteliste, der administreres af bestyrelsen.

... ”

Foreslås ændret til:

” ...

~~4. Til bytte med en anden andelshaver i henhold til en intern venteliste, der opstilles efter anciennitet blandt andelshaverne i foreningen, jfr. princippet i stk. 2, nr. 3.~~

~~5. Til personer indtegnet på en ekstern venteliste, der administreres af bestyrelsen.~~

~~... ”~~

Dirigenten forklarede baggrunden for forslaget som i hovedtræk var, at ventelisten ikke længere blev brugt. Formanden tilføjede, at såfremt en lejelejlighed blev fri, skulle en sådan omdannes til andelsbolig, hvorefter naboen dertil havde førsteret.

Idet der ingen spørgsmål var, blev forslaget af dirigenten sat til afstemning.

Med 1 stemme imod og de resterende for blev forslaget endeligt vedtaget.

Ad forslag 3 – Tilføjelse til vedtægternes § 17

Nuværende formulering:

” ...

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan forlange, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular. Bestyrelsen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et ekspeditionsgebyr, jf. § 4, stk. 2. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrator ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion.

... ”

Foreslås ændret til:

” ...

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan forlange, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular. Bestyrelsen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et ekspeditionsgebyr, jf. § 4, stk. 2. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrator ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere, samt udarbejdelse af nøgletalsskema m.v. og ved tvangssalg eller –auktion.

... ”

Dirigenten forklarede baggrunden for forslaget. En andelshaver spurgte, hvad et nøgletalsskema indebar, hvortil dirigenten svarede, at det var en lovpligtig skrivelse der indeholdte forskellige oplysninger om boligen – bl.a. boligafgiften, kommende byggesager og foreningens finansielle forhold.

Der var ikke flere spørgsmål, hvorfor dirigenten satte forslaget til afstemning.

Med to stemmer imod og resten for blev forslaget endeligt vedtaget.

Ad forslag 4 – Tilføjelse til vedtægternes § 24

Nuværende formulering:

” ...

2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler.

... ”

Foreslås ændret til:

” ...

2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. **Såfremt foreningen bliver administreret af professionel administrator kan rykkergebyret tillægges moms.**

... ”

Dirigenten forklarede baggrunden for forslaget, der var, at denne post ikke længere var momsfrataget, hvorefter administrationen ville pålægge skyldneren moms i stedet for foreningen.

Da der ikke var nogen spørgsmål dertil, satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt og endeligt vedtaget.

Ad forslag 5 – Tilføjelse til vedtægternes § 7

Nuværende formulering:

”For andelene udstedes andelsbevis, som lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, som skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne andelsbevis.”

Foreslås ændret til:

*”For andelene udstedes andelsbevis, som lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, som skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne andelsbevis. **På andelsbevis anføres endvidere kælderrum til pågældende lejlighed. Generalforsamlingen vedtager reglerne om fordeling af kælderrum**”.*

Formanden forklarede baggrunden for forslaget, hvorefter det blev diskuteret af de af generalforsamlingen fremmødte andelshavere. Bestyrelsen bemærkede, at forslaget skulle sikre, at der kunne fastslås, hvilket kælderrum der hørte til hvilken lejlighed. Der var mulighed for at bytte kælderrum, men dette skulle betragtes som lån. Dirigenten bemærkede, at ændringen kun berørte fremadrettede salg.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning.

Med 1 blank stemme, 3 stemmer imod og de resterende for, blev forslaget endeligt vedtaget.

Ad forslag 6 - Kloakreovering

Bestyrelsen stiller forslag om kloakreovering i henhold til vedlagte tilbud med budgetramme på kr. 300.000 inkl. uforudsete udgifter. Bestyrelsen får mandat til at indgå aftale med entreprenør, rådgivning og igangsættelse af arbejder i relation hertil.

Bestyrelsen motiverede forslaget og bemærkede, at der var tale om reovering af de kloakrør, der ikke allerede var reoveret. Bestyrelsen bemærkede at der kun var indhentet et formelt tilbud, men at dette fremstod konkurrencedygtigt på baggrund af dialogen med de øvrige leverandører.

En andelshaver ville gerne vide, hvorfor kloakrørene skulle reoveres, hvortil bestyrelsen svarede, at kloakrørene var gamle og at der var tale om et godt tidspunkt, idet gårdhaven alligevel skulle graves op og laves om.

En andelshaver mente, at det ville være klogt at tilføje et afsnit om bøder i kontrakten med Citykloak.

Da der ikke var flere spørgsmål, satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt og endeligt vedtaget.

Vedr. dagsordenens pkt. 3. Eventuelt

Der var ingen bemærkninger eller kommentarer.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden

København, den 1. juli 2016.

Underskrift i henhold til vedtægter

Som dirigent:
Kim Hansen

Bestyrelsen:

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.”

Birgitte Damtoft Bjergø

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-290461883220

IP: 194.28.248.113

30-08-2016 kl. 12:56:06 UTC

NEM ID 

Rune Olsen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-367198975893

IP: 91.216.101.170

30-08-2016 kl. 13:28:26 UTC

NEM ID 

Jonas Michael-Lindhard

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-778613420136

IP: 192.38.89.50

30-08-2016 kl. 14:10:05 UTC

NEM ID 

Adam Grønlykke Møllerup

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-450306146463

IP: 176.20.77.159

30-08-2016 kl. 21:53:45 UTC

NEM ID 

Heidi Borg Jensen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-002633286250

IP: 89.23.224.52

31-08-2016 kl. 09:45:52 UTC

NEM ID 

Kim Sang Hansen

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-958826937830

IP: 89.186.174.109

31-08-2016 kl. 11:36:58 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DH0ZS-Y7XM6-AVGQF-FBIOZ-I6148-SXC2J

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>