

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

København, den 25. juni 2020
Ejd. nr.: 1-450

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

År 2020, torsdag den 25. juni kl. 17:00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Strandbo I i gården til Strandboulevarden 8-18, 2100 København Ø 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
 1. Bestyrelsens forslag vedr. VVS-projekt
 2. Bestyrelsens forslag vedr. Boligafgiftsnedsettelse
 3. Bestyrelsens forslag vedr. Altaner
 4. Andelshavers modforslag til forslag 2 og 3
 5. Andelshavers forslag vedr. Husdyrhold
 6. Andelshavers forslag vedr. Husdyrhold
 7. Andelshavers forslag vedr. Husdyrhold
5. Valg af bestyrelse
6. Valg af revisor

7. Eventuelt

64 ud af foreningens 117 andelshavere var repræsenteret, heraf 22 ved fuldmagt. Tilstede var desuden Kim Hansen, René Anias og Iben Borch fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Årsrapport 2019, nøgletal samt budget 2020 er tilgængelige på foreningens hjemmeside www.strandbo1.dk.

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

Foreningens formand bød velkommen og foreslog Kim Hansen som dirigent og Iben Borch som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet ved indkaldelse udsendt den 10. juni 2020. Endvidere konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, jf. vedtægternes § 27.

Ad dagsordenens pkt. 1 – Bestyrelsens beretning

Bestyrelsesformand Jonas Michael-Lindhard aflagde bestyrelsens beretning.

1. Ny vicevært

Vi har taget afsked med vores gamle vicevært Flemming som efter mange år tro tjeneste er gået på pension. Han er afløst af Søren Zimling som de fleste allerede kender idet han har været Flemmings faste vikar i mange år. Søren tager over hvor Flemming stoppede.

2. Reparation af tagterrasser

Ved indgangen af året havde vi konstateret at der var et problem med nogle tagterrasserne. Omfanget af skaderne og den nødvendige reparation var var ukendte men vi fik heldigvis konstateret at en gennemgående konstruktionsfejl og byggefejl kunne udbedres for en relativ beskeden sum. Alle tagterrasser mod gården har haft besøg af en tømrer og fejlen er udbedret.

3. Reparation af terrazzogulve

Et andet og mindre projekt tog sin begyndelse da nogle beboere skrev om revner i deres terrazzogulv i badeværelset. Det er således at så længe en lejlighed har sit oprindelige terrazzogulv har foreningen vedligeholdelsespligten. Hvis en beboer laver om på gulvet overtager vedkommende samtidig vedligeholdelsespligten. Bestyrelsen tog kontakt til et firma specialiseret i terrazzogulve og fik dem til at give et tilbud på en reparation pr lejlighed. Alle beboere med terrazzogulve blev opfordret til at kigge dem efter for revner idet vi for en relativ beskedne pris kunne sikre os mod fremtidige vandskader. Projektet er stadig aktivt så alle beboere med oprindeligt terrazzogulv opfordres til gennemå gulvet og tage kontakt hvis det er nødvendigt.

4. GDPR og løbende vedligehold af fortrappen

Af andre og mindre ting kan vi nævne at der har været indføring af GDPR tiltag i bestyrelsen. Vi er også i gang med at finde en aftale om løbende vedligehold af fortrappen.

5. Ny valuar

En beboer undersøgte i årets løb hvordan foreningens valuarvurdering som lå i forhold sammenlignelige ejendomme i nærheden. Ud fra dette var det klart at vores ejendom var vurderet et godt stykke under gennemsnittet og bestyrelsen besluttede os derfor for at undersøge markedet og indhente tilbud fra andre valuarer end det firma som vi har benyttet os af i en del år. Valget faldt på Colliers International Denmark A/S som er et stort og velanset firma. Den nye valuarvurdering placerer os lige i midten ved gennemsnittet for kvadratmeterprisen.

6. Stigestrengprojektet

Årets altoverskyggende udfordring har været igangsættelsen af byggefasen i vores VVS projekt – også kaldt stigestrengprojektet. De indledende faser med registrering af lejlighederne, stikprøveundersøgelser af et par faldstammer med henblik på muligheden for relining og miljøundersøgelser var hurtigt overstået.

Byggefasen er stadig i fuld gang. For en del beboere virker projektet nok ret kaotisk – og det med rette.

Fejl er blevet begået, ting der blev meldt ud skete ikke alligevel og andre ting blev pludselig sat i gang med urimelig kort eller slet ingen varsel. Bestyrelsen har kæmpet for at disse ting sker så sjældent som muligt men de sker og sådan er livet i de fleste byggerier.

Der er en række af hensyn som skal tages:

6.1 Sundhedsmæssige hensyn

Tre uger før byggefasen skulle starte blev hele landet lukket ned af Corona. Ingen i landet vidste i den periode hvad den kommende uge ville bringe af restriktioner/guidelines/forbud. Ingen havde nogen ide om hvor omfangsrig nedlukningen af samfundet ville blive og hvor lang tid det ville vare. Bestyrelsen blev nødt til at trække i håndbremsen på projektet - i starten på ubestemt tid. Den første tidsplan med byggeperiode fra start april til udgangen af september blev forkastet. Store dele af samfundet lukkede ned; andre herunder byggeriet fik besked på at holde hjulene kørende og derfor var det ikke gratis for os at udsætte projektopstarten.

Ved den begyndende åbning af samfundet i slutningen af april valgte vi at starte projektet op igen og samtidigt at indføre Corona tiltag i form af ekstra bad/toiletvogne med ekstra rengøring, krav om afspritning etc.

Flere sundhedsmæssige hensyn dukkede herefter hurtigt op i form af langt mere udbredt brug af asbest som isolering i kælderen end det som miljøundersøgelsen havde påvist. Siden da er der blevet konstateret tungmetaller i malingen på de gamle støbejernsradiatorer og på stigrørene og der er fundet asbest i bøsningerne i etageadskillelserne.

6.2 Tekniske og miljømæssige hensyn: Ansvar og forsikring

Problematikken omkring radiatorerne er et eksempel på de andre hensyn der skal tages. De gamle støbejernsradiatorer fra 1930 var designet til at lade 90 grader varmt afgive en smule varme og så lade relativt varmt vand løbe tilbage i returen. Dette er en meget ineffektiv måde at udnytte varmen på og der går ekstremt meget til spilde. De kan vi som samfund ikke acceptere og derfor kræver lovgivningen at vi skal bruge en anden slags radiatorer som er meget større fordi de skal kunne levere den samme mængde varme til rummet ved en noget lavere temperatur på vandet.

De nye og store radiatorer er ikke blevet vel modtaget af alle beboere men vi er nødt til at følge vores tekniske rådgivers anvisninger. Varmetabet i et rum af en vis størrelse i en gammel ikke-hulmursisoleret ejendom kan skal kunne erstattes. Nogle beboere har indvendt at de aldrig har tændt for varmen og lejligheden er varm nok. Hertil vil bestyrelsen svare at beboeren så lukrerer på varmen fra deres naboers lidt varmere lejligheder.

Bestyrelsen har arbejdet på at finde den rette løsning.

6.3 Juridiske hensyn

Af andre hensyn der skal tages er af juridisk karakter. Eksempelvis har foreningen vedligeholdelsespligten for de lodrette stigestrange og andelshaveren for de vandrette.

- a. I tidens løb har skiftende bestyrelser givet andelshavere lov til at lave forandringer i deres lejligheder; bryde vægge ned, sætte andre vægge op, lave rørkasser etc.*
- b. Andre andelshavere har uden at søge om tilladelse til noget til noget som helst brugt en formue på deres ønskeindretning af lejligheden og har derefter solgt deres andel videre. Den nye andelshaver er glad for sit flotte køkken men er lykkeligt uvidende om at de faldstammer som står helt skjult inde bag en forsatsvæg faktisk er opsat uden tilladelse og er ulovlige idet alle samlinger af rør skal kunne inspiceres af foreningen.*
- c. En helt tredje andelshaver har håbet i mange år på at dette projekt ville gå i gang og afsluttes for således at udnytte det optimale tidspunkt til at give det gamle køkken en tiltrængt overhaling.*

Sådan har det foregået i mange år og der findes et utal af variationer af disse muligheder. Det skaber ikke nødvendigvis den store postyr hvis ikke en pludselig opstået vandskade tvinger andelshaver og foreningen til at finde en fælles løsning eller forståelse. I stigestrangeprojektet er vi tvunget til at gennemgå alle installationer i alle lejligheder og den bedste fælles løsning skal findes. Der skal tages hensyn til:

- De tilladelser som er givet af skiftende bestyrelser.*
- Lovgivninger og regler for byggeri. Hvem har ansvaret og vedligeholdelsespligten?*
- Alle andelshavere skal behandles lige og ingen tilgodeses hverken økonomisk eller teknisk.*

6.4 Hensyn til beboere og naboer

Arbejdet i den første blok, opgangene 8 og 10, er blevet forsinket flere gange. Vi skal gøre alt for at de fejl som er begået her ikke bliver gentaget i de resterende opgange.

Vi er også nødt til at tage hensyn til vores naboer i gården, Strandbo II. Københavns Kommune har meddelt at reoveringen af gården genoptages og vi har stadig et altanprojekt som skal afvikles efter stigestrangeprojektet. Dette og hensynet til økonomien lægger pres på projektet. Vi har ikke den mulighed at udsætte til et tidspunkt hvor vi ikke længere skal tænke på Covid-19.

7. Altanprojektet

Efter en usædvanlig lang ventetid på godkendelse af altanprojektet hos Københavns Kommune er den endelig i hus. En af de i forvejen ikke fastsatte parametre er altandybden og her fulgte bestyrelsen Kommunens anbefaling og valgte en altandybde på 110 cm. Undervejs i processen blev bestyrelsen desuden klar over at det også ville blive muligt for lejlighederne i stuen mod gården at få en altan. Denne mulighed vil bestyrelsen gerne åbne op for og stiller derfor et forslag hvori dette indgår.

8. Hvilke ting ligger på tegnebrættet?

- **Vedtaget, projekteret, ansøgt, godkendt:** Altanprojektet skal i udbud og sættes i gang.
- **Genstartet af Københavns Kommune:** Renovering af gården: koordinering med KK og Strandbo II, renovering af kloakker i gården og opstart af gårdlaug.
- **Aftale på plads:** Renovering af elevatorer.
- **I dialog:** Opgradering af vores Fiberby internet installationer.
- **Indhentet:** Tilbud om nye kælderdøre.

Beretningen skabte en længere debat blandt generalforsamlingen, hvor særligt kommunikationen i forbindelse med stigestrengeprojektet blev drøftet. Flere andelshavere gav udtryk for at de ønskede mere gennemsigtighed og vejledning om hvad der sker i foreningen.

Endvidere var der andelshavere, der satte spørgsmålstejn ved beslutningstagningen omkring valget af de store radiatorer og spurgte indtil om der fandtes mulige alternativer. Formanden gjorde opmærksom på, at den overordnede beslutning omkring stigestrengprojektet var sket på baggrund af tidligere vedtaget vedligeholdelsesplan. Sebastian fra bestyrelsen tilføjede hertil, at bestyrelsen gennem hele processen havde fulgt de tekniske rådgiveres råd og anvisninger for at sikre at alle retningslinjer blev overholdt, hvorfor de også har fulgt rådgivernes råd omkring valg af radiator.

René Anias fra Sven Westergaards ejendomsadministrations Lån- & Bygherreafdeling informerede, at han, efter at have blevet sat på projektet, tog fat i kontaktpersonen fra OBH-gruppen for at få ændret i strukturen med henblik på at skabe bedre samarbejde mellem de forskellige led. Bestyrelsen fastslog at de vil gøre brug af erhvervede erfaringer fra projektudførelsen i lejlighederne i nr. 8 og 10, når arbejdet i de øvrige lejligheder i gangsættes.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

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

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for 2019.

Dirigenten oplyste, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold og at årsrapporten gav et retvisende billede af foreningens økonomi.

En enkelt lejebolig var blevet konverteret til andelsbolig, hvilket har medført marginalt flere indtægter.

Dirigenten oplyste endvidere, at bestyrelsen havde indstillet til en stigning i andelsværdien, således den steg fra kr. 16,3280 pr. fordelingstal til kr. 20,3583 pr. fordelingstal. Årsagen til stigningen lå i at foreningen havde skiftet til valuarfirmaet Colliers International Denmark A/S.

Dirigenten satte årsrapporten og den foreslåede andelskrone til afstemning.

Årsregnskabet for 2019 og den foreslåede andelskrone på kr. 20,3583 pr. fordelingstal blev godkendt med overvældende majoritet.

Herefter gennemgik dirigenten de centraløkonomiske nøgleoplysninger, iht. Bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018.

Ad dagsordenens pkt. 3 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Dirigenten gennemgik det oprindelige budget for 2020, hvor bestyrelsens forslag 2 vedrørende boligafgiftsnedsættelse ikke var medtaget, da boligafgiftsnedsættelsen først vil blive effektueret, når realkreditlånene var omlagt.

Budgettet for 2020 blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordenens pkt. 4 – Forslag

Forslag 1 – Bestyrelsens forslag vedr. VVS-projekt

Bestyrelsen stillede forslag om ændring af ramme til finansiering af byggesag. Der var efter offentliggørelse af indkaldelsen til generalforsamling lagt en opdateret version af forslaget ud på foreningens hjemmeside:

”Bestyrelsen for andelsboligforeningen indstiller til en udvidelse af den allerede vedtagne ramme for byggeprojektet med udskiftning af stigestrange og relining af faldstammer.

Den tidligere vedtagne budgetramme på kr. 19.338.334 jf. ønskes udvidet til en ramme på kr. 25.000.000.

”Udvidelsen sker efter opstart af projektet, hvor foreningen er gjort bekendt med et øget omfang af asbestsanering, men ligeledes for at øge komforten i indeklimaet og fremadrettet begrænse risikoen for skimmelsvamp. For at opnå et bedre indeklima, har bestyrelsen valgt at tilbyde en håndklædetørrer til alle andelshavere som varmekilde i badeværelserne.

Vedligeholdelse af den nye håndklædetørrer vil være foreningens ansvar, såfremt denne bliver monteret i det igangværende VVS-projekt.

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. 22.400.000.

Der hæftes jf. foreningens vedtægter for finansieringen.

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.

København, den 22. juni 2020

Bestyrelsen for AB Strandbo 1”

Bestyrelsen motiverede forslaget. René Anias fra Sven Westergaards ejendomsadministrations Lån- & Bygherreafdeling gjorde opmærksom på, at budgetloftet byggesagen endnu ikke var nået, men at

stigningen i håndværksudgifter og materialer (bl.a. på grund af udgifter i forbindelse med asbest og COVID-19), havde medført behov for øget budgetramme.

Hertil tilføjede René, at entreprenøren havde givet udtryk for, at de var overrasket over mængden af asbest, der var fundet i lejlighederne nr. 8 og 10. Derfor er det også endnu uvist hvor store de uforudsete omkostninger kommer til at være gennem resten af projektet, da ingen endnu er bekendt med hvor meget asbest, der er i de øvrige ejendomme.

Andelshavere ville gerne vide, om der om der fandtes alternativer til håndklædetørrerene og om det ville være muligt at fravælge håndklædetørrer som varmeanlæg på badeværelserne. Formanden forklarede, at det ikke vil være muligt at fravælge opsætning af forgreningen, der muliggør montering af håndklædetørrerene, men at det er frivilligt for andelshaverne om de ønsker selve håndklædetørrerene opsat.

Efter en række kommentarer fra forsamlingen vedrørende de tekniske rådgivernes håndtering af byggesagen, satte dirigenten bestyrelsens forslag til afstemning.

I mod: 0

Blanke: 2

Forslaget var hermed vedtaget med overvejende majoritet.

Forslag 2 – Bestyrelsens forslag vedr. Boligafgiftsnedsettelse

Bestyrelsen stillede forslag om nedsættelse af boligafgiften:

”Der er hidtil lagt op til, at andelshavere skal betale for de nye altaner ved, at foreningen opkræver et altantillæg på 350-700 kr. pr. altan oven i den eksisterende boligafgift. Bestyrelsen foreslår, at den månedlige boligafgift nedsættes, så ingen andelshavere opkræves en højere afgift end nødvendigt, da fordelene vil ramme alle type lejligheder uanset, hvor mange altaner de får, eller hvor stor lejligheden er.

Det kan lade sig gøre ved at forlænge foreningens eksisterende to lån, som har hhv. 10 og 15 års løbetid, til 30 års løbetid. En fordel ved at forlænge lånene er, at foreningens månedlige ydelse til

kreditforeningen vil falde, hvilket vil give plads til en nedsættelse af boligafgiften. En ulempe er, at lånene ikke vil være betalt ud om 15 år, hvorved man kunne have nedsat boligafgiften med endnu mere.

Bestyrelsen lægger samtidig op til at konvertere lånene fra variable til et fastforrentet lån, hvor den nuværende rente udgør 1%. Det vil give lidt højere finansielle omkostninger i form af en højere rente, men det vil til gengæld give mere tryghed og ro i maven.

Regneeksempel:

René fra Sven Westergaard har regnet på, at en omlægning af vores to lån til et fastforrentet lån med 30 års løbetid umiddelbart vil give en månedlig likviditetslettelse på 110.000 kr. Foreningens andelslejligheder har en samlet størrelse på 8.818 kvm. Det betyder, at boligafgiften for en lejlighed kan nedsættes med 12,5 kr. pr. kvm. pr. måned. Foreningens mindste lejligheder på 56 kvm vil dermed kunne få en lettelse på ca. 700 kr. om måneden. En sammenlagt lejlighed (2x 56 kvm) vil få en lettelse på 1400 kr. om måneden osv.

Vi kender desværre ikke det endelige altantillæg endnu, men nedsættelsen foreningen kan gennemføre med det nuværende renteniveau, bør umiddelbart kunne dække størstedelen hvis ikke hele altantillægget.

De ovenstående beregninger er med forbehold for, at kursen på et 30 års fastforrentet lån på 1 pct. kan ændre sig i mellemtiden.

København, den 10. juni 2020

Bestyrelsen for AB Strandbo 1”

Bestyrelsen motiverede forslaget og gjorde opmærksom på, at de endnu ikke kender størrelsen på den faktisk besparelse ved omlægning af lånet.

Andelshaver påpegede at andelshaverne med altaner var omtalt i forslaget. Hertil gjorde bestyrelsen opmærksom på, at besparelserne og derved nedsættelse af boligafgifterne, ville fordeles efter antal kvadratmeter og altså ikke hang sammen med de enkelte andelshaveres antal af altaner. At andelshavere med altaner opkræves altantillæg, havde udelukkende fungeret som motivation for bestyrelsens forslag.

Nærværende forslag giver således bestyrelsen bemyndigelse til at omlægge foreningens nuværende variabel forrentede lån til et ny fast forrentet kontantlån med afdrag, samt at forlænge løbetiden til 30 år.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer, blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 3 og 4 - Bestyrelsens forslag vedr. Altaner samt andelshavers modforslag

Bestyrelsen stillede forslag om ændring af forudsætningerne i allerede vedtaget altanprojekt:

”Bestyrelsen for andelsboligforeningen stiller forslag om en ændring af forudsætningerne i allerede vedtaget altanprojekt, hvor bestyrelsen får bemyndigelse til nedenstående.

Forudsætninger for projektet allerede vedtaget:

Alle andelsboliger fra 1-5. sal får en altan af identisk karakter uanset om placeringen er mod gården eller gaden. Med den undtagelse, at hvis andelsboligen er sammenlagt på tværs af bygningen kan man vælge altan mod gårdsiden fra.

Andelsboligerne i stuen mod gårdsiden kan frit vælge imellem en spansk- eller fransk altan og mod gadesiden kan andelshaveren fremsætte ønske om en fransk altan.

Andelsboligerne i stuen vil blive kompenseret økonomisk for det reduceret lysindfald, såfremt de ikke vælger at få fransk eller spansk altan.

Ønsker andelshaverne i stuen at få enten spansk eller fransk altan vil de afgive uigenkaldeligt tilsagn i forhold til betaling af altantillæg og vedligeholdelsestillæg.

Udgiften til fremtidig vedligeholdelse af altanerne/trappenedgangene vil påhvile alle andelshavere fra 1. – 5 sal. og andelshaverne i stuen hvis de vælger spansk eller fransk altan mod gården henholdsvis gaden. Der vil blive opkrævet et månedligt tillæg til vedligehold af altanerne og dette beløb vil blive indsat på en særskilt konto. Det månedlige beløb vil være i størrelsesordenen af kr. 20 med forbehold for en årlig regulering heraf.

Projektet omfatter ikke indvendige arbejder, såsom efterfølgende eventuelle malerarbejder.

Det er andelsboligforeningen, som ejer altanerne, og disses værdi vil derfor indgå i andelsboligforeningens ejendomsvurdering. Andelshaverne, som har altan vil derfor ikke kunne tillægge altanens værdi som en forbedring til andelsværdien ved overdragelse af lejligheden.

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af forudsætningerne. Forslaget er at ændre ovenstående forudsætninger for projektet til nedenstående.:

Alle andelsboliger fra 1-5. sal får en altan af identisk karakter uanset om placeringen er mod gården eller gaden.

Andelsboligerne i stuen mod gårdsiden får en altan identisk med altanerne på 1-5. sal.

Andelsboligerne i stuen mod gadesiden får valgfrihed mellem et vindue eller en fransk altan, hvor udgiften til etableringen afholdes af foreningen.

Udgiften til fremtidig vedligeholdelse af altanerne/trappenedgangene vil påhvile alle andelshavere fra st. – 5 sal. og andelshaverne i stuen mod gaden hvis de vælger fransk altan. Der vil blive opkrævet et månedligt tillæg til vedligehold af altanerne og dette beløb vil blive indsat på en særskilt konto. Det månedlige beløb vil være i størrelsesordenen af kr. 20 med forbehold for en årlig regulering heraf.

Projektet omfatter indvendige arbejder, hvor malerarbejderne udføres i hvid, således at den enkelte andelshaver der måtte ønske det, selv kan stå for ændring af farven.

Det er andelsboligforeningen, som ejer altanerne, og disses værdi vil derfor indgå i andelsboligforeningens ejendomsvurdering. Andelshaverne, som har altan vil derfor ikke kunne tillægge altanens værdi som en forbedring til andelsværdien ved overdragelse af lejligheden.

Budgetrammen for projektet der blev vedtaget på generalforsamlingen i 2018 udgør kr. 17.155.175 for 119 stk. altaner. Da forudsætningen for projektet ændres, kan rammen til finansieringen også variere forholdsmæssigt, således at yderligere tilvalg af 1 altan forholdsmæssigt vil påvirke finansieringsrammen med (17.155.175/119 stk.) 144.162 kr.

For finansieringen i byggeperioden hæfter foreningen jf. gældende vedtægter. Forslaget kræver 2/3 flertal.

København, 10. juni 2020

Bestyrelsen for A/B Strandbo I

Bestyrelsen motiverede forslaget og pointerede, at der udover den arkitektoniske side af sagen, også vil være økonomiske fordele at hente i form af besparelser ved indkøb og montering af et større parti altaner. Derefter tilføjede René, at årsagen til at stueetagen nu ville få mulighed for at tilvælge almindelig altan er, at kommunen, i forbindelse med godkendelse af altanprojektet, meddelte, at andelshaverne i stueetagen skulle ligestilles med de øvrige andelshavere. I det oprindelige vedtagne forslag kan andelshaverne i stuen ikke påtvinges almindelige altaner, hvilket der indstilles til i det nye forslag.

Dirigenten oplyste herefter, at andelshaverens modforslag til bestyrelsens forslag 2 og 3 modsagde allerede vedtagne forslag, hvorfor modforslaget ikke kunne sættes til afstemning. Forslagsstilleren fik dog lov til at motivere modforslaget og udtrykte her sit ønske om, at der forsat skulle være valgfrihed til, at andelshaverne selv bestemmer hvordan andelslejlighederne skal se ud og hvor mange altaner, der påsættes de enkelte lejligheder.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget ikke var præcist nok til at kunne defineres som forslag, men derimod fungerede som modargumentation for hvorfor bestyrelsens forslag ikke skulle stemmes igennem.

En anden andelshaver spurgte ind sætningen i de oprindelige forudsætninger: ”Andelsboligerne i stuen vil blive kompenseret økonomisk for det reduceret lysindfald”. Et bestyrelsesmedlem forklarede at den økonomiske fordel lå i, at de pågældende andelshavere ikke opkræves altantillæg, men får del af værdiforbedringen. Der vil altså ikke være tale om en reel udbetaling.

Efter nogle yderligere afklarende spørgsmål, satte dirigenten bestyrelsens forslag til skriftlig afstemning og gjorde hertil opmærksom på, at en foreløbig vedtagelse af forslaget krævede *mindst* 2/3 flertal, jf. vedtægternes § 27, stk. 2.

For: 40

Blank: 6

Imod: 14

Forslaget blev foreløbig vedtaget og skal op på en ny generalforsamling, hvor 2/3 af de fremmødte andelshavere skal stemme for forslaget for at blive endeligt vedtaget.

Eftersom bestyrelsens forslag blev vedtaget, bortfaldt de 2 ændrings-/modforslag.

Forslag 5, 6 og 7 – Husdyrhold

Forslagsstillerne motiverede hver især deres forslag, herunder de forskelliges bud på krav til husdyrenes størrelse samt andre krav og retningslinjer, der ville kunne indføres for husdyrhold. Helt overordnet kunne forslagene opsummeres som følgende:

1. Hund (max 20 kg.) og kat
2. Hund (max 10 kg.)
3. Indendørskat

Dirigenten oplyste, at forslagene skulle behandles som en vedtægtsændring, hvilket kræver kvalificeret flertal, hvorefter de tre forslag blev sat til afstemning enkeltvist:

1. afstemning: Hund max 20 kg

For: 24

Blankt: 25

Forslaget blev ikke vedtaget.

2. afstemning: Hund max 10 kg

For: 26

Blankt: 1

I mod: 21

Forslaget blev ikke vedtaget

3. afstemning: Indendørskat

For: 34

Blankt: 4

I mod: 17

Forslaget blev ikke vedtaget

Ad dagsordenens pkt. 5 – Valg til bestyrelsen

Følgende bestyrelsesmedlemmer stillede samlet op til genvalg:

Jonas Michael-Lindhard

Kasper Albrechtsen

Katrine May

Sebastian L. Peronard

Lars Risbæk

Bestyrelsesmedlemmerne informerede, at de gerne vil modtage konstruktiv kritik, men opfordrede i den forbindelse forsamlingen til at gennemtænke eventuelle henvendelser til bestyrelsen og overveje om eventuel kritik rent faktisk er konstruktivt inden besked afsendes.

Bestyrelsen blev med akklamation genvalgt for 1 år.

Følgende andelshavere stillede op som suppleanter:

Poul Have Nielsen

Sinor Soltanizadeh

Begge blev med akklamation valgt for 1 år.

Ifølge foreningens vedtægter § 30, stk. 1 konstituerer bestyrelsen sig selv med en formand, næstformand og sekretær.

Det kan efterfølgende oplyses, at bestyrelsen består af følgende medlemmer:

Jonas Michael-Lindhard

Kasper Albrechtsen

Katrine May

Sebastian L. Peronard

Lars Risbæk

Poul Have Nielsen 1. Suppleant

Sinor Soltanizadeh 2. Suppleant

Ad dagsordenens pkt. 6 – Valg af revisor

Revision København blev genvalgt.

Ad dagsordenens pkt. 7 – Eventuelt

Under punktet eventuelt udtrykte en andelshaver bekymring for blokerede brandveje, da der dagligt holdte adskillige biler parkeret i gården. Formanden gav andelshaveren ret i, at det ikke var hensigtsmæssigt og fortalte at årsagen lå i, at der førhen har været en aftale med et parkeringsselskab om parkeringskontrol, men at denne aftale ophørte i forbindelse med arbejdet i gården. Derudover har en del af håndværkerne også parkeret deres biler på ejendommen.

En anden andelshaver udtrykte ønske om, at alle ville forsøge at huske på at aflåse de midlertidige toiletter og badeskure efter sig.

Da der ikke var flere spørgsmål eller bemærkninger, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 21:00 og takkede for god ro og orden.

København, den 25. juni 2020.

Nærværende referat er underskrevet med NemID i henhold til vedtægterne via det digitale underskriftssystem Penneo af dirigenten og bestyrelsen for A/B Strandbo I.

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 Westergaard Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-958826937830

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-08-20 08:00:06Z

NEM ID 

Kasper Hjalager Albrechtsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Strandbo 1

Serienummer: PID:9208-2002-2-415129806532

IP: 109.57.xxx.xxx

2020-08-20 08:00:44Z

NEM ID 

Jonas Michael-Lindhard

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Strandbo 1

Serienummer: PID:9208-2002-2-778613420136

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-08-20 08:09:06Z

NEM ID 

Katrine May

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Strandbo 1

Serienummer: PID:9208-2002-2-812714196669

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-08-20 09:15:00Z

NEM ID 

Sebastian Louis Peronard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Strandbo 1

Serienummer: PID:9208-2002-2-196651677196

IP: 93.176.xxx.xxx

2020-08-20 11:30:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QITYI-O3YWF-LL1QZ-TD28T-Q20LG-QG2ZV

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>