

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

København, den 21. september 2020
Ejd. nr.: 1-450

REFERAT FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

År 2020, mandag den 21. september kl. 17:00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Strandbo I på restaurant Hong Cheng, Jagtvej 219, 2100 København Ø med følgende:

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Altaner.
3. Ekstraordinært honorar til bestyrelsen på kr. 150.000,- fordelt på kr. 50.000,- til Jonas Michael-Lindhard og kr. 100.000,- til Sebastian Peronard.
4. Status på VVS projektet.

78 ud af foreningens 116 andelshavere var repræsenteret, heraf 33 ved fuldmagt. Tilstede var desuden Kim Hansen og Maria Søderberg Johansen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S. René Anias fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S deltog i begyndelsen af mødet for at besvare eventuelle spørgsmål om altanprojektet.

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

Ad dagsordenens pkt. 1 – Valg af dirigent og referent

Foreningens formand bød velkommen og foreslog Kim Hansen som dirigent og Maria Søderberg Johansen som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet ved indkaldelse udsendt den 4. september 2020. Endvidere konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, jf. vedtægternes § 27.

Ad dagsordenens pkt. 2 – Altaner

Bestyrelsen for andelsboligforeningen stiller forslag om endelig vedtagelse af forslag vedr. altanprojekt, som blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling d. 25. juni 2020.

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) 144.162 kr.

Dirigenten spurgte, om der var nogle spørgsmål til forslaget.

Flere andelshavere spurgte, hvordan det ville se ud økonomisk for de andelshavere, som ikke skulle have altan, og om de ville modtage kompensation.

Til dette svarede bestyrelsen, at andelshavere uden altan ikke ville modtage en kontant udbetaling, men at de ville få en huslejenedsættelse.

Dirigenten uddybede, at det er foreningen, som ejer altanerne, og den værdistigning, som kommer, vil blive fordelt ud på alle andelshavere – også dem uden altan.

En andelshaver udtrykte bekymring for den meget strenge tidsplan, der er for projektet, idet der også er et andet projekt, som kræver tid.

Bestyrelsen forklarede, at der havde været mange udfordringer undervejs, herunder Covid-19, asbest i kælderen og den tekniske rådgiver. Især den tekniske rådgiver har skabt mange problemer. Rådgiveren har ikke været klædt på til opgaven. Nu er der fundet en ny rådgiver, og der er kommet styr på projektet. Der er således også styr på de deadlines, som er udmeldt, og tidsplanen bør derfor blive overholdt.

En andelshaver spurgte, om der er taget højde for eventuelle konflikter mellem håndværkere fra Altan.dk og beboere.

Til dette informerede René fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S, at der både er en projektansvarlig og -leder, som kan kontaktes af andelshaverne pr. telefon.

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

68 stemte for, 9 stemte imod og 1 stemte blankt.

Forslaget blev hermed endeligt vedtaget.

Ad dagsordenens pkt. 3 – Ekstraordinært honorar til bestyrelsen på kr. 150.000,- fordelt på kr. 50.000,- til Jonas Michael-Lindhard og kr. 100.000,- til Sebastian Peronard.

Katrine fra bestyrelsen foreslog det ekstraordinære honorar, idet arbejdsbyrden for Jonas og Sebastian har være meget stor. Hun mente, det burde anerkendes, at de har brugt så mange timer på foreningen. Hun håber, der vil være opbakning omkring forslaget, da de to har brugt så meget tid på foreningen, og da 150.000 kr. ikke er så mange penge endda, når man ser på de samlede omkostninger for projektet.

Flere andelshavere gav udtryk for, at de godt har kunnet mærke på Sebastian og Jonas, hvor meget de har arbejdet, og de syntes bestemt, at de fortjener pengene.

Andre andelshavere udtrykte, at beløbet var alt for højt.

En andelshaver forklarede, at alle burde overveje, om de ville honorere, hvad der normalt er frivilligt arbejde, om honoraret var stort nok, hvad de fik for at give honoraret, om der skulle udarbejdes kontrakt, hvilket ansvar honoraret ville medføre for andelshaverne, om der ville blive skabt præcedens, og om honoraret var før eller efter skat.

Til dette kommenterede dirigenten, at der er tale om et engangsbeløb, og det vil ikke skabe præcedens. Der er heller ikke tale om en ansættelseskontrakt, og honoraret er i øvrigt før skat.

Et par andelshavere tilføjede, at der sjældent er kamp om bestyrelsesposterne, og lige nu sidder der en dygtig bestyrelse, som har lavet et godt stykke arbejde, hvilket bør honoreres. Der er tale om et arbejde, som et helt usædvanligt.

En andelshaver bemærkede, at der har været andre store projekter, som tidligere bestyrelser har brugt rigtig mange timer på. De tidligere bestyrelser er ikke blevet honoreret for dette.

En andelshaver mente, at der først skulle stemmes om forslaget, når projektet var afsluttet.

En anden andelshaver ville vide, hvad der er normal procedure. Til dette forklarede dirigenten, at det er meget forskelligt fra forening til forening. Nogle foreninger honorerer ikke deres bestyrelsesmedlemmer, mens andre foreninger giver meget store honorarer.

En andelshaver spurgte bestyrelsen, om de ville fratræde, hvis de ikke modtager honoraret.

Sebastian og Jonas forklarede, at dette er svært at svare på, men det kunne blive nødvendigt for dem at trække sig.

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

54 stemte for, 20 stemte imod og 4 stemte blankt.

Forslaget blev vedtaget.

Ad dagsordenens pkt. 4 – Status på VVS projektet

Bestyrelsen forklarede, at det igangværende projekt havde budt på mange udfordringer. Der er mange ting i nr. 8, 10, 12 og 14, som skal laves om. Lige nu er stigstrengene til centralvarme flyttet ind i stuerne, og de skal rykkes ud på badeværelserne igen. Stigstrengene til brugsvand på badeværelserne skal yderligere rykkes ud på bagtrappen. Det er også fordelagtigt, at de er ude ved bagtrappen, for hvis der senere skal ordnes noget, kræves der ikke adgang til lejlighederne.

I nr. 16 og 18 vil perioden, hvor vandet er lukket, blive afkortet til formentlig 1 uge.

Lige nu er fokus på at færdiggøre nr. 8, 10, 12 og 14. Der vil blive arbejdet på nr. 16 og 18 ude på bagtrapperne, men der ville ikke komme arbejder inde i lejlighederne før det nye år.

Bestyrelsen forklarede, at der venter et retsligt efterspil i forhold til den tidligere tekniske rådgiver, som har lavet et dårligt stykke arbejde. Rådgiveren har ikke forelagt bestyrelsen alle muligheder.

Den tidligere tekniske rådgiver mener dog ikke selv at have begået fejl.

En andelshaver spurgte, hvad alt dette vil have af betydning for det samlede budget. Til dette svarede bestyrelsen, at de stadig holder sig inden for den økonomiske ramme som er til rådighed.

En andelshaver ville vide, om de ville få en opdateret tidsplan. Bestyrelsen måtte meddele, at den nye tekniske rådgiver og entreprenøren arbejder hårdt på at udarbejde en – men at den ikke er klar

endnu. De vil naturligvis komme med en udmelding lige så snart de har mulighed for det. Om tidsplanen kan overholdes har også meget at gøre med, om håndværkerne kan komme ind i lejlighederne. Der har været mange tilfælde, hvor håndværkere ikke har kunnet komme ind i lejligheder, hvilket har betydet, at arbejdet er gået i stå flere gange.

Flere andelshavere fortalte, at de havde oplevet at være kommet hjem til ulåste lejligheder.

Bestyrelsen forklarede, at der fremadrettet i slutningen af arbejdsdagen vil komme en gennemgang af alle døre for at tjekke, at de er låste.

En andelshaver spurgte ind til varmeinstallationer. Bestyrelsen oplyste, at der vil komme midlertidige varmeinstallationer i nr. 12 og 14.

Bestyrelsen forklarede endvidere i forhold til radiatorerne, at de vil blive placeret samme sted som før, og at de vil have en lidt anden størrelse end før. I stuetagen vil stueradiatoren, være lidt større grundet et større varmetab til kælderen.

En andelshaver spurgte, om man kan nedtage kammerradiatoren. Bestyrelsen meddelte at kammerradiatorerne vil blive opsat og at en nedtagning vil være andelshaverens eget ansvar.

Dirigenten tilføjede, at nedtagning af kammerradiator vil takseres som et fradrag, men at man naturligvis også blot kan gemme radiatoren og opsætte den inden salg.

Da der ikke var flere spørgsmål eller bemærkninger til VVS projektet, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 18:45 og takkede for god ro og orden.

København, den 21. september 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Kim Wrisberg Sang Hansen

Dirigent

På vegne af: Sven Westergaard Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-958826937830

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-10-07 08:32:34Z

NEM ID 

Kasper Hjalager Albrechtsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Strandbo 1

Serienummer: PID:9208-2002-2-415129806532

IP: 176.20.xxx.xxx

2020-10-07 08:42:46Z

NEM ID 

Jonas Michael-Lindhard

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Strandbo 1

Serienummer: PID:9208-2002-2-778613420136

IP: 130.225.xxx.xxx

2020-10-07 08:55:12Z

NEM ID 

Lars Risbæk Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-564878993615

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-10-09 09:15:47Z

NEM ID 

Sebastian Louis Peronard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Strandbo 1

Serienummer: PID:9208-2002-2-196651677196

IP: 93.176.xxx.xxx

2020-10-09 09:25:28Z

NEM ID 

Katrine May

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Strandbo 1

Serienummer: PID:9208-2002-2-812714196669

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-10-11 07:56:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5E0MA-UBGM6-HZZKG-MFFY3-STPKO-6Z58A

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>