

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

A/B Strandbo I
Ejd.nr.: 1-450
Dato: 27. maj 2015

Referat af ordinær generalforsamling

Onsdag d. 27.05.2015 kl. 18.30, afholdtes ordinær generalforsamling hos Sven Westergaards Ejendomsadministration, St. Kongensgade 24B, 1264 København K 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 til bestyrelsen
6. Valg af revisor
7. Eventuelt

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

På generalforsamlingen var foreningens daglige administrator Kim Hansen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S til stede.

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

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at indkaldelse til generalforsamlingen var udsendt ved brev af 11. maj 2015 og at der var 33 ud af 115 fremmødte andelshavere, heraf var 12 andelshavere repræsenteret ved fuldmagt.

Dirigenten konstaterede herefter lovligt kald og varsel og beslutningsdygtighed.

Vedr. dagsordenens pkt. 1. Bestyrelsens beretning

Formanden forelagde bestyrelsens årsberetning.

Bestyrelsen havde arbejdet med forhandling af kontrakt med Fiberby, hvor bestyrelsen tillige havde modtaget et billigere tilbud fra Andelsnet om installation af fibernet. Fiberby havde nu reduceret installationsomkostningerne, og foreningen vil få fibernet pr. 1. august 2015, hvor Dansk Kabel TV var opsagt fra.

Der havde været afholdt møder med Strandbo II om det kommende gårdprojekt. Dog var planerne

udskudt til 2016 pga. kommunen.

Bestyrelsen havde i samråd med Peter Jahn og Partnere afholdt 5-års gennemgang for tag- og knopskydningsprojektet. Byggesagen er nu afsluttet og mangler var blevet udbedret. En andelshaver gjorde opmærksom på, at der stadigvæk var problemer med tagrenden. Bestyrelsen noterede problemet.

I årets løb var foreningens tilknyttede VVS'er blevet udskiftet, og der var også udfordringer med den nye.

Viceværten Flemming er gået ned i tid til 3 dage om ugen. Afløser Søren Zimling har overtaget de dage, hvor Flemming ikke er til stede.

Bestyrelsen havde endvidere omlagt foreningens F1T-lån til et F3T-lån.

Der havde været brand i en lejlighed, og brandalarmerne var blevet afprøvet og virkede. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at der ikke må henstilles genstande på trappeopgangene – både for- og bagtrapperne, samt på foreningens fællesarealer i kælderen. Der vil i nærmeste fremtid blive varslet oprydning.

Elevatorene var blevet undersøgt, og inden 2018 skal der installeres sikkerhedsudstyr i henhold til Sikkerhedsstyrelsen. Her vil foreningen få en større udgift.

Altanprojektet var endnu engang blevet lagt på køl, da der ikke var nok interesserede.

Opgangsudvalget havde arbejdet med en arkitekt, men ved en fejl var fakturaerne hertil ikke blevet fremsendt, ej heller godkendt, af bestyrelsen. Da det kun var tovholder i udvalget, der havde håndteret regningerne i samarbejde med administrationen, var det var svært at sige, om foreningen havde fået "valuta for pengene".

Tillige var der usikkerhed fra tovholders side om, hvor store beløb, der indtil videre var anvendt, på trods af gentagne spørgsmål fra en andelshaver, samt hvorledes udgifterne var konteret. Formanden måtte fremlægge fakturaerne for tovholderen, før det efter visse forviklinger blev afklaret, at der er anvendt 57.000,00 DKK.

Bestyrelsen ville snarest muligt holde møde med udvalget, så arbejdsgange og –procedurer kan blive indskærpet. Udvalget havde fået afsat farveprøver i en opgang, og havde i løbet af 2014 opfordret andelshaverne til at give deres mening om disse til kende. Der var i udvalget gået en del tid med tilbud, forhandlinger m.v.. Udvalget meddelte, at omkostningerne til reoveringen af opgangene vil blive større end vedtaget på generalforsamlingen 2013, hvorfor der var forhandlinger i gang med håndværkere og arkitekt om at reducere udgiften – alternativt at indkalde til ekstraordinær generalforsamling for at få vedtaget ny budgetramme.

Niels-Jørgen Diemer gjorde opmærksom på, at han har haft tilbuddene til gennemsyn, og disse tilbud ikke fandtes at være i overensstemmelse med udbudsmaterialet. Formanden meddelte, at hun tillige havde skrevet til arkitekten og ikke havde fået svar på sine e-mails. Bestyrelsen kvitterede for Niels-Jørgen Diemers store indsats i forbindelse med opgangsprojektet. Bestyrelsen overvejede, om man skulle skifte arkitekten ud.

Efter yderligere få spørgsmål og svar blev beretningen taget til efterretning.

Vedr. dagsordenens pkt. 2. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskabet med påtegning af revisor

Dirigenten gennemgik regnskabet for 2014, herunder resultatopgørelsen, balancen, noter og andelsværdiberegningen.

Dirigenten konstaterede, at der var tale om et revideret årsregnskab og påpegede, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold, hvilket fremgik af side 5-6.

Af side 7-9 fremgik hvilken regnskabspraksis, der var anvendt.

Årets resultat var positivt med kr. 1.969.410, og der var betalt kr. 1.927.891, hvormed der var et likvidt overskud på kr. 41.519.

Af balancen fremgik, at ejendommen var optaget til valuarvurdering til kr. 160.000.000, og foreningen havde gæld for kr. 37.278.580.

Noterne til regnskabet fremgik af side 13-25.

På side 27 fremgik andelsværdiberegningen. Ejendommen var ved valuarvurdering af 31. december 2014 opgjort til kr. 160.000.000. Efter fratæk af hensættelser på kr. 10.000.000 og regulering af kursværdien på foreningens prioritetsgæld, fremkom den regulerede egenkapital på i alt kr. 116.324.590 til fordeling mellem medlemmerne. Dette gav en andelsværdi pr. indskudt krone på 13,6499. *Andelsværdien udgør det beløb, som lejligheden i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, legalt kan sælges for. Hertil er andelshaveren ved salg berettiget til at tage sig betalt for værdien af eventuelle forbedringer i lejligheden. Sidstnævnte dog til nedskrevet værdi.*

Regnskabet med resultatopgørelse, balance, noter og andelsværdiberegning blev sat til debat.

Efter få spørgsmål og svar blev regnskabet med resultatopgørelse, balance, noter og inkl. andelsværdiberegning sat til afstemning.

En enstemmig generalforsamling godkendte regnskabet for 2014 inkl. balance, noter og andelsværdiberegning.

Andelsværdiberegning med en andelskrone på 13,6499 blev således vedtaget.

Vedr. dagsordenens pkt. 3. Forelæggelse til godkendelse af revideret budget for kommende år

Dirigenten gennemgik budgettet for 2015.

Budgettet for 2015 blev enstemmigt godkendt.

Boligafgiften er herefter kr. 540,6 pr. m² pr. år.

Vedr. dagsordenens pkt. 4. Forslag

Der var indkommet 2 forslag.

Det ene forslag var dog ikke indsendt rettidigt og kunne derfor ikke komme til afstemning.

Det andet forslag var ikke udformet som forslag, hvorfor det ikke kunne komme til afstemning.

Vedr. dagsordenens pkt. 5. Valg til bestyrelsen

Hele bestyrelsen var på valg.

Kaspar Brown og Arun Micheelsen meddelte, at de ikke ønskede at genopstille. Morten Bo Isaksen ønskede i stedet at opstille som suppleant. I stedet blev valgt Maj Pilgaard, Niels Jørgen Diemer og Rune Stenbæk Olsen.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

<i>Navn</i>		<i>Årstal</i>
Camilla Ravnborg Winkler	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2016
Maj Pilgaard	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2016
Niels Jørgen Diemer	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2016
Rune Stenbæk Olsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2016
Frank Cerri	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2016
Tine Myllerup	1. Suppleant	På valg i 2016
Morten Bo Isaksen	2. Suppleant	På valg i 2016

Generalforsamlingen tilkendegav med akklamation de afgående bestyrelsesmedlemmers arbejde, samt den nye bestyrelse.

Vedr. dagsordenens pkt. 6. Valg af statsaut. revisor

Revisor Dansk Revision blev genvalgt.

Vedr. dagsordenens pkt. 7. Eventuelt

To andelshavere meddelte, at de ønskede at prøve interessen for altaner med et projekt, hvor



SWE

altanerne var selvfinansierede. Der blev herefter endnu engang sammensat et altanudvalg af frivillige andelshavere, der alle havde mulighed for at melde sig til udvalget.

Altanudvalget består af følgende andelshavere:

Heidi Borg Jensen
Birgitte Sørensen
Tine Micheelsen
Karl Martin Frederiksen
Tori Kvamstad
Jens Frederiksen

Der var atter debat omkring det manglende vandtryk – i sær på 5. og 6. sal. En andelshaver nævnte, at en pumpe måske kunne løse problemet. En anden andelshaver påpegede, at det kunne tage mellem 7-10 minutter inden der kom varmt vand. Bestyrelsen ville gerne finde ud af, hvor problemet opstår fra.

En andelshaver foreslog, at man kunne få en teknisk rådgiver til at undersøge rørene. Maj Pilgaard beskrev forrige års vandrørsundersøgelse samt meddelte, at man havde fået Peter Jahn og Partnere til at lave et diagram. Dette kunne bestyrelsen rekvirere fra den tekniske rådgiver.

Det blev besluttet at lave et "vandtryksudvalg", der skal forsøge at indkredse omfanget af problemet, for at finde ud af, hvor problemet opstår. Udvalget består af følgende andelshavere:

Jonas Micheelsen
Rune Bisgaard
Rune Stenbæk Olsen
Rasmus Tovstrup
Birgitte Bjergø

Hertil Maj Pilgaard, men udelukkende som assisterende til udvalget med vandtrykshistorikken/rørundersøgelser de seneste år. En andelshaver gjorde opmærksom på, at faldstammerne trængte til gennemsyn, eftersom deres faldstamme havde forårsaget en vandskade i underboens lejlighed, og der ofte lugtede af kloak.

Niels-Jørgen Diemer fortalte om Øbro lokaludvalg og de kommende tiltag på Strandboulevarden, som forhåbentlig skal gøres "grøn". Der ville ifølge forslaget blive nedlagt vejbaner, og man kunne komme med input til udvalget. Jo flere, som kom med input og gjorde deres stemme gældende, desto større sandsynlighed var der for at kunne påvirke kommunen. Niels-Jørgen Diemer havde medbragt en pjece fra udvalget og opfordrede beboerne til at møde op på møderne.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København, den 27. maj 2015.

Underskrift i henhold til vedtægter v/ NemId



SWE



Som dirigent:
Kim Hansen

Bestyrelsen:

Formand, Camilla Ravnborg Winkler

Maj Pilgaard

Niels Jørgen Diemer

Rune Stenbæk Olsen

Frank Cerri