

Til medlemmerne i A/B Strandgården II

Ejd. nr.: 1-654

København, den 16. juli 2020

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Strandgården II.

Tirsdag den 14. juli 2020 kl. 18.00 i foreningens Fælleshus, Strandgården 92, afholdtes ordinær generalforsamling med følgende

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Indkomne forslag.
 - a. Bestyrelsens forslag til ændring i vedtægternes § 7, stk. 2
 - b. Bestyrelsens forslag til opdatering af vedtægternes bilag 1
 - c. Bestyrelsens forslag til salg af foreningens anker
 - d. Bestyrelsens forslag om bemyndigelse til låneomlægning
6. Valg af formand for 2 år
Sonja Fog - genopstiller ikke
7. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år og 1 bestyrelsesmedlem for 1 år
Charlotte Bøgelund - genopstiller
Katja Lassen opstiller til bestyrelsen
8. Valg af 1-2 suppleanter
9. Valg til revisor
10. Eventuelt

31 andele – heraf 6 ved fuldmagt - ud af 41 andele, svarende til 62 stemmer var repræsenteret. Til stede var endvidere Michael Tarding fra Sven Westergaards Ejendomsadministration

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

Vedr. punkt 1 - Valg af dirigent og referen

Formand Sonja Fog bød velkommen og foreslog Michael Tarding som dirigent og referent, hvilket generalforsamlingen enstemmigt tilsluttede sig. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, med forsamlingens samtykke, at generalforsamlingen var lovligt varslet og var beslutningsdygtig på alle punkter.

Vedr. punkt 2 - Bestyrelsens beretning

Formand Sonja Fog aflagde bestyrelsens beretning, og omtalte bl.a. følgende:

- Corona-krisen, og det udstedte forsamlingsforbud, havde medført at generalforsamlingen først kunne afholdes nu.
- Foreningen har fået nye andelshavere i nr. 156 og 136, og formanden bød dem velkommen i foreningen.
- Andelshaver Joan Jarnholt Sørensen var afgang ved døden. Til ære for afdøde holdt forsamlingen 1 minuts stilhed.
- Bestyrelsen har i det forløbne år været optaget af bl.a. følgende opgaver:
 - o Udarbejdelsen og vedtagelsen af nye vedtægter for foreningen o Færdiggørelsen af projektet med maling af carporte
 - o Lynnedslaget i solceller har betydet, at nogle invertere er blevet skiftet. Men der er fortsat problemer med anlægget som medfører, at enkelte huse endnu ikke er tilsluttet solcelleanlægget korrekt.
 - o Der arbejdes på ny procedure for bookning af fælleshuset
 - o Der er opsat en hjertestarter ved fælleshuset og der er gennemført et undervisningsforløb. Bestyrelsen arbejder på at få flere igennem en undervisning i hvorledes hjertestarteren skal anvendes
 - o Skraldeordningen er startet op og foreløbig uden de store udfordringer
- Bestyrelsen har desuden arbejdet videre på en opdatering af hjemmesiden. Det er dog bestyrelsens opfattelse, at hjemmesiden kun bruges ganske lidt.

- Bestyrelsen har fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan for foreningen, således at bestyrelsen har et bedre overblik over de arbejder der skal igangsættes frem i tiden, således at det bliver muligt at budgettere mere sikkert.
- Der har været et par skift i bestyrelsen i det forløbne år. Pernille Madsen er udtrådt, og ind er trådt Katja Lassen, der nu opstiller til bestyrelsen.

Til slut nævnte formanden, at næste fælles arbejdsdag bliver søndag den 30. august 2020 kl. 10:00

Efter få bemærkninger og kommentarer blev beretningen taget til efterretning.

Vedr. punkt 3 - Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelsen

Dirigenten gennemgik regnskabet for 2019, som viste et overskud på kr. 502.649

Foreningen har en pæn likviditet, som ved årsskiftet var på kr. 1.237.480

Den samlede prioritetsgæld i foreningen var ved årsskiftet på kr. 10.091.387

Bestyrelsen havde til brug for andelsberegningen indhentet en valuarvurdering. Vurderingen lød på 54 mio. kr., hvilke er 10 mio. kr. højere end den offentlige vurdering som hidtil har været anvendt. Bestyrelsen foreslog at der hensættes yderligere 4 mio. kr. til reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen mv.

På den baggrund foreslog bestyrelsen en andelsværdi pr 6,8640 pr. andelskrone (svarende til en andelsværdi på 11.103 kr. / m²).

Efter få opklarende spørgsmål, herunder om skiftet fra den offentlige vurdering til brug af valuarvurdering, blev regnskabet og andelskronen på 6,8640 enstemmigt vedtaget.

Vedr. punkt 4 - Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Dirigenten gennemgik budgettet for 2020

På baggrund af det udarbejdede budget, foreslås den samlede boligafgift nedsat med i alt godt 80 t.kr.

Det budgetterede resultat beløber sig til kr. 256.700 kr.

Budgettet blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Vedr. punkt 5 – Indkomne forslag

A. Bestyrelsen foreslår, at vedtægterne ændres således, at der i § 7 skt. 2 ændres fra:

Foreningens fællesudgifter fordeles i 41 lige store dele med undtagelse af kreditforeningsafdraget, som fordeles i forhold til det ordinære kreditforeningslån samt forsikringen, som fordeles efter m2.

Til:

Foreningens fællesudgifter fordeles i 41 lige store dele med undtagelse af kreditforeningsydelsen, som fordeles i forhold til det ordinære kreditforeningslån samt forsikringen, som fordeles efter m2.

Således at vedtægterne bringes i overensstemmelse med den fordelingsnøgle, der altid har været praktiseret for opkrævning af boligafgift. Dirigenten oplyste, at forslaget betød ændring i foreningens vedtægter, og at det derfor krævede et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer.

Forslaget blev vedtaget med alle stemmer for, og ingen imod.

B. Bestyrelsen foreslår vedtægternes bilag 1 opdateres for nemmere forståelse for andelshaverne.

Dirigenten oplyste, at forslaget betød ændring i et bilag til foreningens vedtægter, og at det derfor krævede et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer.

Forslaget blev vedtaget med alle stemmer for, og ingen imod.

C. Bestyrelsen foreslår, at foreningen sælger ankeret ved parkeringspladsen, så der bliver mere luft på pladsen med borde og bænke.

Bestyrelsen oplyste, at de havde modtaget et tilbud fra en produkthandler, som har tilbudt at købe ankeret som "gammelt jern".

Der udspandt sig en diskussion om, hvorledes pladsen efter ankeret i givet fald skulle anvendes. Nogle foreslog at etablere en grill plads, andre andelshavere advarede imod dette forslag, idet der

var frygt for at udefrakommende ville benytte pladsen, og at det ville give anledning til larm og røg.

Forslaget om at sælge ankeret blev vedtaget med alle stemmer for, og ingen imod, idet det var en forudsætning, at salget vil bringe et positivt provenu til foreningen.

D. Bestyrelsen stiller forslag om bemyndigelse til låneomlægning

”Bestyrelsen anmoder om tilladelse til at foretage låneomlægning af foreningens realkreditlån, hvis renten igen falder og det vil blive gunstigt for foreningen at foretage en omlægning af kontantlånet på 2 pct.

Låneomlægningen foretages for at give andelshaverne en likviditetslettelse, og bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.”

Bestyrelsen oplyste, at forslaget skyldes et ønske om at kunne handle hurtigt, hvis der skulle vise sig favorable forhold på lånemarkedet.

Forslaget blev vedtaget med alle stemmer for, og ingen stemmer imod.

Vedr. punkt 6 - Valg af formand

Sonja Fog oplyste, at hun på grund af jobskifte ikke længere kunne varetage funktionen som formand for bestyrelsen, Sonja modtog derfor ikke genvalg.

Ingen anden andelshaver var villig til at påtage sig opgaven.

Da ingen løsning syntes mulig, ej heller efter en kortere pause, besluttede dirigenten, at den nyvalgte bestyrelse (se næste punkt) på det førstkommende bestyrelsesmøde, må forsøge at konstituere sig selv. Hvis dette ikke viser sig muligt, indkalder bestyrelsen til ekstraordinær generalforsamling, med valg af formand som eneste dagsordenspunkt.

Generalforsamlingen tilsluttede sig beslutningen, og generalforsamlingen overdrog dermed sin kompetence til valg af formand, jævnfør vedtægtens § 24, stk. 2, til den nyvalgte bestyrelse.

Vedr. punkt 7 – Valg af bestyrelsesmedlemmer

Følgende 3 andelshavere valgtes / genvalgtes til bestyrelsen:

Charlotte Bøgelund, Strandgården 147

Katja Lassen, Strandgården 142

* Strandgården 136

Vedr. punkt 8 – Valg af 1-2 suppleanter

Som suppleanter valgtes Eva Fredsgaard og Elin Sørensen.

Bestyrelsen her efterfølgende konstitueret sig. Samtidig er Strandgården 136* udtrådt af bestyrelsen, og i stedet er Eva Fredsgaard og Elin Sørensen indtrådt.

Bestyrelsen består således af følgende:

Charlotte Bøgelund	Strandgården 147	Formand	på valg 2022
Katja Lassen	Strandgården 142	Bestyrelsesmedlem	på valg 2022
Birgitte Nielsen	Strandgården 166	Bestyrelsesmedlem	på valg 2021
Eva Fredsgaard	Strandgården 158	Bestyrelsesmedlem	på valg 2021
Elin Sørensen	Strandgården 161	Bestyrelsesmedlem	på valg 2021

Vedr. punkt 9 – Valg af revisor

BDO Revision genvalgtes.

Vedr. punkt 10 – Eventuelt

Bestyrelsen bekræftede, at det kun er andelshavere i Strandgården II, der lejer foreningens carporte.

En andelshaver oplyste, at en beboer i nabobebyggelsen øjensynligt havde opført et drivhus op ad bagvæggen på et skur, og dermed ind over skellet. Bestyrelsen vil kikke på sagen.

Der blev opfordret til, at man tilmelder sig "Nabohjælp".

Ikke alle beboere har fået klippet hæk til tiden. Det blev derfor præciseret, at hækkene skal klippes mindst 2 gang om året, og at den ene gang skal være før Sankthansaften. Hækkene skal naturligvis klippes på alle sider (dvs. også på den side der vender ud mod stien).

Foreningen fylder 35 år den 1. november.

Der har været manglende signalforsyningen fra YouSee, da der ved en fejl var blevet lukket for signalboksen. Signalforsyningen er genetableret.

Der blev kraftigt opfordret til at man kører langsomt og opmærksomt, når man kommer ind på de lokale veje i bebyggelsen.

Storskrald afhentes hver 4. onsdag.

Hundeejere blev opfordret til at fjerne hundens efterladenskaber, når den luftes. Og det indskræpes, at hunde skal føres i snor på forenings arealer.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet under eventuelt, hævdede dirigenten generalforsamlingen, og takkede for god ro og orden.

København, den 17. juli 2020

Underskrevet v. digital signatur

Dirigent:
Michael Tarding

Bestyrelsen:
Charlotte Bøgelund
Katja Lassen
Birgitte Nielsen
Eva Fredsgaard
Elin Sørensen

- *pga navnebeskyttelse er der pr 18/07-2022 blevet fjernet navn på den andelsboligejer der udtrådte af Bestyrelsen

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.

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i **Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt**

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

Michael Tarding

Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Seirummer: PD90820222360869456

P: 185157xxxx

20200806 135606

Z

NEM ID 

Katja Hyldmar Lassen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Strandgården II

Seirummer: PD90820223589748862

P: 19828xxxx

20200806 140528

Z

NEM ID 

Charlotte Bøgelund

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Strandgården II

Seirummer: PD90820222360869456

P: 8759xxxx

20200806 142507

Z

NEM ID 

Eva-Marie Fredsgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Strandgården II

Seirummer: PD90820223589748862

P: 8750xxxx

20200806 203749

Z

NEM ID 

Birgitte Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Strandgården II

Seirummer: PD90820222360869456

P: 212237xxxx

20200806 212329

Z

NEM ID 

Elin West

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Strandgården II

Seirummer: PD90820223589748862

P: 8750xxxx

20200807 095709

Z

NEM ID 

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.

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>