

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

Til medlemmerne i A/B Strandgården II

Ejd. nr.: 1-654  
København, den 10. august 2021

## Referat af ordinærgeneralforsamling i A/B Strandgården II.

Mandag den 9. august 2021 kl. 18.30 i foreningens Fælleshus, Strandgården 92, afholdtes ordinær generalforsamling med følgende

### Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Orientering fra Klar Forsyning vedr. etablering af regnvandsbassin.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelsen.
5. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Indkomne forslag.
  - a. Bestyrelsens forslag om opdatering af foreningens husorden.
  - b. Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer.
    - c. Bestyrelsens forslag om, at de 40.000 kr. til terrasse fra det tidligere vedtagne budget bliver ændret til, at der afsættes kr. 20.000 til forbedringer i fælleshuset og at der afsættes kr. 20.000 til terrasse, når arbejderne med regnvandsbassinet er færdige.
7. Valg af bestyrelsesformand for 1 år samt 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år
8. Valg af 1-2 suppleanter
9. Valg til revisor
10. Eventuelt

Ved generalforsamlingen var 35 andele - heraf 7 ved fuldmagt - ud af 41 andele, svarende til 70 stemmer repræsenteret. Til stede var endvidere Michael Suhr Fabrin og Rikke Emanuel Møller 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.*

## 1. - Valg af dirigent og referent

Der var forslag om Michael Suhr Fabrin som dirigent og Rikke Emanuel Møller som 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.

## 2 - Orientering fra Klar Forsyning

Klar forsyning ønsker at benytte noget af jorden i Strandgården, i processen mod at stoppe noget af alt det spildevand der vil komme grundet klimaforandringer.

Det blev nævnt at projektet ikke vil medføre gener for foreningen for fremtiden udover det byggeprojekt der vil være i forbindelse med etableringen af regnvandsbassinet.

Klar Forsyning er opsat på at gøre det så skånsomt som muligt og forsøge at tage alle de hensyn der kan tages.

Klar Forsyning arbejder på at oprette en skolevej så det vil være let tilgængeligt at komme til og fra skole under byggeprojektet, det er endnu ikke fastlagt hvor denne skolevej bliver etableret.

Der er taget højde for at div. redningskøretøjer og skraldebiler kan komme igennem, ligeledes at der ikke bliver spærret havelåger i foreningen.

Projektet er estimeret til at starte i marts måned 2022. Arbejdstiden vil være kl. 7:00-17:00

Alle andelshavere får tilsendt kontaktoplysninger der kan benyttes i forbindelse med henvendelser vedr. byggeprojektet.

Der bliver opsat vibrationsmålere så ikke maskinerne overstiger rystelser der forud sager skader på bebyggelsen.

Forsamlingen afgav tilkendegivelse om, at Klar Forsyning kan påbegynde arbejderne mod at forsøge at tage de hensyn der gavner foreningen og beboerne bedst muligt.

## 3 - Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt til foreningens beboere.

Dirigenten gennemgik beretningen i grove træk og adspurgte om nogen i forsamlingen havde spørgsmål til den udsendte beretning.

Der fremkom spørgsmål til lejeforhøjelsen af fælleslokalet. Bestyrelsen er ved at se på en fremtidig lejenedsættelse da flere beboere tilkendegav at lejen er sat for højt.

Efter bemærkninger og kommentarer til fælleslokalet, blev beretningen taget til efterretning.

## 4 - Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelsen



SWE

Da årsregnskabet 2020 blev godkendt tidligere på året, adspurgte dirigenten om forsamlingen ønskede at få gennemgået årsregnskabet endnu engang. Dette ønskede forsamlingen ikke.

Årsregnskabet og værdiansættelsens tidligere godkendelse, var godkendt.

## **5 - Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**

Driftsbudgettet for 2021 blev godkendt tidligere på året, forsamlingen ønskede ej heller at få gennemgået budgettet eller genoptage afstemningen da budgettet på forhånd var godkendt.

## **6 - Indkomne forslag**

### **A. Bestyrelsen forslag opdatering af foreningens husorden:**

Bestyrelsen ønsker at opdaterer husordenen med konkrete tidspunkter i forhold til støj i form af b.la. musik, da der i nuværende husorden ikke fremgår klokkeslæt.

Dirigenten oplyste, at forslaget ikke kunne gå til afstemning, da forslaget ikke er konkretiseret og at bestyrelsen derfor kun kan indhente en tilkendegivelse til et fremtidigt forslag.

Bestyrelsen fik enstemmig tilkendegivelse.

### **B. Bestyrelsen forslag til vedtægtsændringer**

#### **Forslag 1 om tilføjelse - stk. 5 - til vedtægternes §9**

Nuværende bestemmelse;

#### **FORANDRINGER**

#### **§ 9**

- Stk. 1 Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Enhver forandring skal (inden den bringes til udførelse) skriftligt anmeldes og skriftligt godkendes af bestyrelsen. Enev. nægtet godkendelse kan altid indbringes for førstkomende generalforsamling.
- Stk. 2 Andelshavere er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, redskabsskure eller carporte, medmindre bestyrelsen skriftligt har godkendt det.
- Stk. 3 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre forskrifter.

Stk. 4 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringsforsvarlighed eller lovlighed. I tilfælde hvor byggetilladelse eller tilladelse fra offentlig myndighed kræves, skal tilladelse forevises bestyrelsen, inden arbejdets start.

Ny bestemmelse:

*Stk. 5 Bestyrelsen kan i forbindelse med godkendelse i medfør af §9, stk. 1-4 betinge sig retablering inden overdragelse af andelen.*

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

Stemte for 70  
Stemte blankt 0  
Stemte imod 0

Forslaget blev enstemmigt vedtaget

**Forslag 2 om, at vedtægternes §13, stk. 4 ændres fra følgende**

Stk. 4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsmand. Halvdelen af vurderingshonoraret betales af køber og halvdelen af vurderingshonoraret betales af sælger.

til følgende ordlyd (ændringen er indsat med *kursiv* og understregning):

Stk. 4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsmand. Halvdelen af vurderingshonoraret betales af køber og halvdelen af vurderingshonoraret betales af sælger. Sælger er pligtig at indhente el- og vvs-tjek udarbejdet af autoriseret elektriker og blikkenslager. Honorarerne herfor betales af køber og sælger med hver halvdelen. Eventuelle ulovligheder, fejl og mangler konstateret ved vurdering, el- og vvs-tjek skal udbedres af sælger inden overdragelsesaftale udarbejdes.

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

Stemte for: 70

Stemte blankt: 0

Stemte i mod: 0

**Forslaget blev enstemmigt vedtaget**

**Forslag 3 om et nyt stk. 6 i vedtægternes § 24. Ændringen er indsat med *kursiv* og understregning (såfremt bestemmelsen vedtages bliver nuværende stk. 6 og 7 ny stk. 7 og 8).**

Nuværende bestemmelse:

#### **BESTYRELSEN**

#### **§ 24**

- Stk. 1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- Stk. 2 Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
- Stk. 3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, så halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- Stk. 4 Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter.
- Stk. 5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 6 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og eventuelt en kasserer.
- Stk. 7 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Ny bestemmelse:

## BESTYRELSEN

## § 24

- Stk. 1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- Stk. 2 Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
- Stk. 3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, så halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- Stk. 4 Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter.
- Stk. 5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 6 *Valgbar er ikke et bestyrelsesmedlems ægtefælle/samlever, tidligere ægtefælle/samlever, søskende, børn, svigerbørn og/eller forældre.*
- Stk. 7 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og eventuelt en kasserer.
- Stk. 8 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

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

Stemte for: 30

Stemte blankt: 4

Stemte i mod: 36

**Forslaget blev ikke vedtaget**



- C. Bestyrelsen foreslog, at de 40.000 kr. til terrasse fra det tidligere vedtagne budget bliver ændret til, at der afsættes kr. 20.000 til forbedringer i fælleshuset og at der afsættes kr. 20.000 til terrasse, når arbejderne med regnvandsbassinet er færdige.

Der var ændringsforslag til dette forslag: Forslag om at benytte de 40.000 kroner udelukkende til fælleshuset.

Da dette forslag var det mest vidtgående, blev det sat til afstemning først.

Dirigenten oplyste, at forslaget kan stemmes hjem ved simpelt flertal.

Stemte for: 52  
Stemte blankt: 10  
Stemte i mod: 8

#### **Ændringsforslaget blev vedtaget ved simpelt flertal**

- D. Forslag om udskiftning/renovering af hegn/træadskillelse

Forslaget var tildelt rettidigt til foreningens beboere og blev derfor sat til afstemning

Dirigenten oplyste, at forslaget ikke kunne tages op til afstemning da der ikke var fremlagt en pris for projektet, forsamlingen kunne derfor kun komme med en tilkendegivelse om at bestyrelsen kan gå videre med indhentning af tilbud for udførsel af udskiftningen.

Bestyrelsen fik en tilkendegivelse fra samtlige beboere om at gå videre med forslaget.

#### **7 - Valg af formand for 1 år og op til 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år**

Sonja og Elin stillede begge op til formandsposten for en 1. årig periode

Efter kampvalg blev Elin valgt, og fortætter derfor som foreningens formand.

#### **Valg af bestyrelsesmedlemmer:**

Følgende ønskede at stille op som bestyrelsesmedlem:

Casper Fog, Sonja Fog, Jesper Nielsen, Eva Fredsgaard og Birgitte Nielsen

Følgende 3 andelshavere valgtes / genvalgtes til bestyrelsen: Jesper, Eva og Birgitte  
**Bestyrelsen består herefter af følgende:**

|                  |                  |                   |              |
|------------------|------------------|-------------------|--------------|
| Elin Sørensen    | Strandgården 161 | Formand           | på valg 2022 |
| Katja Lassen     | Strandgården 142 | Bestyrelsesmedlem | på valg 2022 |
| Birgitte Nielsen | Strandgården 166 | Bestyrelsesmedlem | på valg 2023 |
| Eva Fredsgaard   | Strandgården 158 | Bestyrelsesmedlem | på valg 2023 |
| Jesper Nielsen   | Strandgården 162 | Bestyrelsesmedlem | på valg 2023 |

## 8 - Valg af 1-2 suppleanter

Følgende ønskede at stille op som suppleant:

Palle Jessen, Natacha Majdoub, Sonja Fog, Casper Fog og Bjarne Wentoft

Som suppleanter valgtes Palle Jessen som 1. suppleant og Natacha Majdoub som 2. suppleant

**Suppleanterne består herefter af følgende:**

|                 |                  |              |              |
|-----------------|------------------|--------------|--------------|
| Palle Jessen    | Strandgården 146 | 1. Suppleant | på valg 2022 |
| Natacha Majdoub | Strandgården 160 | 2. Suppleant | på valg 2022 |

## 9 - Valg af revisor

BDO Revision genvalgtes.

## 10 - Eventuelt

- Da flere i foreningen oplever problemer med at ovenlysvinduerne blæser op, er der nu fundet en løsning på problemet. Se vedlagte bilag.
- Bestyrelsen oplyste at det nu er Katja fra bestyrelsen der står for ventelisten.

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

**København, den 1. september 2021**

Underskrevet v. digital signatur

### Dirigent:

Michael Suhr Fabrin

### Bestyrelsen:

Elin Sørensen  
Katja Lassen  
Birgitte Nielsen  
Eva Fredsgaard  
Jesper Nielsen

# 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.”

**Jesper Nielsen**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: PID:9208-2002-2-944208057351

IP: 80.197.xxx.xxx

2021-09-01 14:18:52Z

NEM ID 

**Michael Suhr Fabrin**

**Dirigent**

Serienummer: CVR:26112702-RID:30760543

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-09-01 14:42:44Z

NEM ID 

**Birgitte Nielsen**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: PID:9208-2002-2-279561302478

IP: 87.50.xxx.xxx

2021-09-01 15:14:29Z

NEM ID 

**Katja Hyldmar Lassen**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: PID:9208-2002-2-358974498062

IP: 212.97.xxx.xxx

2021-09-01 16:16:27Z

NEM ID 

**Eva-Marie Fredsgaard**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: PID:9208-2002-2-978284130865

IP: 87.50.xxx.xxx

2021-09-02 06:31:17Z

NEM ID 

**Rikke Emanuel Møller**

**Referent**

Serienummer: CVR:26112702-RID:30144383

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-09-02 06:35:08Z

NEM ID 

**Rikke Emanuel Møller**

**Administrator**

Serienummer: CVR:26112702-RID:30144383

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-09-02 06:35:08Z

NEM ID 

**Elin West**

**Bestyrelsesformand**

Serienummer: PID:9208-2002-2-548776350039

IP: 87.50.xxx.xxx

2021-09-02 12:33:30Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZTKU4-THELO-K786M-CDFEW-AE1XQ-HXG00

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 tidsstempelt 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>