

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

Til medlemmerne i A/B Strandgården II

Ejd. nr.: 1-654  
København, den 4. april 2024

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

Torsdag den 4. april 2024 kl. 17.00 i foreningens Fælleshus, Strandgården 92, afholdtes ordinær generalforsamling med følgende

### Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. 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. Forslag.
7. Valg af formand.
8. Valg af bestyrelse.
9. Valg af 1-2 suppleanter.
10. Valg til revisor.
11. Eventuelt.

Ved generalforsamlingen var 28 andele - heraf 3 ved fuldmagt - ud af 41 andele repræsenteret. Til stede var endvidere Michael Suhr Fabrin 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 referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, med forsamlingens samtykke, at generalforsamlingen var lovligt varslet og var beslutningsdygtig på alle punkter.

Dirigenten gik den af administrator udsendte dagsorden igennem, hvor det blev bemærket at der med 28 fremmødte kunne vedtage de forslag som krævede kvalificeret flertal. En andelshaver havde stillet forslag om ændring af andelskronen, hvilket blev behandlet under regnskab og valg af andelskronen.

## 2 - Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt til foreningens beboere, som følgende:

”I bestyrelsen her det været et meget travlt år. Vi har afholdt en del ekstraordinære generalforsamlinger, grundet udskiftning af plankeværk, ændring i vedtægt ved betaling af afbud til fællesarbejde, opskrivning til ventelisten og farve på det nye plankeværk, der skal dog lyde et suk fra bestyrelsen, da vi har kunne se ringe fremmøde,

Bestyrelsen bad om en tilbagemelding af længderne på de enkelte plankeværkerne, hvilket ikke blev meldt til os, det viste sig så, at der flere steder, var længere brædder, end tømrender og vi i bestyrelsen antog, dette har betydet af omkostningen til plankeværkerne, er blevet dyre end det afgivne tilbud.

Vi har modtaget kritiske beskeder om vores håndtering af udskiftningen, men vi i bestyrelsen har gentagne gange bedt om der bliver nedsat arbejdsgrupper, men ingen meldte sig til dette.

Bestyrelsen vil derfor gøre opmærksom på, at vi er helt almindelig andelshaver, som alle andre og ikke uddannet håndværker, samt at bestyrelsesarbejdet er frivilligt og tager en hel del tid, vi har også et stort ansvar for, at vores forening har en god økonomi og bliver vedligeholdt.

Bestyrelsen er dog meget glade for den altid store tilslutning, der er på begge datoer for vores fællesarbejde og alle de ting som bliver lavet, samt det altid gode humør, men har savnet tilmeldinger, ved øvrige arrangement som vi har lavet.

Udover udskiftning af vores plankeværk, har vi måtte udskifte 4 varmeveksler, 1 solcelleanlæg, 6 hegn ved skralderummene, der skulle gøres mindre, så affald containerne kunne køres ud og ind, der er også blevet repareret nedløbsbrønde med asfalt og asfaltslisker til 6 skralderum til ud og indkørsel af affaldscontainere

I fælleshuset er der blevet opsat akustikplader, hvilket har en meget stor betydning for støjen i rummet.

Der er i 2023 blevet solgt 3 boliger, bolig 159 i starten af året og boligerne 134 og 156 blev solgt i december, dog med overtagelse i starten af januar 2024, vi vil gerne byde de nye andelshavere meget velkomne til vores forening.”

Der var bemærkning om at tagene ville blive rensed med miljøvenlig algerens.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

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

Dirigenten gennemgik regnskabet, som viste et resultat på kr. -83.673. Dirigenten gennemgik de væsentligste afvigelser, som ikke var store og få, samt nøgletallene, som viste at foreningen havde en sund økonomi, og en fornuftig reserve.

Bestyrelsen foreslog en andelsværdi på 9,9112 pr. indskudt andelskrone, og en andelshaver havde foreslået en væsentlig højere andelskrone, som ville medføre et væsentligt brug af foreningens reserver.

**Regnskab med bestyrelsens foreslåede andelskrone på 9,9112 blev sat til afstemning og blev godkendt med 26 stemmer for og 2 imod.**

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

Dirigenten gennemgik budgettet for året, som var baseret på en boligafgiftsstigning på 5 % pr. 1. juni 2024 og almindelig fremskrivning af udgifterne samt fugning af døre og vinduer til kr. 150.000.

Det budgetterede resultat beløber sig til et overskud på kr. 78.300.

**Budgettet blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.**

#### 5 - Forslag

- a) Forslag til vedtægtsændringer vedrørende §§ 9, 11 og 19.

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens §§ 9, 11 og 19 efter ABF's anbefaling om vedtægtsændringer vedrørende forandringer i andelsboligen.

Nuværende vedtægt:

##### **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. En evt. nægtet godkendelse kan altid indbringes for førstkommande generalforsamling.
- Stk. 2 Andelshaverne 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 forandringers forsvarlighed eller lovlighed. I tilfælde hvor byggetilladelse eller tilladelse fra offentlig myndighed kræves, skal tilladelse forevises bestyrelsen, inden arbejdets start.

##### **HUSORDEN**

##### **§ 11**

- Stk. 1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder regler for husdyrhold. Andelshaveren er altid berettiget til at holde husdyr, hvis dette kan ske uden væsentlig gene for de omkringboende.

##### **EKSKLUSION**

##### **§ 19**

- Stk. 1 Bestyrelsen kan ekskludere en andelshaver og bringe brugsretten til ophør:
- Stk. 1 a Når en andelshaver ikke betaler afdrag på lån til indskud og det skyldige beløb ikke er betalt senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav er kommet frem til andelshaveren.
- Stk. 1 b Når en andelshaver er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der er vedtaget på en generalforsamling og andelshaveren ikke berigtiger restancen senest 3 dag efter, at skriftligt påkrav er kommet frem til andelshaveren.
- Stk. 1 c Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. Såfremt foreningen administreres af professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.
- Stk. 1 d Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- Stk. 1 e Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af generalforsamlingen.
- Stk. 1 f Når en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
- Stk. 1 g Når en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til de, efter lejelovens bestemmelser, der berettiger ejeren til at ophæve lejemålet.
- Stk. 2 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og der disponeres efter § 12, stk. 3 og § 20.

Forslag til ændringer:

## FORANDRINGER

### § 9

Stk. 1 Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 3-5. Forandringer skal (inden den bringes til udførelse) skriftligt anmeldes og skriftligt godkendes af bestyrelsen. En evt. nægtet godkendelse kan altid indbringes på førstkommande 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 Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 3 eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 5 Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

Stk. 6 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde hvor byggetilladelse eller tilladelse fra offentlig myndighed kræves, skal tilladelse forevises bestyrelsen inden arbejdets start. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 7 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 19.

Stk. 8 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

## HUSORDEN

### § 11

Stk. 1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder regler for husdyrhold. Andelshaveren er altid berettiget til at holde husdyr, hvis dette kan ske uden væsentlig gene for de omkringboende.

Stk. 2 Andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes af andelshaver selv, andelshavers husstand eller andre, som andelshaveren har givet adgang til andelslejligheden.

## EKSKLUSION

### § 19

Stk. 1 Bestyrelsen kan ekskludere en andelshaver og bringe brugsretten til ophør:

Stk. 1 a Når en andelshaver ikke betaler afdrag på lån til indskud og det skyldige beløb ikke er betalt senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav er kommet frem til andelshaveren.

Stk. 1 b Når en andelshaver er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der er vedtaget på en generalforsamling og andelshaveren ikke berigtiger restancen senest 3 dag efter, at skriftligt påkrav er kommet frem til andelshaveren.

Stk. 1 c Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. Såfremt foreningen administreres af professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.

Stk. 1 d Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.

Stk. 1 e Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af generalforsamlingen.

Stk. 1 f Når en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.

- Stk. 1 g Når en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til de, efter lejelovens bestemmelser, der berettiger ejeren til at ophæve lejemålet.
- Stk. 1 h når en andelshaver foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 9 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 7.
- Stk. 2 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og der disponeres efter § 12, stk. 3 og § 20.

Dirigenten forklarede om årsagen, hvor det vigtigste forhold vedrørte foreningens behov for sikre sig imod enkeltstående skader i de enkelte boliger ifald der skete, eftersom en ny højesteretsdom, havde vendt lidt rundt på retspraksis og det der var praksis for foreningerne, hvorfor praksis og forståelsen af foreningens vedtægt måtte præciseres. Der var således ikke tale om væsentlige ændringer, når man dog bemærkede at der ved større renoveringer i de enkelte boliger fremover kunne være et krav om at der blev tegnet en entrepris forsikring.

Stemmerne fordelte sig således:

IMOD: 1

FOR: 27

BLANK: 0

Forslaget blev dermed vedtaget.

- b) Forslag til fastsættelse af gebyr for manglende deltagelse i fælles arbejdsdag.

Det skal hvert år på generalforsamlingen besluttes, hvad gebyret for manglende deltagelse i fælles arbejdsdag skal fastsættes til indtil næste års ordinære generalforsamling. Bestyrelsen foreslår at fastsætte dette års gebyr for manglende deltagelse i fælles arbejdsdag til kr. 500.

Forslaget blev kort debatteret og derefter sat til afstemning, hvor det blev enstemmigt vedtaget.

- c) Ændring af andelsværdi

Andelshaver i Strandgården 150 stiller forslag til ændring i andelsværdien, så boligerne kan sælges til samme værdi som boligerne i A/B Strandgården III.

Forslaget var behandlet under regnskab, hvor det ikke blev vedtaget.

## 6 - Valg af formand

Sonja Fog stillede op og blev valgt med akklamation.

## 7 - Valg af bestyrelse

Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Katja Lassen var på valg og blev genvalgt.

**Bestyrelsen består herefter af følgende:**

Sonja Fog	Strandgården 144	Formand	på valg 2026
Casper Egon Lund Fog	Strandgården 153	Bestyrelsesmedlem	På valg 2025
Katja Lassen	Strandgården 142	Bestyrelsesmedlem	på valg 2026
Christian Paul Bang	Strandgården 160	Bestyrelsesmedlem	på valg 2025
Pia Petersen	Strandgården 157	Bestyrelsesmedlem	på valg 2026

### 8 - Valg af 1-2 suppleanter

Følgende ønskede at stille op som suppleant:

Palle Jensen og Dorthe Philipsen

Begge blev valgt med akklamation

### 9 - Valg af revisor

BDO Revision blev genvalgt.

### 10 - Eventuelt

Bestyrelsen foreslår, at fælles arbejdsdage i 2024 bliver den 28. april 2024 og 1. september 2024.

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

Underskrevet v. digital signatur

**Dirigent:**

Michael Suhr Fabrin

**Bestyrelsen:**

Sonja  
Katja  
Christian  
Pia  
Casper

# 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.”

## Casper Egon Lund Fog

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9641aefa-6b47-44ed-a781-c29bdd83b096

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-04-19 07:54:41 UTC



## Michael Suhr Fabrin

Dirigent

Serienummer: 6c0d284c-6b0c-4216-b12f-dd0ecd60150d

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-04-19 07:56:40 UTC



## Michael Suhr Fabrin

Referent

Serienummer: 6c0d284c-6b0c-4216-b12f-dd0ecd60150d

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-04-19 07:56:40 UTC



## Sonja Fog

Bestyrelsesformand

Serienummer: b1926d00-0ef6-4d7f-8e42-3c004ccabf58

IP: 80.197.xxx.xxx

2024-04-19 15:30:35 UTC



## Katja Hyldmar Lassen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 889e72ba-1a91-4f26-b065-1763eeb33fed

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-04-19 16:07:19 UTC



## Pia Helen Solfryd Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5ef33037-a139-402b-a131-4f9a2162d2fc

IP: 87.50.xxx.xxx

2024-04-21 10:13:19 UTC



Penneo dokumentnøgle: NCAMB-5L4CA-V63GU-E6V40-70CYN-FUEA1

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/validator**

# 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."

**Christian Poul Bang**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: 976e748b-a466-4bfb-829e-887fedef9832

IP: 87.50.xxx.xxx

2024-04-21 16:58:09 UTC



Penneo dokumentnøgle: NCAMB-5L4CA-V63GU-E6V40-70CYN-FUEA1

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/validator**