

A/B Strandbo 1
Strandboulevarden 8-18
2100 København Ø

København, den 3. februar 2025
J. nr. 1-405

REFERAT FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Tirsdag den 14. januar 2025 kl. 17.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Strandbo 1 i Studiet, Blegdamsvej 114B, 2100 København Ø, med følgende:

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Forslag
 1. Forslag om udbedring af kviste, nyt dørtelefonanlæg, udbedring af ejendommens varmecentral samt genopretning af foreningens likviditet finansieret ved optagelse af realkreditlån med en hovedstol på maksimum kr. 7.176.000.
 2. Forslag om endelig vedtagelse af foreløbigt vedtagne vedtægtsændringer
 1. Forslag om endelig vedtagelse af ændring af vedtægternes § 11
 2. Forslag om endelig vedtagelse af ændring af vedtægternes § 24

27 ud af foreningens 119 andelshavere var repræsenteret, heraf 9 ved fuldmagt. Til stede var endvidere advokat Kim Wrisberg Sang Hansen fra SANGEA.

Vedr.: Dagsordenens punkt 1 - Valg af dirigent og referent

Formand Sebastian Peronard bød velkommen og foreslog advokat Kim Wrisberg Sang Hansen som dirigent og som referent, som generalforsamlingen tilsluttede sig ved akklamation.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at indkaldelsen var udsendt via e-mail d. 31. december 2024 og opslået i opgangene den 31. december 2024, samt at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i alle henseender. En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig beslutningen.

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

Vedr.: Dagsordenens punkt 2.

Forslag 1 - Forslag om udbedring af kviste, nyt dørtelefonanlæg, udbedring af ejendommens varmecentral samt genopretning af foreningens likviditet finansieret ved optagelse af realkreditlån med en hovedstol på maksimum på kr. 7.176.000.

Foreningen har anvendt foreningens likvide midler til udbedring af kvistene på gadesiden, der desværre viste sig at være væsentligt dyrere end først antaget. Endvidere har udgiften til prøvelejlighed på gårdsiden ligeledes været dyrere end budgetteret.

Bestyrelsen foreslår derfor følgende:

Bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale med entreprenør(er) om gennemførelse af udbedring af kviste og til nyt dørtelefonanlæg og udbedring af varmecentral, samt genopretning af foreningens likviditet på i alt kr. 7.176.000.

Bestyrelsen bemyndiges endvidere til at indgå aftale med rådgivere, og bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgifterne m.v. hertil med realkreditfinansiering samt optage realkreditlån, som både kan være fast forrentet med afdrag eller fast rente, hvor de første 10 år er uden afdrag med en løbetid på 30 år, samt Flex-life med op til 30 års afdragsfrihed.

Det er anslået at optagelse af realkreditfinansiering med fast rente og afdrag vil det medføre en boligafgiftsstigning på 49,50 pr. m² pr. år eller kr. 4,12 pr. m² pr. måned, mens flex-life uden afdrag andrager kr. 37,20 pr. m² pr. år eller kr. 3,10 pr. m² pr. måned, der træder i kraft, når lånet hjemtages. Det bemærkes af stigningen er vejledende, da både lånetype samt kurs på lånet kan ændre sig.

Dirigenten redegjorde forslaget.

Flere andelshavere spurgte ind til lånetyperne, som dirigenten redegjorde for.

En enstemmig generalforsamling vedtog forslaget.

Forslag 2 - Forslag om endelig vedtagelse af foreløbigt vedtagne vedtægtsændringer

På den ordinære generalforsamling den 2. maj 2024 blev ændring vaf vedtægternes §§ 11 og 24 foreløbigt vedtaget. Bestyrelsen stillede derfor forslag om endelig vedtagelse af ændring af vedtægternes §§ 11 og 24.

Forslag 2.1 - Forslag om endelig vedtagelse af ændring af vedtægternes § 11

Nuværende formulering:

”Andelshavere er berettiget til at foretage forandringer i boligen.

Iværksættelsen af udvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen.



SANGEA

Boligadvokat & Ejendomsadministration
Grydeåsen 6, 2765 Smørum
www.sangea.dk



Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Inden forandringer udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, førend byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer.”

Foreslås ændret til:

”Andelshavere er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jf. dog stk. 5-6.

Iværksættelsen af udvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen.

Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

*Inden forandringer udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen **senest 3 uger inden igangsættelse**. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, førend byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen. **Bestyrelsen og foreningen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer eller lovligheden af disse uanset, om der er ført tilsyn, jf. stk. 5-6.***

*Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1-4, 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.***

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.

Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Dette betyder, at en andelshavere i omkringliggende boliger ikke skal tåle udvidet rørføring eller lignende. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i § 11, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en frist fastsat af bestyrelsen. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen igangsætte reetablering for andelshaverens regning. Bestyrelsen kan endvidere ekskludere andelshaveren af foreningen og bringe brugsretten til ophør, jf. § 24.

En andelshaver er erstatningsansvarlig for enhver skade overfor foreningen og øvrige andelshavere, herunder hændelig skade, som er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af



SANGEA

Boligadvokat & Ejendomsadministration
Grydeåsen 6, 2765 Smørum
www.sangea.dk

Side 3 af 5



andre, som andelshaveren har givet adgang til sin bolig. Dette omfatter selvstændigt virkende tredjemand.”

En enstemmig generalforsamling vedtog forslaget.

Forslag 2.2 - Forslag om endelig vedtagelse af ændring af vedtægternes § 24

Bestyrelsen foreslår tilføjelse til vedtægternes § 24.

Nuværende formulering:

”Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem ikke betaler skyldige beløb og ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter skriftligt påkrav herom, er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. Såfremt foreningen bliver administreret af professionel administrator kan rykkergebyret tillægges moms.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, så det er til gene for de øvrige medlemmer.
4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, som efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemålet.

...”

Foreslås ændret til:

”Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem ikke betaler skyldige beløb og ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter skriftligt påkrav herom, er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. Såfremt foreningen bliver administreret af professionel administrator kan rykkergebyret tillægges moms.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, så det er til gene for de øvrige medlemmer.
4. Når et medlem i forbindelse med overdragelse af en andel indgår aftaler, der er i strid med lovgivningens og vedtægternes bestemmelser herom, herunder når et medlem betinger sig en højere pris, end den pris, der er godkendt af andelsforeningens bestyrelse, i henhold til bestemmelserne herom i vedtægterne og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
5. Når et medlem foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 11, stk. 8
6. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, som efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemålet.”



SANGEA

Boligadvokat & Ejendomsadministration
Grydeåsen 6, 2765 Smørum
www.sangea.dk

Side 4 af 5



En enstemmig generalforsamling vedtog forslaget.

Da der ikke var flere punkter på dagsordenen, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat underskrives digitalt af dirigent samt bestyrelsen for A/B Strandbo 1.

Verifikation

Transaktion 09222115557538245961

Dokument

Referat XOGF 14.01.2025

Hoveddokument

5 sider

Påbegyndt 2025-02-03 12:44:38 CET (+0100) af Kim Hansen (KH)

Færdiggjort 2025-02-06 18:53:09 CET (+0100)

Underskrivere

Kim Hansen (KH)

Dirigent

CVR-nr. 43531891

kh@sangea.dk

Mit 

Navnet returneret af MitID var "Kim Wisberg Sang Hansen"

Signeret 2025-02-03 14:59:13 CET (+0100)

Sebastian Peronard (SP)

Bestyrelsesformand

sebastian@strandbo1.dk

Mit 

Navnet returneret af MitID var "Sebastian Louis Peronard"

Signeret 2025-02-05 10:45:31 CET (+0100)

Cecilie Rosentoft (CR)

Bestyrelsesmedlem

cille@strandbo1.dk

Mit 

Navnet returneret af MitID var "Cecilie Bindslev Rosentoft"

Signeret 2025-02-04 07:57:29 CET (+0100)

Steen Barkling (SB)

Bestyrelsesmedlem

barkling1304@gmail.com

Mit 

Navnet returneret af MitID var "Steen Barkling"

Signeret 2025-02-06 18:53:09 CET (+0100)

Casper Siegumfeldt Clausen (CSC)

Bestyrelsesmedlem

casper@strandbo1.dk

Mit 

Navnet returneret af MitID var "Casper Siegumfeldt Clausen"

Signeret 2025-02-03 21:15:54 CET (+0100)

Alexandra Schou (AS)

Bestyrelsesmedlem

alexandra@strandbo1.dk

Mit 

Navnet returneret af MitID var "Alexandra Langtofte Schou"

Signeret 2025-02-04 17:26:27 CET (+0100)



Verifikation

Transaktion 09222115557538245961

Denne verificering blev udstedt af Scrive. Information med kursiv er sikkert verificeret af Scrive. For mere information/bevismateriale om dette dokument se de skjulte vedhæftede filer. Brug en PDF-læser såsom Adobe Reader, der kan vise skjulte vedhæftede filer, for at se vedhæftede filer. Vær opmærksom på, at hvis dokumentet udskrives, kan integriteten af en sådan udskrevet kopi ikke verificeres i henhold til nedenstående, og at en grundlæggende udskrift vil mangle indholdet af de skjulte vedhæftede filer. Den digitale signatur (elektronisk segl) sikrer, at integriteten af dette dokument, inklusive de skjulte vedhæftede filer, kan bevises matematisk og uafhængigt af Scrive. For at gøre det mere bekvemmeligt leverer Scrive også en service, der giver dig mulighed for automatisk at verificere dokumentets integritet på: <https://scrive.com/verify>

