

Beslutningsreferat ordinær generalforsamling i A/B Strandlodsgården
afholdt den 18. marts 2025

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Formandens beretning
4. Regnskab med revisors påtegning
5. Overskuddets fordeling
6. Forslag
 - 6.a Bestyrelsens forslag
 - 6.b Forslag fra andelshavere
7. Valg til bestyrelsen
8. Valg af administrator
9. Eventuelt

Punkt 1 & 2 – Valg af dirigent og stemmeudvalg

Som dirigent valgtes Philip Stenkjær fra Ejendomsadministrationen Andelsbo, der kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

44 andele var repræsenteret ud af 122, heraf 4 fuldmagter. Der blev valgt stemmetællere ved hver sektion.

Punkt 3 – Formandens beretning

Beretningen blev taget til efterretning.

A4 Arkitekter var herudover til stede, og berettede kort om status på byggesagen.

Punkt 4 – Regnskab med revisors påtegning

Årsregnskab

Resultatopgørelse

Foreningen havde sammenlagt indtægter for kr. 4.810.325, som bestod af boligafgift fra andelshaverne, vaskeriindtægter samt diverse gebyrer.

På udgiftssiden havde foreningen benyttet kr. 450.167 på løbende vedligeholdelse ud af et budget på kr. 400.000, samt kr. 8.459.329 på vedligeholdelse, genopretning og renovering, som bestod af udgifter til den verserende byggesag ifm. tagprojektet.

Herudover havde de løbende faste driftsudgifter holdt sig pænt indenfor budgetrammen.

Årets resultat efter at have fratrasket finansielle omkostninger rente og bidragsomkostninger på foreningens lån, udgjorde et minus på kr. -7.934.528.

Det likviditetsmæssige resultat efter at have fratrasket afdrag på foreningens lån udgjorde et minus på kr. -8.447.100.

Aktiver

Ejendommens værdi var uændret ift. sidste år svarende til en værdi på kr. 191.750.000, idet foreningen stadig var på en fastholdt vurdering fra 2020.

Passiver

Egenkapitalen var nedjusteret fra kr. 181.841.643 til kr. 173.907.115, svarende til en reduktion på kr. 7.934.528.

Budget 2025

Der var ikke lagt op til en stigning i boligafgiften.

Der blev samlet set lagt op til indtægter i budgetåret på kr. 4.856.000.

Budgettet til løbende vedligeholdelse var opjusteret til kr. 700.000, hvilket var en forøgelse på kr. 300.000 i forhold til sidste år. Herudover var der afsat kr. 13.808.000 til den verserende byggesag ift. tagprojektet.

De øvrige, løbende faste driftsudgifter var blevet justeret ift. det gældende prisniveau for 2025.

Samlet set blev der lagt op til et underskud i budgetåret på kr. -12.833.700. Det likviditetsmæssige resultat efter afdrag på foreningens lån vil udgøre et minus på kr. -13.353.700.

Årsregnskabet samt budgettet for 2025 blev godkendt.**Andelskroneberegning**

Bestyrelsen havde lagt op til uændret andelskrone ift. sidste år, svarende til en andelskrone på kr. 15.000 pr. m2. Hvis denne andelskrone blev vedtaget, vil foreningen havde en reserve svarende til kr. 38.265.419.

Ændringsforslag 1 (fra Line og Rasmus)

Der var indkommet ændringsforslag fra andelshaverne Line og Rasmus.

- Ændringsforslag 1 indebar at andelskrone vil blive forøget til kr. 20.000 pr. m2.
- Ændringsforslag 2 indebar at andelskronen vil blive forøget til kr. 17.500 pr. m2.

Ændringsforslag 1 om en andelskrone på kr. 20.000 pr. m2 var ugyldigt, idet den maksimale andelskrone med den nuværende valuarvurdering maksimalt kunne udgøre ca. kr. 19.140 pr. M2.

Forslagsstiller ændrede ændringsforslag 1 til et forslag på andelskrone svarende til kr. 19.140 pr. M2.

Der blev stemt om andelskrone i nedskalerende skala, startende med en afstemning om den højest mulige andelskrone først.

Andelskronen på kr. 15.000 pr. m2. blev vedtaget.**Punkt 5 – Overskuddets fordeling**

Der var intet overskud i året.

Punkt 6 – Forslag

6. a Bestyrelsens forslag

Forslag 1 – Indsættelse af bemyndigelse til løbende omlægning af realkreditlån i vedtægterne

Bestyrelsen foreslår at der indsættes en løbende bemyndigelse i vedtægten til at bestyrelsen kan omlægge foreningens realkreditlån.

Da der ikke var tilstrækkeligt med fremmødte på den seneste generalforsamling, lægges dette op til vedtagelse igen.

Det foreslås, at der indsættes følgende i foreningens vedtægt § 22, stykke 11:

Ny § 22, stykke 11:

Bestyrelsen bemyndiges til i samråd med administrator at kunne omlægge nuværende realkredit til nyt/nye lån med fast rente og lavere ydelse ved uændret løbetid.

Hvis eksisterende fastrente lån er med afdragsfrihed er det muligt at omlægge til lavere rente med ny afdragsfri periode dvs. hvis lånet oprindeligt er med 10 års afdragsfrihed skal det nye lån kunne omlægges til ny 10-årig afdragsfri periode med fast rente.

Bestyrelsen er bemyndiget til at forlænge løbetiden til nye 30 år, - såfremt ydelsen er lavere ved uændret løbetid.

Bestyrelsen bemyndiges til at opsiges, kurssikre samt signere dokumenterne mm. i forbindelse med omlægningen.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget, og vil skulle endeligt vedtages på den næstkommende generalforsamling.

Forslag 2 – Vedtægtsændring vedr. andelshavers ansvar for forandringer i andelsboligen

I 2023 kom en afgørelse fra Højesteret, som har vendt op og ned, på den praksis der tidligere har været, om andelshavers ansvar for forandringer i andelsboligen. Før afgørelsen har det været opfattelsen, at en andelsboligforening altid kunne henholde sig til sit medlem, dvs. andelshaveren, hvis der skete skader som følge af installationer, som andelshaveren fik udført i sin andelsbolig.

Dette hang sammen med lejelovens ansvarsbestemmelser, som ifølge tidligere retspraksis kunne anvendes tilsvarende på andelsboligforhold. Det har en afgørelse fra Højesteret imidlertid ændret på.

Konsekvensen af Højesterets afgørelse er at en skadelidt i en andelsboligforening (hvad enten det er en anden andelshaver eller Andelsboligforeningen), er henvist til at gøre et erstatningskrav gældende direkte mod den skadevoldende entreprenør og/eller underentreprenør. Dette på trods af, at eksempelvis en underbo ikke har nogen som helst kontrol med, hvad deres naboer foretager sig.

Der har længe været debat om afgørelsen. Derfor har det også været længe undervejs før eksempelvis ABF (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation) udarbejdede en tilføjelse til deres standardvedtægt.

Der er nu enighed om, at ansvaret kan forsøges reguleret i vedtægterne, med henblik på at minimere andelsboligforeningens risiko for udgifter, de ikke selv er herre over.

Bestyrelsen stiller derfor forslag om at indføre følgende i vedtægtens vedligeholdelsesbestemmelse, ny § 12, stk. 4:

”En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder for 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.”

Ændringen i vedtægten slår fast, at det er vigtigt at sikre, at det er den der får (og ønsker) arbejdet udført, der har ansvaret, hvis det går galt. Tankerne bag dette er, at forandringen udføres i andelshaverens interesse, og at andelshaveren har muligheder for at minimere risikoen for skader. Andelshaveren kan tegne forsikring for byggesagen, og har mulighed for at vælge håndværkere med rette uddannelse, erfaring og ansvarsforsikring.

Det er dog vigtigt at fastslå, at det alene er den andelshaver, der får udført arbejdet, der står til ansvar for det. Det har fra anden side været på tale, at også fremtidige andelshavere skulle hæfte for senere, opagede skader efter arbejder, som tidligere andelshavere har fået udført. Det mener ABF's jurister dog er for vidtgående.

Dog skal det bemærkes, at køber i forvejen indtræder i vedligeholdelsesansvaret for de forandringer, som tidligere andelshaver har lavet - og i ansvaret for, at boligen er i lovlig og forsvarlig stand. Dette er ikke ændret som følge af Højesteretsdommen. Senere købere hæfter blot ikke for følgeskader på andre dele af bygningen, hvis de ikke selv har gjort noget forkert.

I praksis vil indførelse af vedtægtsændringen betyde, at foreningen reetablerer den praksis, som var gældende før Højesteretsdommen.

Forslaget blev forkastet.

Forslag 3 – Energiudvalg

Vores solcelle anlæg er snart færdig og kan ibrugtages (August forhåbentlig)

Bestyrelsen lægger herved op til generalforsamlingen at godkende et forslag til et driftsudvalg, bestående af 3. personer, 2 fra bestyrelsen og en andelshaver som også vælges på generalforsamlingen, den 18. marts 2025.

Hvorfor nu det, jo driftsudvalget opgave er at tilsikre driften i 2 år, herefter vil driften af anlægget overgå til eksternt professionelt firma.

Opgaven: Solcelleanlægget

- Drift af solcelleanlægget
- Hjemtage tilbud fra elselskaber, mindst 3 tilbud på erhvervsstrøm
- Fastsættelse af kilowatt pris, et år ad gangen (fremlægges på den årlige generalforsamling)
- Afregning til beboerne
- Vedligeholdelse af anlægget
- Præventiv vedligeholdelse
- Udarbejdelse af budget
- Budgetopfølgning
- Opfølgning på lovgivning
- Uddannelse

Fjernvarmeanlægget:

- Løbende optimering
- Præventiv vedligeholdelse
- Service kontrakt, 3 tilbud hjemtages
- Udarbejdelse af budget
- Budget opfølgning

Arbejdet honoreres med kr. 500 per time.

(Der afsættes kr. 180.000 i budgettet)

Det blev vedtaget, at der skulle være et energiudvalg.

Udvalget blev valgt som følgende

- Jørgen Ulriksen (bestyrelsesmedlem)
- Henrik Jørgensen (bestyrelsesmedlem)
- Silas Stage (andelshaver)

6. b Forslag fra andelshavere

Forslag 2 - Fra Louise Færkel - Delecentral

Jeg tænker jeg skal stå for at administrere det sammen med en eller to andre (som melder sig til under GF eller senere) og at centralen tømmes af denne gruppe hvert kvartal.

Ift. placering kan vi enten sætte et lukket (men ikke låst) skab op under taget ved tørresnorene eller bede Henriette om at åbne op for storskralsrummet. Det kunne også være en hylde inde i fælleslokalet ved siden af cykelkælderen.

Derudover vil der være klare men simple regler for hvad der er egnet til at komme i delecentralen og hvad skal kasseres/i storskrald.

Forslaget blev vedtaget.

Lykke Jørgensen meldte sig endvidere på delecentral-udvalget.

Forslag 3 - Fra Joachim Jørgensen

Til Bestyrelsen,

Jeg vil gerne fremsætte et forslag til generalforsamlingen den 18.03.2025.

Nu hvor vi har investeret i solceller, og hele foreningen snart nyder godt af "gratis" strøm, synes jeg, det ville være en god idé at opgradere vores cykelkælder, så elcykler kan oplades sikkert.

Dette vil kræve installation af nye strømuttag samt opsætning af låsebokse på væggene, hvor man kan opbevare sin adapter sikkert under opladningen.

Mvh. Joachim Jørgensen
Strandlodsvej 84, 1.th.

Forslaget kunne ikke tages til afstemning, idet den økonomiske ramme ikke var kendt.

Forslag 4 - Fra Hakim

Forslag til vedtægtsændring til Generalforsamling den 18. marts 2025

Ændring af vedtægt 11a, stk. 1

Forslag:

Det skal være tilladt at fremleje op til 4 år, såfremt andelshaveren har en kontrakt på en udstationering.
(Stadsudsendelser er typisk på 4 år.)

Nuværende ordlyd:

11a Fremleje/udlån

Stk.1: En andelshaver, der har boet i sin andelsbolig i A/B Strandlodsgården i mindst 1 år, er berettiget til at fremleje eller udlåne sin andelsbolig med bestyrelsens forudgående skriftlige tilladelse. Denne tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraflyttet på grund af sygdom, institutionsanbringelse, rejse, studieophold, militærtjeneste, job i udlandet eller lignende for en kortere periode, på normalt max. 2 år.

Foreslået ny ordlyd:

11a Fremleje/udlån

Stk.1: En andelshaver, der har boet i sin andelsbolig i A/B Strandlodsgården i mindst 1 år, er berettiget til at fremleje eller udlåne sin andelsbolig med bestyrelsens forudgående skriftlige tilladelse. Denne tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraflyttet på grund af sygdom, institutionsanbringelse, rejse, studieophold, militærtjeneste, job i udlandet eller lignende for en kortere periode, på normalt max. 2 år.

Undtagelsesvis kan fremleje tillades i op til 4 år, såfremt andelshaveren har en udstationeringskontrakt, hvor længden af opholdet er fastsat til max 4 år.

Begrundelse:

Stadsudsendelser og andre udstationeringsopgaver varer ofte op til 4 år, og den nuværende vedtægt på maksimalt 2 år stiller andelshavere i en vanskelig situation, hvor de enten må opgive deres bolig eller vende tilbage midlertidigt for at opfylde vedtægten. Den foreslåede ændring sikrer, at andelshavere, der udsendes i offentlige eller private arbejdsforhold, kan bevare deres bolig i A/B Strandlodsgården, samtidig med at det fortsat sker under bestyrelsens kontrol og med skriftlig godkendelse. Dette skaber en bedre balance mellem andelshavernes behov og foreningens interesser.

Det er selvfølgelig væsentligt, at udlejningen sker på en stabil og ansvarlig måde. Hyppigt skiftende lejere kan skabe uro i ejendommen og give administrativt besvær for bestyrelsen og beboerne. Derfor bør udlejningen så vidt muligt ske med længerevarende kontrakter til en fast lejer hen over udlejningsperioden. Dette sikrer kontinuitet, en mere tryk og stabil beboersammensætning.

Samtidig er det afgørende, at andelshavere har mulighed for at varetage deres arbejde uden at miste deres bolig.

Nogle jobs kræver udstationering, og en fleksibel fremlejeordning gør det muligt for andelshavere at tage sådanne opgaver uden at skulle opgive deres hjem i foreningen. Alternativet er, at boligen står tom i flere år, hvilket ikke er hensigtsmæssigt. En tom bolig kan have praktiske konsekvenser, såsom:

1. **Risiko for skader og forfald**
En ubeboet bolig kan forfalde hurtigere, da der ikke er nogen til at opdage eller udbedre mindre skader i tide, f.eks. vandskader, skimmelsvamp eller utætheder i vinduer og døre.
2. **Øget risiko for indbrud og hærværk**
En tom bolig kan tiltrække indbrudstyve, da det er åbenlyst, at ingen holder øje med den. Det kan også øge risikoen for hærværk eller ulovlig indtrængen, hvilket kan være en sikkerhedsrisiko for hele ejendommen.
3. **Problemer med opvarmning og fugt**
En tom bolig bliver ofte ikke opvarmet eller udluftet tilstrækkeligt, hvilket kan føre til fugtskader, skimmelsvamp og dårlig indeklimate.

Vi giver fuldmagt til Hosnia Boukaddid(Korsikavej 7 4 th) som vil være tilsted til Generalforsamlingen.

Hakim & Saida (Strandlodsvej 84 4 sal)

Forslaget blev forkastet.

Punkt 7 – Valg til bestyrelsen

På valg til bestyrelsen var

Næstformand

- Elsebeth Thomsen (ønskede genvalg)

Bestyrelsesmedlem

- Asbjørn Lorentsen (ønskede genvalg)

Suppleant

- Salma Asam Ghani (2. suppleant)

Bestyrelsen bestod herefter af

Formand

- Henrik Jørgensen (på valg i 2026)

Næstformand

- Elsebeth Thomsen (på valg i 2027)

Sekretær

- Jørgen Ulriksen (på valg i 2026)

Bestyrelsesmedlem

- Nikolaj Skanderby Johansen (på valg i 2026)
- Asbjørn Lorentzen (på valg i 2027)

Suppleanter

- Maria Strange (1. suppleant – på valg i 2026)
- Peter Michael Albertsen (**NYVALGT** – 2. suppleant – på valg i 2027)

Gårdlauget

Herudover skulle der vælges en bestyrelse til at varetage Gårdlauget.

Der var et ønske om 5 personer i alt – 1 fra bestyrelsen og 4 andelshavere.

Gårdlaugets bestyrelse blev valgt som følgende

- Jørgen Ulriksen (bestyrelsesmedlem)
- Peter Michael Albertsen (andelshaver)
- Linda Tove Keis (andelshaver)
- Niels Erik Arboe Sonne (andelshaver)
- Morten Stæhr Petersen (andelshaver)

Punkt 8 – Valg af administrator

Ejendomsadministrationen Andelsbo blev genvalgt.

Punkt 9 – Eventuelt

Efter et par afsluttede bemærkninger afsluttede dirigenten generalforsamlingen.

List of Signatures

2025 Beslutningsreferat ordinær generalforsamling - 37.pdf

Name	Role	Method	Signed at
6f001160-a61b-4959-bf50-a10774d1f7c4	Administrator	MitID	2025-03-28 08:49
Henrik Vagn Jørgensen	Bestyrelsesformand På vegne af A/B Strandlodsgården (37)	MitID	2025-03-28 08:50
Elsebeth Thomsen		MitID	2025-03-29 17:57
Hans Jørgen Ulriksen	Næstformand På vegne af A/B Strandlodsgården (37)	MitID	2025-03-29 08:15
	Sekretær På vegne af A/B Strandlodsgården (37)		



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).
If signer has Name and Address protection enabled, MitID Unique User ID will be displayed instead of their name.

Document ID: 2eceabad-ffe4-467f-8331-b286ccca5f59