

A/B Strandbo I
Ejd.nr.: 1-450

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Strandbo I

År 2022, torsdag den 9. juni, kl. 17.00, afholdtes ordinær generalforsamling hos Hereford Steakhouse, Store Kongensgade 24B, 1264 København K.

Dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning.
 2. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.
 3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 4. Forslag.
- A. Ændring af finansiering til foreningens netop afsluttede renoveringsprojekt**
Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgiften via optagelse af byggelån og realkreditlån. Finansieringen etableres med afdragsfrihed i op til 30 år og dermed størst mulig restgæld ved udløb.
- | | |
|--|----------------|
| Rammen til VVS projektet udgør | 32.400.000 kr. |
| Rammen til kloakker, dræn og skybrudssikring udgør | 3.500.000 kr. |
| Samlet ramme | 35.900.000 kr. |
- Ovenstående finansiering ønskes ændret til en samlet finansiering på 35.900.000 kr. der kan finansieres med et realkreditlån med variabel rente og 30 års afdragsfrihed og dermed størst mulig restgæld ved udløb.
- B. Gårdlauget - præsentation af foreningens gårdlaug og foreningens repræsentanter i gårdlauget.**
- C. Budget til Gårdlauget Strandbo**
Gårdlauget Strandbo stiller forslag om at der tilføres kr. 50.000 til Gårdlauget Strandbo fra Strandbo 1, som dækker diverse udgifter det første år.
- D. Brug af viceværtens rum**
Brug af viceværtens rum til opbevaring af møbler og andet til gården, samt brug af toilet til Strandbo 1's beboere. Forslaget er delt op i to underforslag, 1 og 2:
1. Gårdlauget Strandbo stiller forslag om at vi kan benytte de tomme rum der ligger i forbindelse med viceværtens kontor i kælderens.
 2. Desuden stilles til forslag at toilettet, som befinder sig i forbindelse med viceværtens kontor, gøres tilgængeligt for Strandbo 1's beboere i forbindelse med benyttelsen af gårdrummet. Rengøring heraf foreslås at blive udført af vores i forvejen tilknyttede rengøringssselskab.
- E. Forslag om ændring af § 13 i vedtægten (husdyrhold)**
Teksten i § 13 i vedtægten foreslås erstattet og ændret til følgende ordlyd:
Husorden:
- "Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere.
Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund.
Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død."*
- Nuværende § 13:
- Husorden:**
"Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden. Det er forbudt at holde dyr i ejendommen uden bestyrelsens skriftlige tilladelse. Bestående rettigheder om husdyrhold kan ikke bortfalde førend dyrets død."

Bestyrelsen giver kun skriftlig tilladelse i en begrænset midlertidig periode, når der er tale om særlige omstændigheder, såsom sygdom, skilsmisse eller død. Bestyrelsen træffer regler herom. Indtil andet bestemmes fungerer de hidtil gældende regler for husorden, som de har eksisteret, mens ejendommen havde status som udlejningsejendom. Et medlem har altid ret til at holde førerhund.

F. Forslag om tilføjelse til husorden:

Følgende forslag stilles og er en tilføjelse til husordenen. Forslagets gyldighed er betinget af en ændring af § 13 i vedtægterne:

Husdyr

Det er tilladt at have 1 husdyr per bolig, samt smådyr som f.eks. akvariefisk eller hamster. Dog ikke kamp- og muskelhunde, jf. hundeloven eller eksotiske dyr som fx. slanger eller spindlere. Husdyr skal være øretatoveret eller mærket med ID-chip.

Husdyr må ikke ved lugt, støj, forurening eller på anden måde være til gene eller fare for de øvrige beboere.

Dyrene må ikke besørge på fællesarealer, herunder gård og græsplæne. Foder og tilbehør skal opbevares så det ikke er til gene, ulempe eller risiko for ejendommens brugere eller miljø.

Husdyr skal til stadighed være forsikret således, at ejendommen holdes skadesløs for alle eventuelle skader som et husdyr direkte eller indirekte måtte forvolde.

Forekommer der gentagne, berettigede klager over et husdyr eller smådyr, kan dyret kræves fjernet med 1 måneds varsel. Overtrædes reglerne omkring husdyr kan bestyrelsen efter 2 advarsler opsig andelshaveren.

5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor.
7. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

Ved generalforsamlingen var 61 ud 118 andelshavere repræsenteret heraf 32 ved fuldmagt. Til stede var desuden administrationen ved Michael Suhr Fabrin og René Anias fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Michael Suhr Fabrin tilbød at være dirigent og referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, med generalforsamlingens samtykke, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

1. Bestyrelsens beretning

Formanden Poul Have Nielsen fremlagde hovedpunkterne af bestyrelsens beretning, som havde været udsendt med indkaldelsen, se nedenfor.

Sammendrag

Foreningsåret 2021/2022 har ikke været så hektisk som de foregående år. Det har i hovedsagen handlet om at få lukket og bundet sløjfe på de projekter vi også talte om på generalforsamlingen sidste år. Nogle har været sværere at få lukket end andre. Detaljer følger.

Enkelte nye tiltag har også set dagens lys: Som aftalt på seneste generalforsamling er vores bagdøre blevet skiftet. Ydermere har vi fået et gårdlaug. Alt i alt udvikler vores hus med tilhørende gård sig til det bedre.

Vi afslutter desværre foreningsåret med at konstatere at der grundet gennemgående fuge- og konstruktionsfejl er utæt ved alle 6te sals altaner. Dette er en ulykke som har været i gang siden altanerne blev etableret. Nu er arbejdet, med udbedring af skaderne og sikring mod nye, påbegyndt. Derfor stillads på gaden.

På trods af langtrukne afslutninger af store projekter, uforudsete reparationer og et ualmindeligt uroligt finansmarked ser foreningens økonomi stadig ualmindelig fornuftig ud. Der er foreslået en mindre stigning i andelskronen sammenkædet med optagelse af F1-lån til erstatning for de byggelån som har finansieret vores store projekter. Stadig er vores belåning under 30 % af det vores hus er vurderet til.

Detaljer

Her følger detaljerne omkring aktiviteterne i AB Strandbo 1 foreningsåret 2021/2022.

A. Stigstrengsprojektet

Projektet har hele året stået i afslutningens tegn. Siden sidst på sommeren har der været håndteret mangellister, diskuteret masser af detaljer og der er blevet kæmpet med indreguleringen af varmen. Nu er næsten alle mangler afklaret. Skov-Gruppen er ude af huset. De sidste mangler skal udbedres af 'De Blå Mænd', som også har kæmpet med varmen på 6te sal.

Brunata har opsat og idriftsat varmemålere på alle radiatorer. Det medfører at afregningen i år kommer til at basere sig på forbrug; både hvad angår varme- og vandforbrug.

De som bor i stuen over vores varmecentraler, har oplevet voldsomt meget støj både i egne rør og radiatorer, men også nede fra kælderens. Dette skyldes at den oprindelige projektering har forudsat at installationen i kælderen kunne anvendes uændret på trods af skiftet fra et-strengs system til to-strengs. Om dette er så skidt projektering at det er ansvars- og erstatningspådragende, håber vi på svar på når retssagen mod den oprindelige rådgiver kommer i gang.

B. Erstatningssag mod oprindelig stigstrengsrådgiver

Dette er en meget langsommelig affære som absolut ikke er blevet fremskyndet af hverken corona eller generel travlhed i byggebranchen. Men der foreligger nu en udtalelse fra en uvildig syn- og skønsmand. Nu afventes parternes stillingtagen til den udtalelse. Hvornår næste skridt foretages ved vi desværre ikke noget om endnu. Vi er stadig positive og håber på at få dækket i al fald en del af de omkostninger vi har haft. Der er desværre ikke noget som er sikkert. Spørgsmålet retten behandler er i virkeligheden: 'Hvor ringe og fejlbehæftet kan en projektering være før det er erstatningspådragende?' Før der kan svares på det spørgsmål, skal retten foretage en bunke skøn og vurderinger. Vi håber det bedste, men budgetterer ikke med noget.

C. Altanprojekt

Altanprojektet er afsluttet med succes! Der er stor ros til Altan.DK. På trods af samtidigt gårdprojekt og kloakprojekt er det lykket at blive færdig så godt som til tiden. Der har været nogle skærmydsler omkring gulvlakering og der har været nogle varmesprængte ruder. Men når der sammenlignes med stigstrengsprojektet, har der været forbløffende få knaster.

Nu er altanerne i brug. Der er blevet opsat læsejl mange steder. Jeg har set store blomsterarrangementer, nogle har grill på altanen, der er liv på stort set alle altaner. Og jeg synes, vi har fået en blødere og venligere facade end før; naturligvis en subjektiv betragtning.

Her er der tale om en succes. Selv de som var skeptiske inden projektet har fundet anvendelse for deres nye udendørs rum. Det er dejligt at se, de bliver brugt.

D. Gårdprojekt

Langt om længe er vi ved at have en gård! Det har holdt hårdt, det har været bøvet med mudret gård og det har været rodet med affald i containere på gaden. Men nu, nu er vi ved at have en gård. Og efter min mening var det værd at vente på. Jeg glæder mig til at se hvad der kommer af liv og aktiviteter i gården til sommer. Det er kommunen som vedligeholder vores gård det første år. Herefter bliver det os og Strandbo II i fællesskab som har den opgave. Se mere under 'Gårdlaug'.

E. Gårdlaug

Den 22/3-2022 holdt Gårdlaug Strandbo stiftende generalforsamling på foranledning af Københavns Kommune. Gårdlaug har til formål at drive og administrere vores fælles gård, herunder sørge for at den gøres ren og vedligeholdes. Finansieringen af vore gård kommer fra de to moderforeninger og da der bor flest i Strandbo II står de for 60 % mens vi erlægger de sidste 40 %. Det forventes at der skal investeres i inventar af forskellig art til en begyndelse og hvordan vedligehold skal håndteres efter kommunen har sluppet, lægges i hænderne på Gårdlaug. Dermed flyttes en del af vicevært-budgettet måske til gårdlaug. Men intet er fastlagt endnu.

F. Kloakprojekt

Her er også et projekt som er så godt som færdigt. På trods af uventet stort behov for piløtering samt at det viste sig at vores oprindelige trappeskaktafløb endte blindt under skakten, er det lykkedes for Øens Murer og Bang & Beenfeldt at udføre vores kloakreovering og reovering af trappeskakte inden for det afsatte beløb. Der har været holdt aflevering og der slutafregnes når Øens' har udbedret de sidste kosmetiske mangler.

G. Konstruktionsfejl 6te sals altaner

Bestyrelsen havde håbet på at holde 2021/2022 som et projektfrit år. Sådan skulle det ikke være. I efteråret regnede det ind på 6te sal i nr. 16 og i vinters i nr. 10. Ekspertise blev tilkaldt og det viste sig at der er fuget forkert omkring indfatninger og trekantsvinduer ved altanerne på 6te sal. Det medfører at når vindforholdene er 'rigtige' siver der vand ind i hulvæggen i stedet for ud på taget. Der er fundet råddent træ begge steder hvor det regnede ind. Der er sandsynligvis råddent træ i forbindelse med alle 6te sals altaner. Det er en igangværende ulykke som begyndte med fugningen i forbindelse med etableringen af altanerne på 6te sal.

Da ovenstående blev erkendt, blev der lavet en plan for opretning af fejl på alle 6te sals altaner. Udførelsen påbegyndes sidst i maj og er planlagt til afslutning i begyndelsen af september. Således kan vi komme igennem inden fyringssæsonen.

Det var efter al sandsynlighed samme konstruktionsfejl som forårsagede vandskader i 2018. Desværre fik man ikke dengang erkendt den generelle fejl i fugningen. Man foretog dengang nogle fugtmålinger gennem gipsen indefra. Det har desværre vist sig at de fugtmålinger ikke gav det fulde billede. Man er måske blevet forstyrret af at det afhænger af vindretningen hvilke vinduer der slipper vand ind.

Da der her er tale om en siveskade som er forårsaget af en konstruktionsfejl, dækker forsikringen ikke. Da fejlen blev begået i 2001 da altanerne blev etableret, er et eventuelt erstatningskrav forældet.

I 2018 reparerede man efter nogle vandskader. Men desværre fandt man ved den lejlighed ikke den forårsagende fugefejl. Dermed kan vi heller ikke søge erstatning fra dengang, da man ikke var blevet sat til at reparere den bagvedliggende fejl.

Ovenstående medfører at vi står med udgiften selv. Der er ingen tvivl om det skal laves eller ej. Hvis ikke vi laver det, går vores hus i stykker. For at være så sikre på at få rettet den oprindelige årsag som muligt, skal der denne gang lukkes op (skæres gips ned) ved alle 6te sals altaner. Hvad der måtte være af råd inde i væggene skal repareres og de fejlbehæftede fuger skal fuges om og der skal laves vandafledende blikarbejde ved alle altanerne. For at sikre korrekt udførelse er der denne gang hyret både en entreprenør, som udfører arbejdet og et uvildigt ingeniørfirma, som fører løbende tilsyn med det udførte arbejde.



SWE

H. Bagdøre

Som aftalt på sidste års generalforsamling har vi fået udskiftet vores døre mod gården. Efter en smule datoforvirring omkring startdatoen, er her et projekt som er kørt uden de store falbelader. I skrivende stund er der noget knas med låsene, men jeg forventer det er løst og dørene er afleveret og slutfregnet inden vores generalforsamling. Jeg synes, det er prikken over i'et på vores fine nye gård.

I. Internetudbyder

Ved slutningen af 2021 fik vi ny internetudbyder: Fiberby. Efter nogle misforståelser og administrativt knas i forbindelse med skiftet fra opkrævning via huslejen til opkrævning direkte fra Fiberby, ser det fra bestyrelsens stol ud til at være gået forbløffende gnidningsløst. Der var nogle som havde tekniske udfordringer, men Fiberbys servicefunktion ser ud til at virke. Jeg har i al fald fået fordoblet hastigheden samtidigt med at 2/3 er skåret af prisen (internet fra YouSee før).

I samme forbindelse har Fiberby forpligtet sig til at holde vores fælles udstyr; switche og kabling; vedlige. Så vi håber at vi fremover ikke skal tænke internetforbindelse; det kører bare.

J. Grønt tag på affaldsskuret

På generalforsamlingen sidste år blev der afsat et beløb til etablering af grønnt tag på vores affaldsskur. Her har der vist sig flere huller på vejen. Konstruktionen af taget på skuret er ikke dimensioneret til at bære de mængder vand og jord som er nødvendigt. Så der skal en forstærkning til. Ydermere har gårdprojektet været forsinket så vi kunne ikke arbejde på skuret. Der er også tale om et skur vi har i fællesskab med Strandbo II. Så der skal være enighed om hvad der skal laves og hvor meget det skal koste.

Med grund i ovenstående foreslår bestyrelsen at beløbet fortsætter i det nye budget og opgaven lægges ud til Gårdlauget. Så kan pengene hurtigt komme i brug, når Gårdlauget finder detaljerne i projektet.

K. Økonomi

Her skal ikke gås i detaljer, det klares på gennemgangen af regnskabet. Her skal siges at regnskabet i år viser et underskud på ca. kr. 35 mill. Det skal vi ikke lade os forstyrre af. Det skyldes alene at byggelånene til altan og stigtstreng omlægges. Dette var forudsat med reserven på kr. 60 mill. fra 2020. Vi har stadig en belåningsprocent under 30. Så på trods af uforudsete konstruktionsfejl, uro på finansmarkederne og ukendt udfald på vores erstatningssag, mener bestyrelsen at der er plads til en behersket stigning i andelskronen.

L. Nye tableauer til vores dørtelefoner

Som en ren ekspeditionssag blev tableauerne (indsatserne ved gaden) til vores dørtelefonanlæg skiftet i oktober og november. Det var en gammel bestilling som endelig blev udført.

M. Bestyrelsens arbejde i almindelighed

Efter en smule konstitutionsforvirring i begyndelsen af foreningsåret, er arbejdet gået i en god og fremadskridende tone. Da bestyrelsens mødelokale i hovedsagen er omkring Katrines køkkenbord, blev vi udfordret da Katrine lod sig udstationere uden mulighed for at komme hjem den sidste torsdag i måneden. Det er dog lykkedes at mødes, omend til tider med noget hurtig omorganisering. Det har været en fornøjelse at mødes live i stedet Skype. I bestyrelsen er vi meget forskellige. Vi diskuterer lystigt og til tider højroestet. Men alle har altid fokus på hvad der er bedst for vores hus. Og alle formår også at høre hvad andre siger. Så det er endnu lykkedes at nå til enighed i alle sager. Det har til tider boblet og vi må bøje os mod hinanden, men det er lykkedes. Det er ambitionen for næste år at vi stadig kan diskutere frit og levende og samtidigt få taget beslutninger som højner kvaliteten og glæden ved at bo i Strandbo 1.

Efter formandens fremlæggelse var der mulighed for spørgsmål, hvilket der ikke var. Bestyrelsens beretning blev uden spørgsmål taget til efterretning.

2. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse

Dirigenten gennemgik årsrapporten 2021. Af regnskabets resultatopgørelse fremgik et underskud på kr. 35.919.638, der overgik til egenkapitalen, som herefter var på i alt kr. 216.375.829.

Under gennemgang af resultatopgørelsen, havde et medlem spørgsmål til hhv., vandomkostninger og internetforbrug, hvor de begge ultimo 2021 havde ændret karakter fra fælles til individuel afregning.

Der var desuden spørgsmål til posten Telefon vicevært under ”Renholdelse og udenomsarealer” defineret i note 5 på side 11. Til referat kan det oplyses at posten på kr. 10.900 består af tlf. abonnemeter vedrørende elevatorende benævnt som PSTN Professionel Plus af kr. 274 pr. mdr. pr. elevator, samt viceværtens fastnet tlf. abonnement og forbrug.

Der var et spørgsmål vedrørende posten Generalforsamling, møder på kr. 25.929 i note 8 på side 13, som vedrørte lokaleleje og vand m.m. ved generalforsamlingen i 2021, samt mad og drikke til bestyrelsesmøder for regnskabsåret 2021.

Grundet spørgers kritik af forbruget, forklarede bestyrelsen, at der blev lagt en stor indsats, og der var i de forgangne år lagt mange timer i bestyrelsesarbejdet, grundet de omfattende byggeprojekter i foreningen, som bestyrelsen havde varetaget. Der er i de forgange år budgetteret til at bestyrelsen kunne få en middag eller to på foreningens regning, samt få udlæg ved bestyrelsesmøder refunderet, hvilket man fandt rimeligt.

Da der ikke var flere spørgsmål til resultatopgørelsen, gik dirigenten videre med balancen.

Den seneste valuarvurdering viste en stigning på 8,65 % og lød på i alt kr. 289 mio.

Andelsværdiberegningen viste en stigning på andelskonen på 2,48%. Reserven blev grundet afslutning af byggesagen nedsat til kr. 25 mio., svarende til 8,65% af ejendommens værdi.

Der var ikke yderligere spørgsmål, hvorfor dirigenten satte regnskab og andelskrone til afstemning.

Regnskab og andelskrone blev med en **andelskrone på 21,64 enstemmigt vedtaget.**

Dirigenten gennemgik endvidere de centrale økonomiske nøgleoplysninger.

3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Dirigenten gennemgik budgettet for 2022, hvor vandforbruget budgetteres ned til kr. 155.000 grundet opkrævning af aconto vand på kr. 219 pr. medlem pr. 1. juli 2022, mod et tilsvarende fald i boligafgiften, så de to poster udligner hinanden.

De øvrige ejendoms- og foreningens udgifter ligger i niveau som tidligere med den almindelige prisindeks stigning.

Lejeindtægt	182.000
Boligafgift	3.425.000
Altantillæg	918.000
Forbedringstillæg	4.200
SAMLEDE INDTÆGTER	4.529.200
Vedligeholdelse	750.000
Indvendigt vedligehold (netto)	18.300
Vicevært	220.000
Renholdelse m.v.	250.000
Forsikringer	206.000
Ejendomsskat	465.600
Renovation m.v.	295.000
Elektricitet	135.000
Vand	155.000
EJENDOMSUDGIFTER	2.494.900
Administration	214.600
Revision	31.000
Bestyrelses- og mødeudgifter	50.000
Bankgebyrer	12.000
Valuarvurdering	26.250
Porto, kopier, kontor	15.000
Varmeregnskab	45.000
Rådgiver	25.000
Afskrivninger	3.125
FORENINGSUDGIFTER	421.975
Prioritetsrenter	598.000
Renter bank m.v.	30.000
UDGIFTER I ALT	3.514.875
Årets resultat	1.014.325

Forslag til resultatdisponering:	
<u>Overført restandel af årets resultat</u>	<u>1.014.268</u>
Resultatdisponering i alt	1.014.325

Likviditetsresultat	
Årets resultat	1.014.325
Betalte priotetsafdrag	-1.335.000
<u>Regnskabsmæssige afskrivninger</u>	<u>3.125</u>
Likviditetsresultat	-317.550

Budgettet for 2022 blev **enstemmigt vedtaget**.

4. Forslag

A. Ændring af finansiering til foreningens netop afsluttede renoveringsprojekter

I forbindelse med gennemførelsen af foreningens VVS projekt samt renovering af kloakker, omfangsdræn og skybrudssikring, stiller bestyrelsen forslag om ændring af finansieringen, der tidligere er vedtaget.

Den vedtagne finansiering for begge projekter er:

Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgiften via optagelse af byggelån og realkreditlån.

Finansieringen etableres med afdragsfrihed i op til 30 år og dermed størst mulig restgæld ved udløb.

Rammen til VVS projektet udgør	32.400.000 kr.
Rammen til kloakker, dræn og skybrudssikring udgør	3.500.000 kr.
Samlet ramme	35.900.000 kr.

Ovenstående finansiering ønskes ændret til en samlet finansiering på 35.900.000 kr. der kan finansieres med et realkreditlån med variabel rente og 30 års afdragsfrihed og dermed størst mulig restgæld ved udløb.

René Anias redegjorde for lånebehovet og efter få spørgsmål, hvor de generelle økonomiske omstændigheder og risikoen for rentestigning blev forklaret, gik forslaget til afstemning, hvor det blev enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen ville ved lånets optagelse udsende information til foreningens medlemmer om vilkårene for lånets optagelse.

B. Gårdlauget - præsentation af foreningens gårdlaug og foreningens repræsentanter i gårdlauget.

Gårdlaugsrepræsentanterne for A/B Strandbo I forklarede om det nystiftede gårdlaug "GL Strandbo", som bestod af to medlemmer hhv. E/F Strandbo II, som grundet deres størrelse havde 60% af fordelingstallene og A/B Strandbo I som havde 40% fordelingstal, både i forhold til stemme og omkostningsfordeling.

Repræsentanterne forklarede om bestyrelsens sammensætning og forventningerne til første år, hvor man grundet en service aftale kun skulle fokusere på mindre forhold herunder indkøb af møbler og opstart af de administrative forhold såsom foreningens bank, CVR nummer m.m.

C. Budget til Gårdlauget Strandbo

Gårdlauget Strandbo stiller forslag om at der tilføres kr. 50.000 til Gårdlauget Strandbo fra Strandbo 1, som dækker diverse udgifter det første år.

Forslaget blev kort motiveret, som det årlige kontingent til gårdlauget til den årlige drift.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.



SWE

D. Brug af viceværtens rum

Brug af viceværtens rum til opbevaring af møbler og andet til gården, samt brug af toilet til Strandbo 1's beboere. Forslaget er delt op i to underforslag, 1 og 2:

1. Gårdlauget Strandbo stiller forslag om at vi kan benytte de tomme rum der ligger i forbindelse med viceværtens kontor i kælderen.

Forslaget blev efter få afklarende spørgsmål, sat til afstemning, hvor det blev enstemmigt vedtaget.

2. Desuden stilles til forslag at toilettet, som befinder sig i forbindelse med viceværtens kontor, gøres tilgængeligt for Strandbo 1's beboere i forbindelse med benyttelsen af gårdrummet. Rengøring heraf foreslås at blive udført af vores i forvejen tilknyttede rengøringsselskab.

Forslaget blev efter få afklarende spørgsmål, hvor der ville være lidt øget omkostning til rengøring, sat til afstemning, hvor det blev enstemmigt vedtaget.

E. Forslag om ændring af § 13 i vedtægten (husdyrhold)

Teksten i § 13 i vedtægten foreslås erstattet og ændret til følgende ordlyd:

Husorden:

"Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere.

Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund.

Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død."

Nuværende § 13:

Husorden:

"Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden. Det er forbudt at holde dyr i ejendommen

uden bestyrelsens skriftlige tilladelse. Bestående rettigheder om husdyrhold kan ikke bortfalde før dyrets død.

Bestyrelsen giver kun skriftlig tilladelse i en begrænset midlertidig periode, når der er tale om særlige omstændigheder, såsom sygdom, skilsmisse eller død. Bestyrelsen træffer regler herom.

Indtil andet bestemmes fungerer de hidtil gældende regler for husorden, som de har eksisteret, mens ejendommen havde status som udlejningsejendom.

Et medlem har altid ret til at holde førerhund.

Forslaget blev motiveret af forslagsstillerne, og fulgt op af gode drøftelser om potentielle udfordringer med hunde-gøen og behovet for regler der sikrer ro.

Forslaget blev efter skriftlig afstemning **foreløbigt vedtaget** med stemmerne:

48	for
2	blanke
9	imod



Dirigenten forklarede at da der ikke var 2/3 tilstede af foreningens medlemmer vil forslaget først være endeligt vedtaget, hvis det på næste generalforsamling vedtages med 2/3 flertal, uanset antal fremmødte.

F. Forslag om tilføjelse til husorden:

Følgende forslag stilles og er en tilføjelse til husordenen.
Forslagets gyldighed er betinget af en ændring af § 13 i vedtægterne:

Husdyr

Det er tilladt at have 1 husdyr per bolig, samt smådyr som f.eks. akvariefisk eller hamster. Dog ikke kamp- og muskelhunde, jf. hundeloven eller eksotiske dyr som fx. slanger eller spindlere. Husdyr skal være øretatoveret eller mærket med ID-chip.

Husdyr må ikke ved lugt, støj, forurening eller på anden måde være til gene eller fare for de øvrige beboere.

Dyrene må ikke besørge på fællesarealer, herunder gård og græsplæne. Foder og tilbehør skal opbevares så det ikke er til gene, ulempe eller risiko for ejendommens brugere eller miljø.

Husdyr skal til stadighed være forsikret således, at ejendommen holdes skadesløs for alle eventuelle skader som et husdyr direkte eller indirekte måtte forvolde.

Forekommer der gentagne, berettigede klager over et husdyr eller smådyr, kan dyret kræves fjernet med 1 måneds varsel. Overtrædes reglerne omkring husdyr kan bestyrelsen efter 2 advarsler opsigte andelshaveren.

Da forslag E ikke blev vedtaget endeligt, udgik forslag F.

5. Valg af bestyrelse

Følgende bestyrelsesmedlemmer stillede op til valg og genvvalg Cecilie B Rosentoft, Katrine May, Sebastian L. Peronard, Poul Have Nielsen og Sinor Soltanizadeh.

Som suppleanter stillede i rækkefølge hhv. Jonas Michael-Lindhard og Steen Ludvigsen Barkling op.

Alle blev valgt med applaus.

I forlængelse af generalforsamlingen konstituerede den nye bestyrelse sig som følger:

Poul Have Nielsen	Formand
Sebastian L. Peronard	Næstformand
Cecilie B Rosentoft	Bestyrelsesmedlem
Katrine May	Bestyrelsesmedlem
Sinor Soltanizadeh	Bestyrelsesmedlem
Jonas Michael-Lindhard	Suppleant
Steen Ludvigsen Barkling	Suppleant - fungerende kasserer

6. Valg af revisor

Bestyrelsen indstillede Albjerg revisor til at stå for revision af foreningens regnskaber. Generalforsamlingen tilsluttede sig dette **enstemmigt**.

7. Eventuelt.

Bestyrelsen henstillede til at cigaretskod og affald ikke blev smidt på fællesarealerne, og i særdeleshed ikke på bagtrapperne.

Man var opmærksomme på, hvor problemerne var størst, og opfordrede til at foreningens medlemmer om muligt påpegede problemet, i fald man så det, og venligst gjorde opmærksom på at der blev ændret adfærd.



Bestyrelsen kunne om nødvendig være nødsaget til at foreslå et rygeforbud på fællesarealer, samt øge omkostningerne til rengøringen, som følge af øget tilsyn og rengøring.

Da der ikke var flere punkter til behandling, hævdede dirigenten kl. 19:20 generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København, d. 11. juni 2022

Underskrift med NemID i henhold til vedtægter:

Dirigent:

Michael Suhr Fabrin

Bestyrelsesformand:

Poul Have Nielsen

Bestyrelsesmedlemmer:

Cecilie B. Rosentoft
Katrine May
Sebastian L. Peronard
Sinor Soltanizadeh

ΠΕΝΝΕΟ

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.”

Michael Suhr Fabrin

Dirigent

Serienummer: CVR:26112702-RID:30760543

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-06-11 19:36:56 UTC

NEM ID 

Katrine May

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Strandbo

Serienummer: PID:9208-2002-2-812714196669

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-06-11 20:41:44 UTC

NEM ID 

Poul Have Nielsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Strandbo

Serienummer: PID:9208-2002-2-855065160844

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-06-12 07:22:36 UTC

NEM ID 

Sinor Soltanizadeh

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Strandbo

Serienummer: PID:9208-2002-2-874239139550

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-06-12 08:31:09 UTC

NEM ID 

Cecilie Bindlev Rosentoft

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-621713012712

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-06-13 11:10:10 UTC

NEM ID 

Sebastian Louis Peronard

Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: AB Strandbo

Serienummer: PID:9208-2002-2-196651677196

IP: 212.237.xxx.xxx

2022-06-13 18:16:46 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Y0Q8T-5H3ZY-QQUJ1-K8DAY-LOE76-ULAYA

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>