

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

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

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Strandbo I

År 2021, onsdag den 24. juni, kl. 17.00, afholdtes ordinær generalforsamling hos Hong Cheng, Jagtvej 219, 2100 København Ø.

Dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning.
2. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabet godkendelse.
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
4. Forslag.
 - a) Opgradering af internetinstallation
 - b) Forslag om etablering af grønt tag i samarbejde med Strandbo II
 - c) Altanreglement
 - d) Forslag om udskiftning af døre til bagtrapperne og til kældernedgangene i gården
 - e) Forslag om husdyr, herunder ændring af vedtægten og husordenen
 - f) Forslag om forrang ved sammenlægning, herunder ændring af vedtægten
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor.
7. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

Ved generalforsamlingen var 37 ud 117 andelshavere repræsenteret heraf 13 ved fuldmagt. Til stede var desuden teknisk rådgiver fra Bang og Beenfeldt ved Nikolaj Niebling, samt administrator Michael Suhr Fabrin fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Formanden bød velkommen og foreslog Michael Suhr Fabrin som dirigent og referent. En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig forslaget.

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

1. Bestyrelsens beretning

Formand Jonas Michael-Lindhard læste bestyrelsens beretning op.

Det forgangne år har været særdeles begivenhedsrigt i AB Strandbo I idet foreningens stigestrengprojekt har kørt hele året. Ved GF sidste år var byggefasen knap nok kommet i gang. I opgang 8 og 10 var arbejdet i gang men ingen kendte på det tidspunkt de kommende udfordringer fuldt ud om end der var nogle antydninger.

Følgende gennemgås året og opridses nogle af de udfordringer som bestyrelsen og foreningen har været ude for i det forgangne år.

A. Vanskelige arbejdsvilkår fra start

Der var fra start vanskelige vilkår i stigestrengprojektet. Følgende faktorer bidrog til dette:

- Gårdrenovering: Københavns kommune havde annonceret af i slutningen af maj, at det strandede gårdrenoveringsprojekt ville blive igangsat men der forelå endnu ikke nogen tidsplan. Fra kommunens side var der en klar udmelding om at de bevilgede penge kun ville være til rådighed for projektet hvis det var afviklet i 2021 - samt at de ikke forventede at skulle dele gården med nogen andre under afviklingen. Det gav naturligvis en meget hård bagkant for foreningens projekter.

- Etablering af altaner: Som følge af igangsættelsen af gårdrenoveringen (ifølge tidsplanen 15/4- 21) var det klart at opsætningen af altanerne i gården skulle være færdig forinden. Hermed var der pludselig meget snævre rammer for hvornår dette kunne forløbe. Heldigvis var dette en kendt faktor i hele udbudsfasen og vi havde derfor mulighed for at inkludere dette i forhandlingerne med entreprenøren og i sidste ende i kontrakten. Ikke desto mindre ville der ikke være råd til slinger i valsen.
- OBH Gruppens forhold: At OBH Gruppen ikke var den rigtige medspiller som teknisk rådgiver var endnu ikke helt lysende klart men der var bestemt en antydning af det idet deres miljøundersøgelser fuldstændigt havde fejlestimeret brugen af asbest og tungmetaller i foreningens varmeinstallationer. At projekt materialet tilmed var særdeles mangelfuldt eller direkte misvisende var også en gryende fornemmelse i bestyrelsen.
- Corona: Stigestrengprojektets byggefasen foregik under en global pandemi hvis forløb og konsekvenser ingen havde nogen ide om.

B. Ophævelse af samarbejdet med OBH

Hen over sommeren blev det mere og mere klart at samarbejdet med OBH som teknisk rådgiver skulle ophøre. De havde været på registrering i alle på nær et par lejligheder men havde tilsyneladende ikke brugt det omfattende billedmateriale til noget som helst. Tegningerne til de nye installationer var ført ind på de oprindelige tegninger af bygninger fra 1930 uden hensyntagen til 90 års ændringer og gode ideer fra beboere. Da byggefasen startede betød det at:

- Håndværkerne var konstant nødt til at lave ad-hoc løsninger idet der sjældent var overensstemmelser mellem tegninger og virkelighed. Denne udfordring og dens konsekvenser kan illustreres af situationen omkring rør og faldstammer i køkkenerne: I deres oprindelige placering kører disse rør (1 faldstamme + 2 rør med koldt og varmt brugsvand) synligt ca. 10 cm fra væggen mod naboen og ca. 1-1½ meter fra ydervæggen lige ned fra gulv til loft. For at optimere plads/design etc. i køkkenet har mange nuværende/tidligere andelshavere fået omlagt disse rør således at de slår et knæk (i soklen og overskabe) og løber ude langs ydervæggen. Ifølge OBH's tegninger skulle alle sådanne løsninger have den originale rørføring ført tilbage uden hensyntagen til om bordplade, køkkenvaske eller komfurer måtte være i vejen. Dette ville ikke være en farbar vej og vi blev nødt til at acceptere ekstraarbejdet med forsinkelser og fordyrelser til følge.
- Varmen på sjettesalene var af ukendte årsager udeladt i OBH's oprindelige projektering. Således var det tilsyneladende meningen at de knopskudte lejligheder på sjette sal ikke skulle kunne varmes op hvilket hverken er tidssvarende eller lovligt. Oprindeligt var der kun pulterrum på loftsetagen (billederne fra registreringen var åbenbart ikke nok til at bevise dem om dette ikke længere var tilfældet) og det falder dermed i tråd med den fejlagtige projektering. På et byggemøde forsøgte rådgiveren at råde bod på dette med en blyanttegning på en serviet. På et byggemøde afslog entreprenøren en stregtegning på en serviet udfærdiget af vores rådgiver i et forsøg på at producere noget.
- Den mangelfulde og fejlbehæftede projektering betød at OBH var ude af stand til at styre byggeprocessen.

Problematikken omkring de gigantiske radiatorer som OBH havde bestilt til os og som også blev diskuteret ved sidste GF endte med at blive den nål som punkterede OBH ballonen i slutningen af august. De fastholdt hårdnakket validiteten af deres beregninger og var ikke interesseret i at gå i dialog. Stillet over for et kompromis foreslog de at Strandbo I kunne bryde kontrakten men vendte aldrig tilbage med et regulært modsvar.

Set med bagklogskabens ulideligt klare lys var der en hel masse røde lygter som vi nok burde have set og reageret skarpere på lidt tidligere i processen, men det tager tid og overtalelse at komme til den beslutning, at det store firma med 200 ansatte som vi havde hyret til styre os gennem projektet simpelthen ikke var deres opgave værdig.

C. Genstart med Bang og Beenfeldt

Efter bruddet med OBH fulgte en meget hektisk periode hvori vores nye tekniske rådgiver, Bang og Beenfeldt, skulle sættes ind i projektet. Det betød flere ændringer:

- Det var ingen vej uden om en ny registrering og et komplet sæt af digitale tegninger af

hele ejendommens nye brugsvands- og varmeinstallationer blev lavet. Dette vil være meget brugbart i fremtiden.

- Flere af OBH's løsninger blev genovervejet:
 - Mindre radiatorer: Varmetabsberegningerne viste at mindre radiatorer også ville kunne bruges. Derfor blev der sadlet om. Ingen vil vist savne supertankerne. Og ingen i hele landet har vist interesse for at overtage dem gratis så de er blevet skrottet.
 - OBH havde besluttet at de nye varmestrenge skulle føres i stuen (de gamle løb på badeværelserne) - det uden hensyntagen til æstetik (pæne er de ikke) og praktik (de bærende jernbjælker til toiletterne ligger nogle steder langt ud i stuen således at varmerørene bliver nødt til at stå op mod 25-30 cm fra væggen mod badeværelset). Selvom arbejdet stort set var færdigt i opgang 8 og 10 blev det besluttet at skove alle centralvarmerør i stuerne og flytte dem tilbage i badeværelserne om end i en anden placering
 - Brugsvandet til badeværelserne havde OBH besluttet at føre i den oprindelige placering tæt ved toiletaldstammen - uden hensyntagen til anbefalinger fra Københavns Kommune om at placere dem på bagtrappen. Denne løsning vil i langt højere grad være fremtidssikret idet målere kan aflæses og ventiler kan motioneres fra bagtrappen. I enkelte lejligheder er den nye løsning måske svær at se pointen med men i bestyrelsen er vi ikke i tvivl om at det var den rigtige beslutning.
 - Håndklæderadiatorer og kammerradiatorer blev som følge af de mindre stueradiatorer gjort obligatoriske.
- Med OBH's exit fra projektet kunne bestyrelsen og BoB også gå i gang med at etablere et mere afbalanceret forhold mellem bygherre/teknisk rådgiver og vores entreprenør i stigestregprojektet Skou Gruppen. Det lyder en anelse dramatisk og det er det måske også. Sagen er den at entreprenørfirmaer ligesom alle andre firmaer er sat i verden for at tjene penge, ikke for at hjælpe beboere etc. Vores entreprenør, Skou Gruppen, er specielt god til at tjene mange penge på selv små entrepriser. Dette gøres ved at finde huller i projektet materialet og udnytte dem skånselsløst til at udskrive ATS'er, arbejdssedler som er regninger på arbejde ud over det som er omfattet af projektet og kontrakten. På grund af OBH's svage position havde Skou Gruppen haft meget lidt modspil. Konstellationen med vores nye tekniske rådgiver betød at samarbejdet med entreprenøren herefter var mere jævnbyrdigt. Der har været kontroverser siden men projektet er næsten kørt til ende ved GF.

D. Deling af pladsen i gården: Altan og stigestrenge

I løbet af efteråret blev det klart at altanopsætningen ville komme til at køre parallelt i gården med stigestregprojektet fra start januar. Det var bestemt ikke nogen ønskesituation for nogen af parterne - og slet ikke med den hårde deadline i april idet Kommunen ville rykke ind den 15. april og forvente gården stående helt tom.

Den 3. januar gik Altan.dk i gang. Og det forløb egentlig ganske roligt, der var murren i krogene og små konfrontationer omkring parkerede håndværkerbiler, men det var til at overse. I altan projektet har vi haft kyndig teknisk rådgivning hele vejen fra arkitektfirmaet Hoff og Sørensen arkitekter. Altan.dk var blevet valgt som entreprenør og de vanskelige betingelser for den del af projektet som skulle foregå i gården var hele tiden en kendt faktor og dermed nemmere at planlægge omkring og dermed også acceptere som et uundgåeligt vilkår.

At altanprojektet i nogle henseender har været godt hjulpet af stigestregprojektet er sikkert også en faktor. Eksempelvis har vi i stigestregprojektet haft tæt løbende kontakt med beboerne så alle parter er gearet til effektiv kommunikation. Beboerne er desværre også vant til at håndværkerne kommer og går. Arbejdet med altanopsætning er desuden meget mindre invaderende i forhold til stigestregprojektet.

Bestyrelsen har fulgt arkitekternes råd med hensyn til æstetik og resultatet er, synes vi, nogle altaner som falder 100% ind i ejendommens arkitektoniske udtryk.

E. Gårdrenovering og kloakprojekt

Den 20. april om formiddagen blev de sidste skurvogne fra stigestrengprojektet kørt ud og de sidste platforme kranet over bygningen. Kort tid efter kørte de første gravemaskiner ind og begyndte at fjerne belægningen i gården. Da denne første del af gårdrenoveringen var slut begyndte renoveringen af foreningens kloakker i gården. Denne mulighed har været en del af gårdrenoveringen og forløber i samarbejde med Strandbo II; Bang og Beenfeldt er også med her som teknisk rådgiver og Øens Murerfirma er entreprenør. Kloakprojekt kører nu for fuld musik og pilotering i gården. Eneste overraskelse er en manglende pilotering af trappenedgange.

Efter planen er dette projekt færdig ved udgangen af juli og herefter vil Kommunens entreprenør tage over.

F. Ekstraordinær generalforsamling i februar

At vi var nødt til at afholde en ekstraordinær generalforsamling i februar skyldtes ikke at udgifterne var løbet løbsk og at projekterne var ved at løbe fra os. Dette var ikke tilfældet. Vi skulle have nogle bemyndigelser på plads, ikke andet. På grund af Coronarestriktionerne var den eneste mulige løsning en xGF afviklet som nødgeneralforsamling uden fysisk fremmøde.

G. Elevator renovering

Foreningens elevatorer har i mange år trængt voldsomt til at blive renoveret. Ikke mindst var en teknisk opdatering yderst påkrævet. Flere gange er et forslag om total renovering (teknisk +kabine) blevet fremsat på GF men er faldet på grund af uenighed om hvilken måde hvorpå kabinen skulle renoveres. Derfor blev et reduceret forslag (kun teknisk, intet arbejde i kabinen) vedtaget ved tidligere GF og dette blev igangsat i løbet af året. Der har netop været aflevering af projektet.

H. Status

Stigestrengprojektet er endelig ved at være slut, nu mangler kun mangelgennemgang. Arbejdet med at udskifte varmerørene på sjettesalene pågår med ny entreprenør. Opsætningen af altaner mod gården er færdig og mod gaden er arbejdet næsten færdigt, og snart resterer kun mangelgennemgang og ibrugtagning. Kloakprojekt kører og gårdrenoveringen afventer. Vi er ved at bestille læsejl til altanerne, endelig model stadig ikke helt på plads men der er ikke luft nok i budgettet til dem.

I. Sagen mod OBH

Vi har en syn og skønssag kørende mod OBH med i stigestrengprojektet hvor følgende krav er gjort gældende: Fejl i varmetabsberegninger. Mangelfuld rådgivning i forbindelse med placering af stigestreng og radiatorer. Mangelfulde registreringer samt tegningsmateriale til entreprenøren for udførelse. Mangler ved installationer til 6. sal.

OBH Gruppen har rejst et modkrav for uberettiget ophævelse af kontrakten. Skønstema er færdigt, næste skridt er at syn og skønsmænd skal på.

J. Økonomi

Stigestrengprojekter kommer til at koste over 31 millioner kr. hvilket er et stykke fra OBH's oprindelige budget. Der er mange grunde hertil. Først og fremmest var omfanget af arbejdet i projektet voldsomt underestimeret: Som nævnt ovenfor var varmen på sjettesalen ikke inkluderet og det samme gælder for knækkene på brugsvandsstrengene. Ud over at dette gør projektet dyrere betyder det også forsinkelser som er dyre i sig selv. Hertil kommer udgifter og forsinkelser som følge af den mangelfulde miljøundersøgelse. Mangelfuld teknisk rådgivning betød at delvist etablerede men uhensigtsmæssige og dårlige løsninger blev omgjort til fordel for mere fornuftige og fremtidssikrede løsninger (flytning af stigestreng til brugsvand på badeværelserne ud på bagtrappen, flytning varmerør tilbage i badeværelserne og beslutning om at skrotte indkøbte supertankere). Udsættelsen af opstarten af byggefasen som følge af Corona-nedlukningen var heller ikke uden omkostninger.

K. Alle de almindelige bestyrelsesopgaver i løbet af året

- Samarbejdet med Strandbo II har kørt godt. Etablering af et gårdlaug er i sigte.
- Der er indgået aftale med det malerfirma som renoverede fortrapperne om at lave løbende vedligehold.

L. Hvordan har året været?

For de fleste beboere i Strandbo I har det forgangne år været usædvanligt. Mange vil sandsynligvis også gå længere og kalde det kafkask, surrealistisk og uendeligt. Det har også været dyrt men vi har fået fine altaner og vi fik overstået det projekt som pr. definition er et rædselsprojekt i alle foreninger. Gårdrenoveringen er endelig i fuld gang igen og vi er ved at få renoveret kloakkerne.

Efter gennemgangen var der mulighed for spørgsmål.

Der var flere spørgsmål til igangværende projekter, årsagen til de mange forviklinger og problemer med entreprenøren og udskiftningen af rådgiver. Hvilket bestyrelsen besvarede som en beklagelig og ærgerlig, samt opslidende oplevelse og proces. Der var også spørgsmål på om der ville blive foretaget et søgsmål fra foreningen, hvilket bestyrelsen bekræftede. Bestyrelsen og rådgiver fra Bang og Beenfeldt besvarede flere andre lavpraktiske spørgsmål vedrørende mangels udbedringer m.m., som p.t. var pågående.

Bestyrelsens beretning blev efter spørgsmålene taget til efterretning.

2. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse

Dirigenten gennemgik årsrapporten 2020.

Af regnskabets resultatopgørelse fremgik et overskud på kr. 2.078.664, der overgik til egenkapitalen, som herefter var på i alt 246.878.790.

Den seneste valuarvurdering viste en stigning på 11,3 % og lød på i alt 266.000.000. Andelsværdiberegningen viste en stigning på andelskonen på 3,7%, hvor der var reserveret et større beløb til at sikre andelskronen mod fald grundet pågående arbejder og merbelåning i foreningen i løbet af 2021.

Da der ikke var yderligere spørgsmål, satte dirigenten regnskabet til afstemning Regnskabet blev med en andelskrone på 21,1116 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 2021, hvor boligafgiften faldt med 25%, jf. tidligere generalforsamlingsbeslutning, til gengæld var der et altantillæg, som var sat til opstart pr. 1. juli 2021, men grundet der ikke endnu var en færdig melding på altanprojektet, måtte man forvente at ekstraopkrævningen først trådte i kraft senere på året.

Af de væsentlige ændringer i budgettet i forhold til sidste år, fremhævede dirigenten stigningen af foreningens prioritetsrenter, der skyldes merbelåningen.

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

Lejeindtægt	209.000
Boligafgift	3.877.750
Altantillæg	475.000
Forbedringstillæg	4.200
Div. Indtægter	0
SAMLEDE INDTÆGTER	4.565.950
Vedligeholdelse	750.000
Indvendig vedligehold (netto)	18.353
Vicevært	210.000
Renholdelse m.v.	275.000
Forsikringer	206.000
Ejendomsskat	465.600
Renovation m.v.	250.000
Elektricitet	110.000
Vand	300.000
EJENDOMSUDGIFTER	2.584.953
Administration incl. web-adgang	206.500
Revision	30.000
Bestyrelses- og mødeudgifter	50.000
Bankgebyrer	10.000
Valuarvurdering	26.250
Porto, kopier, kontor	5.000
Varmeregnskab	40.000
Rådgiver	25.000
Afskrivninger	3.125
FORENINGSUDGIFTER	395.875
Prioritetsrenter m.v.	432.700
UDGIFTER I ALT	3.413.528
Årets resultat	1.152.422

Da generalforsamlingen ikke havde spørgsmål til budgettet, blev budgettet sat til afstemning.

Budgettet for 2021 blev **enstemmigt vedtaget**.

4. Forslag

a) Opgradering af internetinstallation

Foreningen har en fin internetinstallation som desværre har fået lov at forfalde de seneste år. Der kan ikke længere skaffes reservedele og hardwaren kan ikke opgraderes.

Bestyrelsen har indhentet tilbud fra 3 udbydere og fundet tilbuddet fra Fiberby mest fordelagtigt. Med en forholdsvis lille investering kan vi få hurtig internet (1000/1000 Mbit) til en fornuftig pris. Alle tilbud ligger under kr. 150,- om måneden pr. lejlighed.

Derfor stiller bestyrelsen forslag om en budgetramme på 100.000 kr. til dette projekt.

Efter en kort debat blev forslaget sat til afstemning, hvor det blev **enstemmigt vedtaget**.

b) Forslag om etablering af grønt tag i samarbejde med Strandbo II

Renoveringen af gården er endelig kommet i gang igen og forventes afsluttet ved årets udgang. En af de elementer som blev skåret fra det oprindelige projekt som følge af de juridiske og økonomiske forhindringer som projektet har haft, er etableringen af et grønt tag på skraldeskuret i gården. Bestyrelserne i Strandbo I og II mener at det grønne tag vil være en rigtig god ide og bestyrelsen stiller derfor forslag om at en af kommende opgaver for gårdlauget vil være at køre dette projekt. Hertil er der brug for en budgetramme på 100.000 kr.

Forslaget blev kort debatteret. Det blev sat til afstemning, som viste at det med stemmerne 34 for, ingen blanke og 3 imod blev **vedtaget**.

c) Altanreglement

Det er meget vigtigt at have et gennemtænkt regelsæt for brug af vores nye altaner. Derfor har bestyrelsen med inspiration og erfaring fra andre foreninger og i samarbejde med SWE fundet følgende formulering: I forlængelse af foreningsvedtægtens § 13 vedr. husorden tilføjes følgende tillæg, §13B:

Om brug af altan

Brugen af altanen bør bero på almindelig sund fornuft og bør ikke adskille sig væsentligt fra brugen af et åbent vindue. Det præciseres:

- 1. Altanerne skal holdes rene og ryddelige og ikke bruges til opbevaring af gamle møbler, cykler, papkasser og lignende.*
- 2. Tøj må gerne tørres på altanerne hvis det ikke hænger over rækværkets højde.*
- 3. Det er ikke tilladt at gøre brug af åben ild eller grill på altanerne af hensyn til brandfare og røggener. Det er dog tilladt at anvende gas- eller el-grill. Der må i den sammenhæng maksimalt henstilles en gasflaske af hensyn til brandsikkerhed, og der anbefales tillige at man altid har et egnet brandslukningsapparat i boligen. Lejligheder nær taget (4. og 5. sal) skal udvise ekstra påpasselighed i forbindelse med brugen af grill.*
- 4. Det er ikke tilladt at fodre fugle, da fugleklatter kan være til gene for øvrige medbeboere.*
- 5. Altanerne, samt væggene og lofterne må ikke males, men alene vedligeholdes såfremt de bevarer deres originale udtryk.*
- 6. Der må ikke fast-monteres nogen former for genstande på murværket.*
- 7. Alle faste installationer skal godkendes af bestyrelsen, herunder vandforsyning, afløb og udvendig stikkontakt.*
- 8. Der må ikke smides affald, cigaretter eller noget andet ud fra altanerne.*
- 9. Til afskærmning af altanerne må der kun bruges ensartede og ensfarvede læsejl.*
- 10. Musikafspilning på altanerne skal være under almindeligt hensyn til øvrige naboer og må ikke foregå efter kl. 22. I øvrigt gælder samme de alminelige husordensregler i Strandbo1 jf. vedtægter herom under § 13.*
- 11. Planter skal vandes med forsigtighed under hensyn til underboerne.*
- 12. Altanerne må ikke indhegnes i net og lignende.*

Bestyrelsen, administrationen, og vicevært har ret til at påtale sig overtrædelse af ordensreglerne for altaner, og deres anvisninger skal følges.

Der var tilgået og opsat et tillæg til reglerne, om at rygning skulle være forbudt på altanerne.

Der var flere spørgsmål omkring læsejl, hvor bestyrelsen forventede at lave en samlet bestilling, således at man dermed sikrede det ønskede ensartede udtryk.

Forslaget blev delt op i to, hvor det mest vidtgående med rygeforbud blev sat til afstemning først, hvor det med stemmerne 12 for, 1 blank og 24 imod ikke blev vedtaget.

Derefter gik hovedforslaget til afstemning, hvor det med stemmerne 36 for, 1 blank og ingen imod blev **vedtaget**.

d) Forslag om udskiftning af døre til bagtrapperne og til kældernedgangene i gården

Dørene til kælderrummene og til bagtrapper har de sidste år været meget utætte. De vil ikke kunne repareres og skal derfor udskiftes. Bestyrelsen har indhentet 2 tilbud og vil på den baggrund stille forslag om at etablere nye døre. Budgettet til dette projekt er sat til 300.000 kr.

Forslaget blev kort drøftet, hvor det blev bekræftet at det drejede sig om 18 døre, og yderdørene ville blive udskiftet. Projektet blev varetaget af Hoff, som også havde været indover på projekterne på fortrapper og altanerne.

Forslaget blev sat til afstemning, hvor det blev **enstemmigt vedtaget**.

e) Tilladelse til at holde hund, herunder ændring af husorden og vedtægtens § 13

Hermed fremstilles forslag omkring procedure og regelsæt for anskaffelse af husdyr i foreningen.

Forslaget stilles da der ikke findes en procedure for ansøgninger om husdyrhold.

Vi mener, at vi som beboere bør tage stilling til husdyr, og i fællesskab kigge på en mulig praksis, så bestyrelsen ved, hvordan de skal håndtere sådanne forespørgsler. Og så de bedst mulig kan agere på vores vegne.

Forslaget stilles også for at sikre, at vi skaber rammer og kontrol omkring husdyr i foreningen, og for at undgå tvivlsspørgsmål fra andelshavere, der måtte ønske husdyr fremadrettet.

Husordenen fremsætter foreningens nuværende reglement omkring husdyr, og inkluderer på nuværende tidspunkt ingen vejledning omkring husdyr, men at det er forbudt at holde dyr i ejendomme, jf. paragraf 13.

Ændring af vedtægternes § 13 stykke 1

Nuværende formulering: " 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."

Foreslås ændret til: "Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden. Det er tilladt at holde hund og kat samt andre husdyr i ejendommen"

Øvrige bestemmelser i paragraf 13 forbliver uændret.

Forslagene til ændring af husorden og vedtægterne er afhængige af hinanden.

Vi foreslår, at vi ændrer den nuværende formulering i Husordenen, jf. forslag til regelsæt nedenfor, og foreslår at regelsættet og ansøgningen lægges til download for beboerne samme sted som husordenen.

Regelsæt for husdyrhold i AB "Strandbo I"

1. Ansøgning

Der gives tilladelse til max 1 hund eller 1 kat per husstand.

Tilladelse kan beviliges til enhver andelshaver, såfremt punkterne i dette regelsæt opfyldes.

Det pålægger beboere at indhente skriftlig forhåndsgodkendelse fra bestyrelsen via e-mail inden anskaffelse. Ansøgningen bør angive: race, raceovervejelser ift. beboelse i lejlighed, forventet vægt, erfaring med at holde husdyret.

Såfremt et husdyr anskaffes påhviler det ejeren at indsende dokumentation for tilladelse jf. punkt 2.

Det pålægger ejeren at informere bestyrelsen, hvis de ikke længere er i besiddelse af et husdyr.

Servicehunde og husdyr i lejeboliger falder uden for denne procedure, da disse får særlig dispensation.

2. Tilladelse

Når et husdyr anskaffes, registreres dette med dokumentation indsendt til bestyrelsen (Se bilag 1).

Dokumentationen tjener det formål at holde overblik over antallet af husdyr i foreningen, og fungerer som den endelige tilladelse til at holde husdyr.

Tilladelsen gælder kun for det husdyr, der er registreret i dokumentationen. Ønskes der et

nyt husdyr, kræver det ny ansøgning.

Det er ejerens ansvar at hente dokumentet på hjemmesiden, udfylde det og fremsende det til bestyrelsen senest en måned efter anskaffelse.

3. Racer.

Hunde: Der beviliges ikke tilladelse til hunderacer, der ifølge hundeloven er defineret som ulovlige.

4. Færden

Alle husdyr skal føres i snor på foreningens område.

Husdyr må ikke besørge steder, hvor det kan være til gene. Eventuelle efterladenskaber på området skal straks fjernes af hundens ejer.

Husdyr må ikke opholde sig unødigt på foreningens fælles indendørsarealer.

Ejeren pålægges at sikre grundig alene-hjemme-træning ved anskaffelse af en hund.

Ejeren er til enhver tid ansvarlig for skader forårsaget af husdyret.

Ejeren står til ansvar for at husdyret ikke medfører gener såsom larm, lugt, uhumskehed, eller fremkalder fare eller frygt.

5. Opdræt

Det er ikke tilladt at opdrætte eller avle husdyr i foreningen.

6. Klager

Oplever beboere at blive generet af et husdyr i foreningen følges følgende fremgangsmåde:

- 1) Klager over gener i forbindelse med husdyret eller overtrædelse af dette regelsæt indgives først direkte til ejeren for at give denne mulighed for at håndtere og tage handling.
- 2) Såfremt man ikke kommer frem til en løsning, indgives skriftlig klage til bestyrelsen. Bestyrelsen undersøger herefter klagen, og indgår i dialog med parterne for at afgøre, om klagen er berettiget. Der lægges vægt på, hvorvidt ejeren har iværksat foranstaltninger vedrørende eventuelle lydgener mv. Her fokuseres navnligt på træning, såvel som yderligere tiltag for at imødekomme klagen.
- 3) Udbedres problemet ikke i løbet af ovenstående proces, såvel som hvis regelsættet misligholdes af ejeren, vil bestyrelsen kunne ophæve tilladelsen, og husdyret kan kræves fjernet.
- 4) Har man til stadighed ikke nået en løsning, henvises til de generelle regler vedrørende eksklusion i foreningens vedtægter.

Bilag 1

Dokumentation for tilladelse

Dokumentation i forbindelse med tilladelse til husdyrhold indsendes af: Undertegnede indgiver herved dokumentation om, at følgende husdyr er indflyttet i foreningen:

Husdyret er forsikret:

Forsikringspolice kan kræves fremvist på foranledning af bestyrelsen.

Jeg erklærer, at jeg er indforstået med:

At overholde "Regelsæt for husdyr i AB Strandbo I.

At jeg ikke tidligere har fået frataget en lignende tilladelse grundet mislighold.

At jeg er gjort bekendt med, at overtrædelse af betingelserne kan påvirke min ret til bolig i foreningen AB Strandbo I.

Udfyldes af bestyrelsen:

Tilladelse til husdyrhold gives hermed i henhold til ovenstående, såvel som i henhold til de angivne betingelser i "Regelsæt for husdyr i AB STRANDBO I.



SWE

Ejerens navn	<i>Fornavn</i>	<i>Efternavn</i>
Ejerens adresse	<i>Vej & nr.</i>	<i>Etage & dør</i>
Kontaktinformation	<i>Telefon</i>	<i>Mail</i>

Navn	Køn		
Race	Alder		
Farve	Øremærket/ Chippet	<i>Ja/Nej</i>	
Vægt	<i>Forventet i voksen tilstand</i>	Anskaffet	<i>Måned & år</i>

Forsikringsselskabets navn
Policenummer

Dato	Ansøger	<i>Underskrift</i>
-------------	----------------	--------------------

Dato	Bestyrelsen	<i>Underskrift</i>
-------------	--------------------	--------------------

Forslaget havde været opsat i opgangene, og indebar en ændring af foreningens husorden, samt vedtægtens § 13.

Dirigenten oplyste, at forslaget skulle behandles som en vedtægtsændring, der krævede kvalificeret flertal.

Der var indkommet et ændringsforslag til hovedforslaget, hvor man anmodede om at man i foreningens retningslinjer for hundehold, tillod at bestyrelsen dispenserede for terapi hund, når det var sagligt begrundet med en lægeerklæring.

Ændringsforslaget var mindre vidtgående end hovedforslaget og skulle derfor sættes til afstemning efter hovedforslaget, hvor det med simpelt flertal kunne blive vedtaget. Forslaget indebar ikke en vedtægtsændring, grundet vedtægtens eksisterende bestemmelse om hold af førerhund, hvor forsamlingen og dirigent vurderede, at terapihund gik under samme saglige dispensationsbegrundelse, som følge af en saglig lægelig dokumenteret vurdering og behov.

Efter en kort debat blev hovedforslaget med generel tilladelse til at holde hund, sat til afstemning, hvor det med stemmerne 24 for og 13 imod **ikke blev vedtaget**.

Derefter gik ændringsforslaget, med mulighed for at holde terapihund ved dispensation fra bestyrelsen, til afstemning, hvor det med stemmerne 24 for og 13 imod **blev vedtaget**.

f) Ændring af vedtægtens § 14, forrang for sammenlægning.

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er vedkommende berettiget til at overdrage sin andel med tilhørende brugsret efter reglerne i § 14, stk. 2 til en anden, der bebor eller samtidig med

overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Fortrinsret til at overtage andel med tilhørende brugsret til boligen skal gives i nedenstående rækkefølge:

1. Hvis andelshaveren ikke benytter sig af indstillingsretten, jfr. pkt. 1, tilbydes andelen til naboandelshaveren på samme etage, hvor der er fælles væg. Hvis flere andelshavere med fælles væg, vendende ind mod den sælgende andelshaver, ønsker at erhverve med henblik på sammenlægning, har den andelshaver, hvis bolig er beliggende på samme side af hovedtrappen og elevatoren første prioritet.

2. Den, der indstilles af andelshaveren.

Forslagsstiller motiverede forslaget med at der burde være bedre muligheder for sammenlægning af boliger, så det var mere familievenligt, og man i højere grad kunne blive boende i foreningen.

Der kom diverse meningstilkendegivelser for og imod, hvorvidt man var for frihed til selv at vælge sin køber eller skulle imødekomme naboers ønsker om sammenlægning. Der blev spurgt om man ikke kunne have sammenlægning som en option, hvilket vedtægten allerede var åben for eftersom forholdet for sammenlægning var nævnt, der var blot tale om en ændring af rækkefølgen.

Forslaget blev sat til afstemning, hvor det med stemmerne 4 for og 33 imod **ikke blev vedtaget**.

5. Valg af bestyrelse

Følgende bestyrelsesmedlemmer stillede op til valg og genvalg, Kasper Albrechtsen, Katrine May, Sebastian L. Peronard, Poul Have Nielsen og Sinor Soltanzadeh

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

Alle blev valgt med applaus.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmøde den 1. juli 2021 konstitueret sig

som følgende:

Poul Have Nielsen	Formand
Kasper Albrechtsen	Kasserer
Katrine May	
Sebastian L. Peronard	
Sinor Soltanzadeh	

1. suppleant Jonas Michael-Lindhard
2. suppleant Steen Ludvigsen Barkling

6. Valg af revisor

Bestyrelsen indstillede foreningens nuværende revisor til forsat at stå for revision af foreningens regnskaber.

Generalforsamlingen tilsluttede sig dette **enstemmigt**.

7. Eventuelt.

Der var en henstilling til om man kunne lægge gårdprojektet op på foreningens hjemmeside.

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

København, d. 27. juni 2021

Underskrift med NemID i henhold til vedtægter:

Dirigent:

Michael Suhr Fabrin

Bestyrelsesformand:

Poul Have Nielsen

Bestyrelsesmedlemmer:

Kasper Albrechtsen
Katrine May
Sebastian L. Peronard
Sinor Soltanizadeh

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kasper Hjalager Albrechtsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-415129806532

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-09-21 10:11:44 UTC

NEM ID 

Michael Suhr Fabrin

Dirigent

Serienummer: CVR:26112702-RID:30760543

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-09-21 10:51:02 UTC

NEM ID 

Sinor Soltanizadeh

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-874239139550

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-09-21 15:24:07 UTC

NEM ID 

Poul Have Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-855065160844

IP: 185.204.xxx.xxx

2021-09-22 07:26:36 UTC

NEM ID 

Katrine May

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-812714196669

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-09-25 16:02:32 UTC

NEM ID 

Sebastian Louis Peronard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-196651677196

IP: 188.178.xxx.xxx

2021-09-28 10:23:42 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TYUT2-VXXCY-OHO3D-ACK1C-AEDSK-KF351

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 tidsstempet 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>