

**Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B "STRANDLODSGÅRDEN",
afholdt den 19. marts 2024**

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent.
2. Valg af stemmeudvalg.
3. Formandens beretning (A4 gennemgår tagprojektet)
- 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.

Ad. Punkt 1. Valg af dirigent.

Advokat Nina Pagh fra Andelsbo valgtes til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. I alt 36 andele var repræsenteret, heraf 7 ved fuldmagt.

Derved var der ikke kvalificeret fremmøde med 3/4 repræsenteret, jfr. vedtægterne § 21 stk. 2, hvorfor de stillede forslag om vedtægtsændringer kun vil kunne vedtages foreløbigt.

Formanden og dirigenten bød velkommen, tillige til Christian Brøcker, Bygningskonstruktør, A4 Arkitekter og Ingeniører, som skulle bidrage med et indlæg under beretningen om status på tag/solcelle-projektet.

Ad. Punkt 2. Valg til stemmeudvalg.

Der blev udpeget et stemmeudvalg bestående af Jesper og Selma.

Ad. Punkt 3. Formandens beretning.

Formand Henrik Jørgensen aflagde sin beretning, ved at supplere og uddybe nogle af punkterne i den beretning, der allerede var omdelt på forhånd. Beretningen blev taget til efterretning af forsamlingen.

Derefter redegjorde Christian Brøcker, A4 Arkitekter og Ingeniører for status i det aktuelle tag/solcelle projekt. Projekteringen er ved at være klar. Udbud forventes udsendt i april. Tilbuddene vil foreligge i juni, og opstart af byggesagen vil i så fald kunne ske i august. Planlagt byggeperiode 5 måneder. Særligt blev solcelle-delen gennemgået. Der er bl.a. arbejdet med optimering af placeringen af solcellerne på tagfladerne og der er opnået en bedre ydelse. De viste plancher vil blive tilsendt bestyrelse og Andelsbo, så de kan blive lagt på Probo hjemmesiden. Efter besvarelse af enkelte spørgsmål fra forsamlingen, forlod Christian Brøcker mødet.

Andelsbo oplyser, at lånet til projektet er hjemtaget i en 5% obligation d. 30. januar 2024, og at boligafgiftsforhøjelsen derfor er iværksat pr. 1. marts med 13% , jf. generalforsamlingsbeslutningen herom.

Ad. Punkt 4. Regnskab m.v.

En andelshaver indledte punktet med at fremføre kritik af, at der ikke var sikret en form for digital fremvisning af årsrapport mv. på generalforsamlingen, f. eks. via projektor. Bestyrelse og administrator lovede at undersøge, hvorledes det vil kunne håndteres bedre på kommende generalforsamlinger.

Nina Pagh gennemgik derefter årsregnskab 2023, herunder bestyrelsens forslag til uændret andelsværdi, på kr. 15.000,00 pr. m2. Denne andelsværdi / værdiansættelse er fastsat på baggrund af den fastholdte

valuarvurdering, indhentet før 1. juli 2020. Reservationen til imødegåelse af værditab var af samme størrelse som sidste år, hvilket er udtryk for en vis forsigtighed i lyset af den igangværende byggesag med lånoptagelse og brug af de mange millioner på tag/solcelle projektet.

Dirigenten gennemgik herefter "Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen" der fulgte med årsregnskabet, samt forslag til budget for 2024, hvor både byggesagens forventede udgifter og den allerede vedtagne boligafgiftsforhøjelse på 13% fra den 1. marts 2024, til brug for tag-projektet, var indregnet. Det samme var også ydelsen på det nye lån til byggesagen.

Der store budgetunderskud skyldtes alene byggesagens udgifter, men det ville som planlagt blive dækket af provenuet fra lånoptagelsen og fri likviditet. Uden byggesagens udgifter ville driftsresultatet være blevet et overskud på ca. kr. 600.000, så foreningens driftsbudget ser på den baggrund rigtigt sundt ud.

Årsregnskabet med budget og en andelsværdi på kr. 15.000,00 pr. m2 blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad. Punkt 5. Overskuddets fordeling.

Punktet udgik, da årets resultat var et underskud.

Ad. Punkt 6. Forslag.

6.a) Forslag fra bestyrelsen:

Forslag 1

Bestyrelsens forslag om vedtagelse af en altan -husorden til erstatning af den gældende altanhusorden.

Der var fremsat 2 forslag - version 1 og 2, hvor forskellen på de 2 versioner bestod i, at den 1. version indeholdt tilladelse til brug af gas- og elektrisk-Grill på altanerne, mens dette var forbudt i version nr. 2.

Forslaget blev livligt drøftet. Det præciseredes undervejs, at kalden på f. eks. ens barn, ikke er at betragte som overtrædelse af forbuddet mod råben fra altanen.

Først stemtes om version 1, som ikke blev vedtaget, idet 13 stemte for, mens 19 stemte imod. Dernæst stemtes om version 2, som blev vedtaget med 16 ja-stemmer mod kun 3 nej-stemmer.

Version 2 er således den nye Altan-husorden, som er vedhæftet dette referat. Version 2 lægges på Probo, som supplement til den almindelige Husorden, hvor de hidtidige altanregler udgår.

Forslag 2

Forslag fra bestyrelsens om ændring af vedtægtens § 14, stk. 2, således at mangler ved en andelsbolig, som påberåbes af en køber i forbindelse med en overdragelse, bliver et anliggende mellem køber og sælger, se vedhæftede ordlyd.

Dirigenten forelagde forslaget. Ved afstemning blev forslaget énstemmigt, men dog kun foreløbigt vedtaget, idet der ikke var kvalificeret fremmøde, som er en betingelse for endelig vedtagelse. Forslaget skal derfor op til 2. og endelig vedtagelse på førstkommende generalforsamling.

Forslag 3

Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægtens § 14, stk. 4, således at det formuleres helt klart, hvordan sælger skal dokumentere udbedring af forhold, omtalt i el -og vvs rapporter. Se vedhæftede.

Forslaget blev forelagt af dirigenten. Ved afstemning blev forslaget énstemmigt, men dog kun foreløbigt vedtaget, idet der ikke var kvalificeret fremmøde, som er en betingelse for endelig vedtagelse. Forslaget skal derfor op til 2. og endelig vedtagelse på førstkommende generalforsamling.

6.b) Forslag fra andelshavere:

Der var ikke indkommet forslag fra andelshavere

Ad. Punkt 7. Valg til bestyrelse.

Som formand for 2 år genvalgte med akklamation Henrik Jørgensen.

Som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år valgte med akklamation Nikolaj Skanderby Johansen.

Dirigenten fastslog, at den ene bestyrelsespost var en post som ny sekretær for 2 år, og her blev nuværende bestyrelsesmedlem Jørgen Ulriksen opstillet og énstemmigt valgt.

Som nyt bestyrelsesmedlem på den herefter ledige post for 1 år valgte med akklamation Asbjørn Lorentsen

Som ny 1. suppleant for 1 år valgte Maria Strange.

Bestyrelsens sammensætning er herefter følgende:

Formand	Henrik Jørgensen (på valg 2026)
Næstformand	Elsebeth Thomsen (på valg 2025)
Sekretær	Jørgen Ulriksen (på valg 2026)
Best.medl.	Nikolaj Skanderby Johansen (på valg 2026)
Best.medl.	Asbjørn Lorentsen (på valg 2025)
1. suppleant	Maria Strange (på valg 2026)
2. suppleant	Salma Asam Ghani (på valg 2025)

Ad. Punkt 8. Valg af administrator.

Ejendomsadministrationen Andelsbo blev genvalgt.

Ad. Punkt 9. Eventuelt.

Under dette punkt kan intet besluttes, men enkelte emner blev bragt op.

- En andelshaver opfordrede til bedre overholdelse af foreningens Husordensregler.
- En anden andelshaver opfordrede til at storskraldsreglerne blev fulgt, hvilket suppleredes af formanden, der efterlyste bedre og mere omhyggelig/korrekt affaldssortering fra medlemmernes side.
- Altan-efteroprævningen blev kort drøftet. Bestyrelse og dirigenten beklagede fejlen, men det blev fastslået, at der ikke var tale om en ekstra altan-udgift, der skulle fordeles, men at det foreliggende, endelige altanregnskab var korrekt, men skulle fordeles blandt 1 deltager mindre, end først beregnet.
- Til sidst orienterede bestyrelsen om, at det var ved at blive undersøgt om de gældende ventelister kunne styres mere enkelt og gennemsigtigt via ekstern part - nærmere information følger, når der er nyt/afklaring.

Dirigenten og formanden afsluttede derefter generalforsamlingen med tak for god ro og orden.

Dirigenten minder om, at alle foreningens dokumenter, herunder referat fra denne generalforsamling, kan findes på foreningens hjemmeside samt ProBo: <https://strandlodsgaarden.probo.dk/login>.

For A/B Strandlodsgården:

Henrik Jørgensen

Elsebeth Thomsen

Jørgen Ulriksen

Nikolaj Skanderby Johansen

Asbjørn Lorentsen

Dirigent: Nina Pagh, adv.:

Husorden altaner version 2

Følgende regler gælder for altaner på både gård- og vejside. Med undtagelse af punktet "Sejl".

BRUG AF ALTAN

Ved brug af altanen skal der vises hensyn til de øvrige beboere. Øvrige ordensregler omkring støj m.m. i den generelle husorden gælder også ved brug af altanerne.

Undgå at råbe fra altanen og ned i gården

Genstande, cigaretskodder og affald må ALDRIG smides ud over kanten af altanen.

Vær opmærksom på, at der ikke kan blæse løsdele ned fra altanen af hensyn til andre personers sikkerhed.

Opstilling og henstilling af genstande samt tøjtørring på altanen skal foretages på en sådan måde, at det ikke kan ses over altankanten.

Der må ikke foretages tæppebankning fra altanen.

Mad, affald, dyrefoder o.l. må ikke opbevares på altanerne, da det tiltrækker fugle og skadedyr.

INDRETNING AF ALTAN

Altanen skal fremtræde pæn og velholdt. Sker det ikke, kan bestyrelsen efter gentagne henvendelser bringe det i orden på beboers egen regning.

Altanens tremmer og gulv samt murværk må ikke males.

Vær opmærksom på ikke at have løsdele eller genstande hængende, som bevæger sig i blæst og giver støjgener.

SEJL

På gårdsiden er der på tidligere generalforsamling bestemt, at alle altaner skal have monteret hvidt sejl. Se Strandlodsgårdens hjemmeside under altaner. På vejsiden er det derimod valgfrit - dog stadig anbefalet.

BLOMSTER OG ALTANKASSER

Altankasser og hængekrukker skal monteres, så de ikke kan blæse ned fra altanen og udgøre en sikkerhedsmæssig risiko for personer, der opholder sig i gården. Det er ikke nok blot at have kasser og krukker monteret med en krog over gelænderet.

Der må ikke plantes planter, der ødelægger murværk med deres hæfterødder o.l. op ad bygningens ydermur.

GRILL OG ÅBEN ILD PÅ ALTANEN

Det er ikke tilladt at grille på altanerne. De der ønsker at grille, kan benytte grillen i gården.

BELYSNING

Det er tilladt at anvende lamper og lyskæder på altanen. Lamper skal dog være godkendt til udendørs brug og må ikke monteres på murværket.

Undgå belysning, som fx er blinkende eller lyser stærkt, da det kan genere andre andelshavere.

VEDLIGEHODELSE OG GARANTI

Der er vedligeholdelsespligt af altanen.

Indehaveren af en andelslejlighed med altan er selv ansvarlig for løbende vedligeholdelse herunder oliering af altanens trægulv og håndliste i træ.

I tilfælde af skade på grund af misligholdelse, skal andelshaveren for egen regning udbedre skaden.

Sker dette ikke, kan foreningen igangsætte udbedring af skaden for andelshaverens regning.

GARANTI

Vedligeholdelse af altanen skal ske i overensstemmelse med minaltan.dk's retningslinjer, så garantien på altanen bibeholdes. For altandørerne skal vedligeholdelsemanualen fra Ideal-Combi følges. Vedligelsesmanualerne ligger på Strandlodsgårdens hjemmeside under altaner

Forslag fra bestyrelsen om ændring af § 14, stk. 2, således at mangler ved andelsboligen bliver et anliggende mellem køber og sælger.

Som vedtægten er i dag er det bestyrelsen som skal afgøre en tvist mellem en køber og en sælger om mangler ved en andelsbolig som køber må have påberåbt sig efter overtagelsesdagen. Tiden er også løbet fra denne løsning og bestyrelsen er ikke klædt på til hverken byggeteknisk eller juridisk at træffe afgørelse om efterfølgende mangler. Vedtægten foreslås derfor ændret til foreningen kan tilbyde at tilbageholde et rimeligt beløb i købesummen hvis køber påberåber sig mangler, men køber og sælger må selv lave en forligsmæssig løsning eller gå til domstolene.

Nuværende § 14, stk. 2	Nyt § 14, stk. 2 (ændring fremhævet med fed)
<p>Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver (gerne baseret på en eller flere faktura for arbejdet).</p> <p>Denne opgørelse giver andelshaver til vurderingsmanden.</p> <p>Bestyrelsen iværksætter sammen med sælger, at en professionel teknisk vurderingsmand, der er kendt med andelsboligforeninger, foretager vurdering af lejligheden.</p> <p>Vurderingsmanden afgør endvidere hvilke mangler, den fraflyttende andelshaver skal betale for udbedring af, og der udføres tillige et el-eftersyn og vvs-eftersyn. Udgiften til såvel vurderingsrapport som el-tjek og vvs-tjek skal betales af sælger. Bestyrelsen udpeger den eksterne vurderingsmand og vurderingen er bindende for den fraflyttende andelshaver.</p> <p>Hvis den nye andelshaver senest 14 dage efter overtagelsesdagen påtaler yderligere mangler, afgør vurderingsmanden, eventuelt efter samråd med bestyrelsen, om der er tale om en mangel, som den fraflyttende andelshaver skal betale udbedringen af. Skriftlig reklamation skal sendes til bestyrelsen, med kopi til administrator. Bestyrelsen udpeger endvidere den tekniske rådgiver, som skal foretage el- og vvs-eftersyn.</p>	<p>Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver (gerne baseret på en eller flere faktura for arbejdet).</p> <p>Denne opgørelse giver andelshaver til vurderingsmanden.</p> <p>Bestyrelsen iværksætter sammen med sælger, at en professionel teknisk vurderingsmand, der er kendt med andelsboligforeninger, foretager vurdering af lejligheden.</p> <p>Vurderingsmanden afgør endvidere hvilke mangler, den fraflyttende andelshaver skal betale for udbedring af, og der udføres tillige et el-eftersyn og vvs-eftersyn. Udgiften til såvel vurderingsrapport som el-tjek og vvs-tjek skal betales af sælger. Bestyrelsen udpeger den eksterne vurderingsmand og vurderingen er bindende for den fraflyttende andelshaver.</p> <p>Bestyrelsen udpeger endvidere den tekniske rådgiver, som skal foretage el- og vvs-eftersyn</p> <p>Køber kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 14 dage fra overtagelsesdagen. Indsigelser skal tilgå sælger og administrator. Såfremt køber forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal køberen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.</p>

Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægtens § 14, stk. 4, således at det formuleres helt klart, hvorledes dokumentation for udbedring af forhold omtalt i el -og vvs rapporter, skal foreligge fra sælgers side.

Nuværende § 14, stk. 4	Ny § 14, stk. 4 (ændring fremhævet med fed)
<p>Sælger skal dokumentere, at væsentlige fejl og mangler konstateret ved eftersyn af boligen, er udbedret – f.eks. i form af kvitteringer for autoriseret reparation, eller en rapport fra et nyt eftersyn foretaget af installatør/arkitekt. Uden dokumentation, kan overdragelsesaftalen ikke godkendes.</p>	<p>Sælger skal dokumentere, at alle fejl og mangler konstateret ved eftersyn af boligen, er udbedret – Dokumentation skal foreligge i form af udtalelse fra autoriseret el og vvs installatør om, at alle forhold anført i henholdsvis el og vvs rapporter, er udbedret. Alternativt kan sælger fremlægge et nye anmærkningsfri el og vvs rapport. Uden fornøden dokumentation, kan overdragelsesaftalen ikke godkendes.</p>