

## Referat af ordinær generalforsamling 2017

i

### E/F Strandbo II

År 2017 onsdag den 3. maj kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Strandbo II i Østerbrohuset, Århusgade 103, 2100 København Ø med følgende dagsorden:

#### DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning (Bestyrelsens skriftlige beretning vedlagt).
3. Regnskab 2016 (vedlagt).
4. Orientering fra den nye altangruppe om brandaltanerne.
5. Orientering vedrørende gårdsaneringen.
6. Forslag fra bestyrelsen og medlemmerne:
  - a. Forslag til budget for 2017 (vedlagt)  
Bestyrelsen foreslår uændret kontingent.
  - b. Forslag vedrørende indbetaling af særbidrag til langsigtet vedligeholdelse med kr. 250.000,00 svarende til kr. 22,45 pr. fordelingstal (kr. 2.469,00 ved fordelingstal 110). Indbetaling begynder 1/6 2017 og udløber 31/5 2018 (som sidste år) Vedligeholdelsesplan vedlagt.
  - c. Forslag fra Gitte S. Nielsen om altanbelysning, jf. bilag 1.
7. Valg af bestyrelse og suppleanter. Bestyrelsen er villig til genvalg.
8. Udover valg af bestyrelsesmedlemmer skal der vælges to suppleanter.
9. Valg af revisor.

10. Eventuelt (emner under dette punkt kan ikke sættes til afstemning).

Administrator var repræsenteret ved advokat Kristian Nørgaard og administrator Marianne Vismann.

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

#### **Punkt 1 - Valg af dirigent.**

Formand Gitte Sommer bød velkommen og foreslog administrator, advokat Kristian Nørgaard som dirigent. Kristian Nørgaard blev herefter valgt med applaus og konstaterede generalforsamlingens lovlighed.

#### **Punkt 2 - Bestyrelsens beretning.**

Beretningen havde været udsendt på forhånd. Formanden Gitte Sommer supplerede kun kort, blandt andet ved at meddele, at en ejer havde indledt retssag mod Københavns Kommune, hvorfor gårdsaneringen foreløbig var blevet udsat.

Brandaltanen ville blive omtalt under punkt 4.

Vaskerierne i gården ved nr. 45 og i kælderen ved nr. 33 deles med Strandbo I. Der var tidligere udsendt spørgeskema for at få et overblik over, hvor mange, der brugte vaskerierne. 24 personer ud af 44 benytter vaskeriet i Strandbo II. Fra Strandbo I's side var der ca. 26 personer, der benyttede vaskeriet. Betalingssystemet kan ikke opdateres mere, og Flemming har kun 3 vaskekort tilbage.

Bestyrelsen arbejder videre med spørgsmålet om vaskerierne i samråd med Strandbo I.

Der var ikke spørgsmål til beretningen, som herefter blev taget til efterretning.

### Punkt 3 - Regnskab 2016.

Advokat Kristian Nørgaard gennemgik det udsendte regnskab og knyttede bemærkninger til de enkelte punkter. Regnskabet udviser et underskud på kr. 61.859,00, som bestyrelsen foreslår finansieres via egenkapitalen, således at denne nu udgør kr. 1.897.580.

De enkelte poster under vedligeholdelsen blev gennemgået, idet der er brugt netto kr. 1.016.951 til denne. Der er blandt andet brugt penge på en ny pumpe til fyrekælderen, diverse taghætter/tagrender, tagreparation Strandboulevarden nr. 20, hvor hele kvisttaget var dårligt, stigstrengene og passagen ved nr. 37 i kælderen var blevet oppudset.

Bestyrelsen havde opsagt glasforsikringen, som også omfattede kummedækning. Foreningen har således ikke længere denne dækning, hvorfor hver enkelt ejer opfordres til at tegne glas- og kummeforsikring.

Der er endvidere hensættelser til langsigtet vedligeholdelse, brandaltan, elevator, kloak m.v., for lidt over kr. 3,1 million.

De beboere, som er med i vindueslånet, kan i note 12 se, hvad ens renteudgift udgør, så man har mulighed for at fratække denne på selvangivelsen.

Der var ikke spørgsmål til regnskabet, som herefter blev enstemmigt godkendt.

#### Punkt 4 - Orientering fra den nye altangruppe om brandaltanerne.

Bestyrelsesmedlem Einar Eriksen orienterede på vegne Altangruppe II om altansagen. Der var indgået kontrakt med Altana A/S. Der var udført statiske beregninger og tegninger var indsendt til Københavns Kommune. Altangruppen håber og regner med, at projektet kan gå i slipstrømmen af de første altaner. Tidsplanen ser ud til at holde. Når godkendelsen fra kommunen kommer i efteråret, er håbet at starte i gården i nr. 35 og herefter bevæger man sig ud til gaden. Ideen er hele tiden at være forud for gårdsaneringen, så disse projekter ikke støder sammen.

Einar Eriksen oplyste, at kommunen var ambivalent med hensyn til altaner ud mod gaden. Vi har dog tidligere fået tilladelse mod Strandboulevarden.

Der var spørgsmål til, hvorledes man skulle forholde sig, hvis man lige havde købt ens lejlighed og således ikke havde tilmeldt sig altansagen. Det blev oplyst, at selve altansagen ikke havde være en kollektiv beslutning, men at hver enkelt havde kunne tilmelde sig, hvis man var interesseret. Tilgangen til Altanprojekt II var lukket nu, men man kunne eventuelt lave en Altanprojekt III på et senere tidspunkt.

Einar Eriksen oplyste, at der i nær fremtid ville blive lavet en 1-års gennemgang af vinduerne. Der var allerede udleveret seddel, hvor man skulle notere, såfremt der var mangler. Tidspunkt for gennemgangen kommer snarest. Einar gjorde endvidere opmærksom på, at manglerne ville blive udbedret her ved 1-års gennemgangen, og at der også ville komme en 5-års gennemgang. Ejer har dog selv ansvaret for vedligeholdelsen.

Med hensyn til brandaltanen spurgte en beboer om muligheden for en altan. Kristian Nørgaard oplyste, at brandaltanen forsynede 12 lejligheder, hvoraf 10 beboere ikke havde ønsket altan og 2 havde

ønsket stor altan. Det billigste var at rive den gamle brandaltan ned og starte på en frisk. Da der allerede foreligger byggetilladelse, bliver det svært at få ændret projektet. Brandaltanen skulle gerne være oppe inden gårdsagen går i gang. Projektet er anslået til ca. 1,4 millioner, som finansieres via de opsparede midler.

En beboer spurgte, om man havde bekræftelse på, at altanerne ikke havde samme problemer som de altaner, der havde været omtalt i pressen. Kristian Nørgaard svarede, at foreningen har forelagt sagen for den rådgiver, som var på altansagen, og de har bekræftet, at kvalitetssikringen er ok.

En beboer spurgte, hvor stor de små brandaltaner ville blive. Svaret var, at dimensionen var 1,30 x 1,80 placeret ud for lille nuværende dør.

#### **Punkt 5 - Orientering vedrørende gårdsaneringen.**

Formand Gitte Sommer oplyste, at flere havde været utilfredse med den manglende information omkring gårdsaneringen. Dette hang sammen med, at der ikke var positive fremskridt at informere om.

Der var imidlertid en beboer, der havde anlagt sag mod kommunen vist nok omkring proceduren i projektet. Sidste nyt var, at sagen lå i Procesbevillingsnævnet.

Der var bekymring for, om kommunen kunne trække hele gårdsaneringen tilbage. Hertil svarede Kristian Nørgaard, at dette var tvivlsomt, idet hele gårdsaneringen var opstartet, og foreningen har fået tilsagn om erstatning for de nedlagte p-pladser.

En beboer spurgte til status på porten. Svaret var, at porten var en del af gårdprojektet og det skulle stadig stå ved magt.

## Punkt 6 - Forslag fra bestyrelsen og medlemmerne:

### **6.a. Forslag til budget for 2017. Bestyrelsen foreslår uændret kontingent.**

Kristian Nørgaard gennemgik det udsendte budget, som var baseret på uændret kontingent. De enkelte punkter blev kort gennemgået. Der var ikke taget højde for kompensationen for de nedlagte p-pladser på ca. kr. 564.000.

Ny post på budgettet var hovedrengøring, som fremover skulle sørge for at holde de nyvaskede trapper pæne.

HOFORs prispolitik blev kort drøftet, da en beboer havde læst om generelt stigende fjernvarmepriser i medierne. Jan fra bestyrelsen oplyste, at HOFOR er et af de fjernvarmeselskaber, der har søgt om tilladelse til at indregne afskrivning af egenkapital i fjernvarmepriserne, men det er på nuværende tidspunkt ikke afgjort, om de må, og Københavns Kommune har ikke truffet beslutning om, at muligheden i givet fald skal udnyttes. Der er derfor ikke umiddelbart udsigt til stigende fjernvarmepriser i København.

En beboer spurgte, om loftgangene bliver rengjort. Det skulle de gøre, men bestyrelsen vil sikre, at det bliver gjort. Bestyrelsen oplyste, at der tidligere var udsendt seddel om oprydning, men at der i den lave bygning var placeret mere affald efterfølgende trods skrivelsen. Bestyrelsen og viceværtten følger op på dette.

En beboer foreslog at rydde affaldet på en arbejdsdag. Det blev oplyst, at der var container i gården, hvor de enkelte beboere kunne komme af med diverse effekter. Erfaringen var også, at en arbejdsdag ikke var nogen god ide. Det var svært at samle folk til de forskellige arbejder og de få folk, der mødte op, var altid de samme.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

**6.b. Forslag vedrørende indbetaling af særbidrag til langsigtet vedligeholdelse med kr. 250.000,00 svarende til kr. 22,45 pr. fordelingstal (kr. 2.469,00 ved fordelingstal 110). Indbetaling begynder 1/6 2017 og udløber 31/5 2018 (som sidste år):** Kristian Nørgaard knyttede bemærkninger til den udsendte vedligeholdelsesplan. Tidligere var der indbetalt kr. 500.000 til vedligeholdelse, men i år ville det kun blive kr. 250.000 pr. år. Første betaling bliver opkrævet 1. juni 2017.

En beboer spurgte, om pulterrummene i Østbanegade også ville blive gennemgået i forbindelse med understrygningen. Svaret var, at man starter med spidslofterne og senere skal man så ind i pulterrummene.

Der var ikke yderligere spørgsmål, og vedligeholdelsesplanen blev godkendt sammen med særbidraget.

**6.c. Forslag fra Gitte S. Nielsen om altanbelysning, jf. bilag 1.**

Gitte S. Nielsen gennemgik sit forslag om brug af kulørte lamper på altanen. Gitte Nielsen begrundede det med, at der over for hendes lejlighed var en beboer, der på sin altan havde kulørte lamper, der var meget generende for hende og derfor ønskede hun altanreglementet ændret.

Beboeren, der ejede de kulørte lamper tog til genmæle og mente ikke lamperne var til gene.

Kristian Nørgaard bad generalforsamlingen om at stemme på følgende måde:

Ændring af altanreglementet: 6 stemmer for og 22 imod.

Forslaget blev nedstemt.

**Punkt 7 - Valg af bestyrelse og suppleanter. Bestyrelsen er villig til genvalg.**

I bestyrelsen sidder formand Gitte Sommer, Jan Elleriis, Einar Eriksen, Marie-Anne Ravn og Rasmus Kjellberg.

Alle blev genvalgt med applaus. Som suppleant blev valgt Søren Hove Ravn og Jeppe Sigfusson.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Formand Gitte Sommer, Østbanegade 41, 3. sal,

Einar Eriksen, Østbanegade 45, 5.tv.

Marie-Anne Rice, Classensgade 70, st.tv.

Rasmus Kjellberg, Østbanegade 37, st. 3.

Jan Elleriis, Østbanegade 45, 3.tv.

Bestyrelsen konstituerer sig på førstkommende bestyrelsesmøde.

Suppleant Søren Hove Ravn, Østbanegade 47, 1.th. og Jeppe Sigfusson, Østbanegade 39, 2.mf.tv.

**Punkt 8 - Valg af revisor**

Der var genvalg til revisionsfirmaet, Statsautoriseret revisor AC Aksel Christensen.

**Punkt 9 - Eventuelt**

En beboer henstillede til, at man tog hensyn til hinanden. Specielt nu hvor den varme tid nærmer sig og dørene holdes åbne med



fuld musik. Strandbo I spiller også meget høj musik, og dette issue ville bestyrelsen tage op, når de holdt møde med Strandbo I. Bestyrelsen arbejdede i øvrigt i øjeblikket med revision af velkomstbrevet, hvor disse ting også ville blive gennemgået nøjere.

En beboer spurgte ind til den opnåede besparelse på vinduesprojektet på ca. 1 million, om denne skulle blive stående eller om der skulle ske tilbagebetaling. Kristian Nørgaard meddelte, at bestyrelsen foreslår, at den bliver stående til fremtidige større projekter. Det kunne eventuelt være renovering af alle elevatorerne på en gang.

En beboer spurgte, om kælderlejligheden som foreningen tidligere har købt, burde sælges. Kristian Nørgaard oplyste, at det måtte tages op senere, men bestyrelsen havde ikke tanker om at sælge den.

En beboer takkede mange gange for fejning og oprydning af kælderrummene.

Marie-Anne Rice foreslog, at ét af kælderrummene kunne bruges til opbevaring af sommer-/vinterdæk. Kælderen under nr. 72 er ryddet helt op og her kunne eventuelle handymænd opsætte bæredygtige hyl-der til opbevaring af dækkene.

En beboer foreslog, at det ene vaskeri kunne bruges til udlejning. Kristian Nørgaard meddelte, at dette indgår i overvejelserne.

Gitte oplyste, at der var hobbyrum i nr. 43, og at man eventuelt kunne bruge andre ledige rum til festlokale/billard stue eller andet.

Man drøftede herefter ejendommens forhold i almindelighed.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:



Kristian Nørgaard