

Referat af ordinær generalforsamling 2018

i

E/F Strandbo II

År 2018 mandag den 23. april 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 2017 (vedlagt).
4. Orientering fra Altangruppe II samt status på udskiftning af brandaltanerne.
5. Forslag fra bestyrelsen og medlemmerne:
 - a. Forslag til budget for 2018 (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 2018 og udløber 31/5 2019 (som sidste år) Vedligeholdelsesplan vedlagt.
 - c. Forslag fra Oskar Bernhardtzen vedrørende etablering af altangruppe 3.
 - d. Forslag fra Hanne Hansen vedrørende Østerbro Lokaludvalg, jf. bilag 1.
6. Valg af bestyrelse.
7. Udover valg af bestyrelsesmedlemmer skal der vælges to suppleanter.
8. Valg af revisor.

9. 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 Jan Elleriis 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 Jan Elleriis meddelte, at den tidligere formand Gitte Sommer havde valgt at gå af som formand og kun fortsætte som bestyrelsesmedlem. Formanden takkede Gitte Sommer for sin mangeårige varetagelse af hvervet som formand.

I løbet af året havde der været afholdt 5 bestyrelsesmøder og der er modtaget ca. 40 henvendelser fra ejerne til bestyrelsen. Årets største emner har været brandaltanerne, Altangruppe II, sammenlægning af vaskerierne samt gårdsaneringen. Der er desværre ikke noget nyt om gårdsagen, som ligger som ankesag ved Østre Landsret uden indikation af det forventede tidsforløb.

Der var etableret fælles vaskeklub med Strandbo I under Østbanegade 33, hvor Strandbo I og II nu i alt har 55 medlemmer. Vaskeklubben kører foreløbig 1 års tid, hvorefter det tages op til vurdering. Det gamle vaskeri under Østbanegade 45 kunne muligvis bruges som ekstra opbevaringsrum, hvis nogen var interesseret i dette. Bestyrelsen overvejer dette.

Skralderummet var blevet aflåst på grund af problemer med klunsere, hvor flere beboere havde været utrygge.

Formanden takkede bestyrelsen og administrator for det forløbne år.

Der var enkelte bemærkninger til beretningen. En beboer følte, at bestyrelsen burde have taget generalforsamlingen med på råd inden sammenlægning af vaskerierne samt aflåsning af skralderummet.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Punkt 3 - Regnskab 2017.

Advokat Kristian Nørgaard gennemgik det udsendte regnskab og knyttede bemærkninger til de enkelte punkter. Regnskabet udviser et overskud på kr. 307.631, som bestyrelsen foreslår overført til egenkapitalen, således at denne nu udgør kr. 2.208.826 inkl. opsparing på kr. 119.940 til vaskeri.

De enkelte poster under vedligeholdelsen blev grundigt gennemgået, idet der er brugt kr. 732.407 til denne. Der er blandt andet brugt penge på faldstammer i nr. 72, rensning af tagrender med lift, kvistarbejde i nr. 20, diverse rør samt understrygning af taget med ekstra bindere. Der er ikke understrøget inde i loftsrummene.

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

De beboere, som er med i vindueslånet, kan i note 12 på side 13-15 i regnskabet se, hvad ens renteudgift udgør, så man har mulighed for at fratække denne på selvangivelsen.

En ejer spurgte, om egenkapitalen var øremærket til noget bestemt, hvilket Kristian Nørgaard svarede nej til, og at det var en fri buffer.

En ejer spurgte, om det kunne svare sig at sætte formuen i obligationer, således at foreningen undgik renteudgifter. Kristian Nørgaard svarede, at det i så fald skulle være langfristede obligationer, men at der også ville være en kursrisiko. Bestyrelsen er dog sikker på, at der hurtigt vil blive brugt mange penge, når gårdsagen bliver startet op. Her vil der komme nogle følgearbejder som ejendommen selv skal stå for.

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

Punkt 4 - Orientering fra Altangruppe II samt status på udskiftning af brandaltanerne.

Bestyrelsesmedlem Einar Eriksen orienterede på vegne Altangruppe II om altansagen. Godkendelser var på plads og opstart er planlagt til 18. juni 2018. Der startes med altanerne ind mod gården. Det er således godt, at gårdsaneringen ikke også er i gang på det tidspunkt. Det har kørt planmæssigt med enkelte ændringer undervejs. Altanerne må ikke være 1,50 m brede, men kun 1,30 m brede og nogle steder kun 1,10 m. Dette på grund af lysindfald hos underboen. Der er givet tilladelse til altaner på Classensgade, men ikke på de skrå hjørner. Kommunen har ikke godkendt altaner på den lave bygning mod gaden, da der ikke var nok til at opfylde rankekravet.

Kristian Nørgaard meddelte, at projektet omkring udskiftning af brandaltanen kun manglede selve konstruktions-byggetilladelsen.

Der er p.t. ingen tidsplan, men medlemmerne vil blive informeret via Nyhedsbreve. Målene på de nye brandaltaner bliver ca. 1,3 x 1,8 m.

Punkt 5 - Forslag fra bestyrelsen og medlemmerne:

5.a. Forslag til budget for 2018. Bestyrelsen foreslår uændret kontingent.

Kristian Nørgaard gennemgik det udsendte budget, som var baseret på uændret kontingent. De enkelte punkter blev kort gennemgået. Der var afsat kr. 850.418 til reparation og vedligeholdelse. Kristian Nørgaard nævnte nogle af de store arbejder, som vil komme i fremtiden; trappenedgange i gården, eventuelt indretning af flere pulterrum i det gamle vaskeri mv. Indretning af flere pulterrum ca. 12 stk. ville beløbe sig til ca. kr. 45.000 for pulterrum af ca. 4-5 m². Der kunne eventuelt udsendes spørgeskema til ejerne for at høre, hvem der var interesseret i ekstra pulterrum.

En ejer spurgte, hvor meget af taget, der indtil nu var understrøget. Kristian Nørgaard svarede, at det ca. var 25%, og at foreningen derfor stadig sparer op til ekstra understrygning. Alt i loftstrummene mangler.

En ejer oplyste, at ejendommens energimærke anbefalede ekstra isolering, samt at det undrede beboeren, at energimærket ikke var faldet fra E til D. Kristian Nørgaard svarede, at energimærket ikke var udløbet endnu, og når nyt energimærke blev lavet, ville vinduesudskiftningen forhåbentlig tælle så positivt med, så vi kan ende med et D. Det fremgår af planen for langsigtet vedligeholdelse, at der er planer i 2019 for ekstra isolering.

Der havde været et hængeparti med vinduespudsningen, men der forelå nu en kontrakt med Anders Andersen med pudsning 4 gange om året. Viceværtten følger op på dette.

Bestyrelsen blev også opfordret til at sikre, at der sker opfølgning med let malerarbejde i de istandsatte opgange for at kunne holde disse pæne i mange år frem.

Der var ikke yderligere spørgsmål til budgettet, der herefter blev enstemmigt vedtaget.

5.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 2018 og udløber 31/5 2019 (som sidste år):

Kristian Nørgaard knyttede bemærkninger til den udsendte vedligeholdelsesplan. Tidligere var der indbetalt kr. 500.000 til vedligeholdelse, men i år og sidste år var det kun kr. 250.000 pr. år. Første betaling bliver opkrævet 1. juni 2018.

Kristian Nørgaard meddelte, at der i 2019 eventuelt skal startes på en efterisolering af etagedækkene, som ville beløbe sig til ca. kr. 175.000. Trappenedgangene ville beløbe sig til ca. kr. 175.000-300.000 pr. stk., så der var således nok at bruge pengene til.

En ejer i nr. 33 spurgte til, om bestyrelsen var obs på at følge op på sætningerne i facaden. Det er bestyrelsen klar over og vurderer pt, at der ikke skal ske noget.

En ejer spurgte, hvorfor der konstant var lys tændt på loftet og en anden ejer mente, at det var meget betryggende med konstant lys på loftet. Kristian Nørgaard meddelte, at man ville kigge på dette. En eventuel løsning med LED m/sensor var en stor investering og skulle overvejes.

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

5.c. Forslag fra Oskar Bernhardtsen vedrørende etablering af altangruppe 3.

Oskar Bernhardtsen gennemgik sit forslag om etablering af altangruppe 3. Oskar får brandaltan, men ønsker større altan ud fra stuen. Såfremt andre ejere ønsker etablering af altangruppe 3 kan Oskar kontaktes på følgende mail: o.bernhardtsen@gmail.com

5.d. Forslag fra Hanne Hansen vedrørende Østerbro Lokaludvalg, jf. bilag 1.

Hanne Hansen gennemgik sit forslag, som omhandlede udpegning af en person fra EF Strandbo II som kunne stemme ved valg til Lokaludvalget, alternativt selv stille op til udvalget. Der var mulighed for at få medbestemmelse over Østerbros udvikling, kultur mv. Lokaludvalget havde en pulje på kr. 3,4 mio. til Østerbros udvikling mv.

Der var debat omkring forslaget - mest imod, idet man ikke mente, at forslaget var uddybet tilstrækkeligt, og at man ikke havde nok viden om, hvad det egentlig indebar og hvad mandatet dækkede over.

En ejer mente, at bestyrelsen burde bruge tiden på andet end Lokaludvalget.

Formand Jan Elleriis oplyste, at møderne i Lokaludvalget startede med, at alle borgere kunne komme til orde de første 20 minutter. Dette kunne man for eksempel starte med, uden direkte at skulle vælge en repræsentant for foreningen. Eventuelt kunne man søge lidt yderligere information og fremsætte forslaget på næste generalforsamling.

Forslagsstiller fornemmede også, at der ikke var opbakning til forslaget og trak forslaget tilbage.

Punkt 6 - Valg af bestyrelse.

I bestyrelsen sidder formand Jan Elleriis, Gitte Sommer, Einar Eriksen, Marie-Anne Ravn og Rasmus Kjellberg. Alle var villige til genvalg, bortset fra Einar Eriksen, der har solgt sin lejlighed. Der skulle således vælges 1 nyt bestyrelsesmedlem.

Oskar Bernhardtzen ønskede at opstille til bestyrelsen og alle blev herefter valgt/genvalgt med applaus. Bestyrelsen består herefter af:

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Jan Elleriis, Østbanegade 45, 3.tv.

Gitte Sommer, Østbanegade 41, 3. sal,

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

Rasmus Kjellberg, Østbanegade 37, st. 3.

Oskar Bernhardtzen, Østbanegade 37, 2.mf.th.

Bestyrelsen vil konstituere sig ved først kommende møde.

Punkt 7 - Udover valg af bestyrelsesmedlemmer skal der vælges to suppleanter.

Jeppe Sigfusson ønskede at fortsætte som suppleant og Hanne Hansen ønskede at opstille. Begge blev valgt/genvalgt med applaus.

Punkt 8 - Valg af revisor

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

Punkt 9 - Eventuelt

En ejer meddelte, at skiltene på postkasserne, dørtelefonerne og i visse tilfælde på hoveddørene så forfærdelige ud. Der var mange

forskellige slags klistermærker mv. Bestyrelsen vil vurdere, om det kan gøres mere ensartet.

En ejer spurgte, om man frit kunne sætte ekstra beskyttelse/lås på sin hoveddør. Kristian Nørgaard svarede, at så længe det ikke kunne ses udefra, kunne man gøre som man ville. Man kunne evt. få påsat en indvendig jernskinne, som ville hjælpe.

Dørpumpen i nr. 39 virker ikke, og beboeren blev opfordret til at kontakte viceværten i første omgang.

En beboer varslede allerede nu et indlæg om husdyrhold næste år. Beboeren var klar over udfordringen mod hundehold, men ville foreslå, at man eventuelt kunne få lov at holde 1-2 indekatte. Kristian Nørgaard oplyste, at det i givet fald skal ske i form af en vedtægtsændring.

Der var ros til Flemming for at reagere hurtigt på henvendelser fra ejerne.

Formanden oplyste, at Einar som tidligere meddelt nu stopper i bestyrelsen, men at Einar har lovet at se Altanprojekt II til dørs. Der blev fremsat stor ros til Einar for sin indsats i bestyrelsen, i forbindelse med vinduessagen samt Altangruppe II. Det blev kvitteret med en vingave og applaus.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:



Kristian Nørgaard