

## Referat af ordinær generalforsamling 2019

i

### E/F Strandbo II

År 2019 mandag den 29. 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 2018 (vedlagt).
4. Forslag fra bestyrelsen og medlemmerne:
  - a. Forslag til budget for 2019 (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 2019 og udløber 31/5 2019 (som sidste år) Vedligeholdelsesplan vedlagt.
  - c. Forslag fra Rikke Sandbye vedrørende vedtægtsændring om husdyrhold, jf. bilag 1.
5. Valg af bestyrelse.
6. Udover valg af bestyrelsesmedlemmer skal der vælges to suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. 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.

Der var repræsenteret 4476 stemmer ud af 11.139 mulige.

### **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 og formand Jan Elleriis uddybede diverse punkter i beretningen.

Jan Elleriis takkede bestyrelsen og administrator for det forløbne år. Jan Elleriis meddelte, at vicevært Flemming Henriksen havde opsagt sin stilling med udgangen af juni måned 2019. Flemming havde desuden 25 års jubilæum den 1. maj 2019, hvor bestyrelsen ville overrække ham et gratiale. Der er også planer om en afskedsreception for Flemming.

En ejer ville vide, hvordan serviceniveauet ville blive, når viceværten fratrådte. Kristian Nørgaard oplyste, at serviceniveauet tilstræbes uændret og om muligt forbedret.

Endvidere var det oplyst i formandens beretning, at gårdsaneringen stadig afventede kommunen. Pengene var afsat af kommunen, men i øjeblikket havde kommunen anlægsstop, så der ville ikke ske noget

i 2019. Strandbo I havde desuden besluttet at etablere altaner både mod gård og gaden, så det skulle der også tages højde for, inden man gik i gang med gårdsaneringen.

En ejer meddelte, at man for lang tid siden havde fældet træer og buskads i gården, idet man skulle have været i gang med gårdsaneringen. Ejeren ville høre, om der eventuelt kunne ydes noget erstatning for de træer/buskadser, der var fældet. Kristian Nørgaard meddelte, at der næppe er mulighed for at gøre nogen erstatningsansvarlige, da det var en del af projektet.

Bestyrelsen oplyste, at det ville være i orden at indkøbe blomster/lidt møbler til opsætning ved trappenedgangene. Når gårdprojektet var færdigt, ville der blive indkøbt nye møbler.

En ejer spurgte, hvorledes det foregik med p-pladserne i gården. Kristian Nørgaard oplyste, at de afmærkede pladser, som tilhører Strandbo II var til anvendelse for alle efter først-til-mølleprincippet. Foreningen ville få en erstatning for manglende p-indtægter, når gårdsaneringen var færdig.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

### **Punkt 3 - Regnskab 2018.**

Advokat Kristian Nørgaard gennemgik det udsendte regnskab og knyttede bemærkninger til de enkelte punkter. Regnskabet udviser et overskud på kr. 344.578, som bestyrelsen foreslår overført til egenkapitalen, således at denne nu udgør kr. 2.491.123 inkl. opsparing på kr. 57.659 til vaskeri.

De enkelte poster under vedligeholdelsen blev grundigt gennemgået, idet der er brugt kr. 650.681 til denne.

Der er hensættelser til langsigtet vedligeholdelse, herunder kælder og fundament, elevator, afløb, kloak og understrygning af tag, for lidt over kr. 2,1 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 det var en mulighed at overveje udvendig vinduespudsning hos ejerne, når der var lift på ejendommen til at pudse fælles vinduer. Kristian Nørgaard oplyste, at det ville blive en meget dyr affære, og at en dygtig vinduespudser kan klare det hele indefra.

Der blev også spurgt til finansieringen af brandaltanen. Beløbet havde været reserveret i regnskabet og vedrørte blandt andet overskud fra den tidligere sætningssag.

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

#### **Punkt 4 - Forslag fra bestyrelsen og medlemmerne:**

##### **4.a. Forslag til budget for 2019. Bestyrelsen foreslår uændret kontingent.**

Kristian Nørgaard meddelte indledningsvist, at der var sket en lille fejl i budgettet. Den midterste kolonne - år 2018 Regnskab - var ikke blevet udskiftet med de faktiske tal, som man kunne se i regnskabet. Herefter gennemgik Kristian Nørgaard det udsendte budget, som var baseret på uændret kontingent/fællesudgifter. De enkelte punkter blev kort gennemgået. Der var afsat kr. 890.701 til reparation og vedligeholdelse. Kristian Nørgaard nævnte nogle af de større arbejder, som bestyrelsen overvejer vil komme i fremtiden. Der skal laves et par ekstra rottespær i gården til ca. kr. 40.000 og følges op på et par defekte taghætter.

Der var indhentet tilbud til røgalarmer til bagtrapperne i den høje bygning. Tilbuddet lød på kr. 25.000 + moms. Dette synes generalforsamlingen lød fornuftigt og bestyrelsen ville gå videre

med dette. Bestyrelsen blev også opfordret til at se på opgangsdørene udvendigt og elevatordørene indvendigt.

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

**4.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 2019 og udløber 31/5 2020 (som sidste år):**

Kristian Nørgaard knyttede bemærkninger til den udsendte vedligeholdelsesplan, hvor der i lighed med sidste år skulle indbetales kr. 250.000. Første betaling bliver opkrævet 1. juni 2019.

Kristian Nørgaard oplyste, at der var indhentet priser på 12 ud af foreningens 14 trappe/kældernedgange. Disse bør laves sammen med gårdsaneringen. Udgiften er ca. kr. 1,2 mill. og derfor bør hensættelsen til kælder og fundament forøges, som det fremgår af planen.

Der var spørgsmål til, hvad den langsigtede plan med taget var. Kristian Nørgaard meddelte, at det var noget man ville kigge på, når vindueslånet var færdigbetalt om ca. 8-10 år. Indtil videre holdes det løbende vedlige.

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

**4.c. Forslag fra Rikke Sandbye vedrørende vedtægtsændring om husdyrhold, jf. bilag 1.**

Kristian Nørgaard oplyste, at aftenens generalforsamling var repræsenteret med et samlet fordelingstal på 4.476 ved personligt fremmøde og fuldmagter ud af et samlet fordelingstal på 11.138. Jf. vedtægtens § 10 kræves der kvalificeret flertal for at ændre

vedtægten. På baggrund af fremmødet, er der ikke mødt tilstrækkeligt for at vedtage det på aftenens generalforsamling.

Rikke Sandbye uddybede sit forslag. Rikke har 2 små drenge, som efterhånden er store nok til at tage ansvar for en hund. Rikke var klar over, at forslaget havde været stillet mange gange før, men følte alligevel, at der nu var større tilslutning for hunde-/kattehold, da mange nye også var flyttet til.

Der var herefter en sober debat i salen om for og imod hunde-/kattehold og Kristian Nørgaard satte forslaget til skriftlig afstemning:

2142 stemte for

2279 stemte imod

55 stemte blankt

Forslaget blev herefter nedstemt.

#### **Punkt 5 - Valg af bestyrelse.**

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

Mette Kaldau 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.

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

Mette Kaldau, Østbanegade 33, 1. th.

Bestyrelsen vil konstituere sig ved først kommende møde.

**Punkt 6 - Udover valg af bestyrelsesmedlemmer skal der vælges to suppleanter.**

Hanne Hansen ønskede at genopstille og Hans Bundsgaard ønskede at opstille. Begge blev valgt/genvalgt med applaus.

**Punkt 7 - Valg af revisor**

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

**Punkt 8 - Eventuelt**

En ejer meddelte, at opgangsdørene i de høje bygninger var slidte samt at der var revner i døren. Ejeren oplyste, at linoleummet var begyndt at slippe skinnen og gabte en del. Bestyrelsen ville følge op på dette.

En ejer i nr. 33 havde problemer med det varme vand og udluftningen i vaskekælderen. Kristian Nørgaard meddelte, at der ville blive set på dette.

En ejer spurgte, om der kom yderligere gennemgang af vinduerne. Kristian Nørgaard meddelte, at der udover den afholdte 1-års gennemgang ville komme en 5-års gennemgang, hvor der ville blive lagt en seddel til hver ejer, hvor man så kunne skrive eventuelle mangler på.

En ejer spurgte, om der kunne gøres noget ved folks rygning på altanerne, hvor cigaretskodderne tit endte i gården/ud over bilerne. Kristian Nørgaard meddelte, at det i hvert fald nu står i referatet, men at det også fremgik af punkt 7 i altanreglementet. Her ville det også blive indføjjet, at altankasser skulle sættes indvendigt af sikkerhedsårsager.

En ejer spurgte, om der var et rum til barnevognsparkering. Bestyrelsen oplyste, at under nr. 20 er der barnevognsrum og at slid-  
sken ikke så stejl som andre steder.

En ejer meddelte, at han havde fået stjålet tøj i vaskeriet og foreslog, at man kunne opsætte kamera i vaskeriet. Det blev oplyst, at kamera ikke var lovligt, og at koden til vaskeriet nu var ændret.

Man drøftede herefter ejendommens forhold i almindelighed.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:



---

Kristian Nørgaard