

Referat af ordinær generalforsamling 2021

i

E/F Strandbo II

År 2021 tirsdag den 17. august 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 vedlægges)
3. Regnskab 2020 (vedlagt)
4. Forslag fra bestyrelsen og medlemmerne:
 - a) Forslag til budget for 2021 (vedlagt) Bestyrelsen foreslår uændret kontingent
 - b) Forslag vedrørende indbetaling af særbidrag til langsigtet vedligeholdelse med kr. 117 pr. fordelingstal (kr. 12.815,00 ved fordelingstal 110). Indbetaling begynder 1/8 2021 og udløber 31/12 2022. Vedligeholdelsesplan vedlagt.
 - c) Forslag fra bestyrelsen vedrørende sikkerhedsdøre, jf. bilag E.
 - d) Forslag fra bestyrelsen om overgang til digital kommunikation, jf. bilag F.
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 4.164 stemmer ud af 11.138 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.

Formanden Jan Elleriis supplerede mundtligt den skriftlige udsendte beretning.

Som det fremgår af beretningen, var den dateret den 9. april, idet det havde været bestyrelsens hensigt, at vi skulle mødes i foråret, som vi plejer. Generalforsamlingen er imidlertid blevet udskudt som følge af Corona.

Jan Elleriis nævnte blandt andet, at gårdrenoveringen i løbet af foråret havde fået grønt lys fra Kommunen, idet anlægsstoppet var blevet ophævet, og derfor skulle foreningen efter afslutningen af Strandbo I arbejderne i gården hurtigst muligt i gang med at få udbedret kloak og trappenedgange. Dette arbejde pågår, og som man har kunnet konstatere, er det endnu ikke helt færdigt. Som ved mange anlægsarbejder er der desværre kommet nogle uforudsete udfordringer, idet forudsætningerne for projektet har ændret sig, da der ikke var piloteret under trappenedgange og etableret den

kloak, som der fremgår på tegningerne. Der er derfor kommet en større udgift til uforudsete omkostninger.

Strandbo I er langt om længe også færdige med deres projekter i gården, herunder opsætning af altaner samt udskiftning af stigestrenger og faldstammer.

Jan Elleriis nævnte kort, at det i foreningen Strandbo II ikke er muligt, som reglerne er pt., at etablere altaner i stueplan ligesom det er for Strandbo I. Dette vil kræve en generalforsamlingsbeslutning samt en efterfølgende godkendelse i kommunen.

Det er planen at Kommunen nu rykker ind med deres anlægsgartner, og at projektet forhåbentlig kan blive afsluttet til nytår. Herefter skal der etableres et gårdlaug, som skal drive gården.

Vi har allerede nu kunnet konstatere, at udbedringen af kloakker har medført et bedre indeklima i kældrene.

Der er også sket en renovering i varmecentralen, hvor vi har fået ny styring, som vil være med til at forbedre muligheden af at forbedre afkøling på ejendommen.

Der var herefter mulighed for at stille spørgsmål til beretningen.

En beboer spurgte om den nye styring i varmecentralen ville medføre hurtigere varmt vand. Det blev oplyst, at udfordringen med det varme vand primært skyldes de gamle rør, som flere steder kan være tilkalket, og derfor er der en længere leveringstid på vandet fra varmecentralen, hvis man bor langt ude på forsyningsledningen.

En anden beboer nævnte vaskeriet og overgangen til Airwallet. Hun følte sig dårligt behandlet og havde forsøgt på flere måder at

blive tilkoblet Airwallet via en iPad. Dette har ikke været muligt. Bestyrelsen oplyste, at de har hjulpet flere beboere, som har haft opstartsproblemer med Airwallet systemet, og generelt er det bestyrelsens opfattelse, at systemet har fungeret godt. Kritikken blev dog taget til efterretning, og man vil forsøge, om der kan findes en løsning, som kunne afhjælpe de få beboeres problem.

Der blev også spurgt til den budgetoverskridelse, der er på anlægsarbejderne i gården. Kristian Nørgaard redegjorde kort for udfordringen i forhold til den manglende pilotering og ekstra kloakering. Kontraktarbejderne udgør således ca. kr. 2 millioner og herudover er der ekstra arbejder for indtil videre kr. 1,8 million. Det gode er, at vi har pengene i kassen, men de vil naturligvis gå fra på andre projekter, som kunne have ligget ude i fremtiden.

Der blev også spurgt til udfordringen med støjgener fra DSB. Formanden meddelte, at der er dialog med Kommunen, men de har oplyst, at det er Banedanmark, man skal henvende sig til. Denne dialog er endnu ikke startet, og bestyrelsen arbejder videre på punktet.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Punkt 3 – Regnskab 2020.

Kristian Nørgaard gennemgik det udsendte regnskab, som udviser et overskud på kr. 627.000.

De enkelte punkter i regnskabet blev gennemgået. Vedligeholdelsen har i år alene udgjort kr. 405.000 mod budgetteret kr. 890.000. Egenkapitalen udgør kr. 3.244.000 samt hensættelser på kr. 2.868.000. Hertil kommer, at der i 2021 regnskabet vil blive bogført en indtægt fra Kommunen, idet vi har fået en erstatning

for de nedlagte parkeringspladser på kr.564.000. De medlemmer, som deltager i fælleslånet, kan i note 12 se deres renteudgift, som kan medtages overfor skattevæsenet.

Efter et par enkelte spørgsmål til regnskabet, blev dette enstemmigt godkendt.

Punkt 4 - Forslag fra bestyrelsen og medlemmerne:

4.a. Forslag til budget for 2021. Bestyrelsen foreslår uændret

kontingent: Kristian Nørgaard gennemgik kort det udsendte budget, som bestyrelsen har foreslået bliver holdt med uændrede fællesudgifter. Der er enkelte prisjusteringer, men den styrende faktor er budgetposten til den almindelige løbende vedligeholdelse i ejendommen, som udgør kr. 799.000, hvilket bestyrelsen skønner er tilstrækkeligt til at drive ejendommen forsvarligt. Dette ligger i overensstemmelse med det vores byggerådgivere, som netop har gennemgået ejendommen, har anbefalet som et passende beløb til vedligeholdelse.

Der blev forespurgt til, om viceværtudgiften vil stige, nu når den grønne gård blive anlagt. Som udgangspunkt vil denne udgift blive lagt over i gårdlauget. Der skal således fremadrettet budgetteres med en årlig udgift til gårdlauget. Dog er det besluttet, at det første års pasning skal indgå i budgettet for etablering af gården.

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

4.b. Forslag vedrørende indbetaling af særbidrag til langsigtet vedligeholdelse med kr. 117 pr. fordelingstal (kr. 12.815,00 ved fordelingstal 110). Indbetaling begynder 1/8 2021 og udløber 31/12

2022. Vedligeholdelsesplan vedlagt: Formanden Jan Elleriis fik ordet med henblik på at knytte bemærkninger til den fremsendte vedligeholdelsesplan. Som aftalt på sidste års generalforsamling har der været ønske om at få opgraderet vedligeholdelsesplanen, og bestyrelsen har derfor fået udarbejdet egentlig tilstandsrapport med en tilknyttet vedligeholdelsesplan for de næste 10 år. Det er ingeniør- og arkitektfirmaet Peter Jahn & Partnere, som har udarbejdet den, og denne rapport danner grundlag for bilag D.

Generelt fremhæves det, at ejendommen betragtes som værende i middel stand og at stand og funktion således er tilfredsstillende, når man tager dens alder i betragtning. For at opretholde passende vedligeholdelsesstand fremover, er det dog en klar anbefaling, at der efter planen skal laves følgende arbejder:

- Udskiftning af tag
- Grundig istandsættelse af facader
- Renovering af elevatorer
- Diverse renovationsarbejder på vvs
- Renovering af hovedtrapper (og eventuelt bitrapper, hvis det ønskes)

Den samlede rapport udviser således mere end 60 forskellige fokuspunkter, som beløber sig til ca. kr. 60 millioner. Bestyrelsen har valgt at fokusere på årene 2021 - 2024 og basere deres forslag til ekstra ordinære indbetalinger på baggrund af økonomien i denne periode. Efter 2025, hvor det nuværende fælleslån er udløbet, kan man tilrettelægge større fællesarbejder, f.eks. udskiftning af tag og gennemgang af facader, som vil være hensigtsmæssige at udføre samtidigt for at udnytte stilladset. Her vil man kunne optage et nyt fælleslån til dette arbejde. Planen er således, at der skal indbetales kr. 1,3 million om året til og med 2024 for at udføre

de nødvendige vedligeholdelsesarbejder i denne periode. Det tidligere særbidrag på årligt kr. 250.000 udgår således. Generalforsamlingen skal således tage stilling til denne indbetaling og endvidere om man ønsker at den udarbejdede tilstandsrapport skal offentliggøres eller man skal nøjes med bilag D.

Der var herefter mulighed for at stille spørgsmål til rapporten, og der var en længere diskussion. En beboer havde regnet på, hvad udgiften samlet set ville være for en af de store lejligheder, og dette ville over 10 år anløbe til ca. kr. 650.000 - kr. 750.000. Bestyrelsen kommenterede, at man skal huske at optagelsen af fælleslån vil ske efter 2025, og her er løbetiden på lånet ikke fastsat. Afdragsperioden for det pågældende beløb kan således løbe over længere end 10 år.

Der blev også forespurgt til, om der var alternativer til rapporten, og om der eventuelt skulle yderligere en rådgiver til at vurdere ejendommen.

Det blev også drøftet, hvorvidt det er tilstrækkeligt belyst, om ejendommens tag vitterligt er tjenligt til udskiftning. Der er igennem de sidste par år blevet foretaget lettere understrygning samt etablering af flere tagbindere. Dette er gjort på de områder, der er tilgængelige, men ikke i ejernes loftsrum.

Bestyrelsen påpegede, at der med godkendelse af det forøgede bidrag til langsigtet vedligehold ikke var truffet beslutning om, at alle de aktuelle arbejder, herunder nyt tag, skulle gennemføres, dette vil først blive besluttet senere.

Generelt blev stigningen drøftet, idet det naturligvis er en større indbetaling, men det er bestyrelsens klare opfattelse, at vi ikke vil kunne opretholde en forsvarlig vedligeholdelse af

ejendommen, hvis vi ikke får disse penge i kassen. Et medlem oplyste, at han i forbindelse med sit køb af lejligheden havde bemærket, at der var særdeles billige fællesudgifter på ejendommen, hvilket også var blevet understreget af ejendomsmægleren. Han havde derfor forberedt sig på, at der ville komme en stigning, netop med henblik på at opretholde vedligeholdelsesstandarden.

Efter en god og konstruktiv debat, blev punktet sat til afstemning. Afstemningstemaet udgør følgende: "Det indstilles til generalforsamlingen, at indbetalingen til langsigtet vedligeholdelse fra 1. august 2021 og hele 2022 forøges svarende til et årligt bidrag på kr. 1,3 million. Der forventes et tilsvarende bidrag i 2023 og 2024."

For forslaget stemte: 3.502

Imod forslaget stemte: 551

Blank: 111

Forslaget blev vedtaget.

Der vil således ske en opkrævning med tilbagevirkende kraft for 1 måned, som vil blive påført girokortet i september.

Det blev også kort drøftet, om tilstandsrapporten skal offentliggøres i sin helhed eller om vi skal nøjes med at udlevere bilag D. 31 medlemmer stemte for at udlevere bilag D og lægge dette på hjemmesiden. Der var ingen, der stemte imod.

4.c. Forslag fra bestyrelsen vedrørende sikkerhedsdøre, jf. bilag E.: Jan Elleriis redegjorde for forløbet om sikkerhedsdørene, idet det har været drøftet på sidste års generalforsamling og baseret

på det tilbud, der var indhentet sidste år, har bestyrelsen arbejdet videre med henblik på enten at lave et fællesprojekt eller et individuelt projekt.

Fordele og ulemper ved sikkerhedsdøre blev drøftet kort, idet det også fremgår af bilag E. Det er bestyrelsens opfattelse, at projektet er for lille til at skulle finansieres ved et fælleslån, og det vil derfor betyde, at de enkelte ejere skulle foretage en ekstra ordinær indbetaling. For at gøre det mest retfærdigt, indstiller bestyrelsen et projekt med udskiftning af samtlige 198 døre på ejendommen, idet dette giver den mest retfærdige fordeling, idet udgiften skal fordeles efter fordelingstal.

Der var stor spørgelyst til forslaget, som blandt andet gik på ønsket om at sikre, at de nye døre kommer til at ligne de gamle mest muligt. Specielt messingbesætningerne på døren, herunder håndtag og dørspion, blev drøftet. Fra det dørfirma, der har været kontakt med, har vi fået oplyst, at det formentlig vil være meget vanskeligt at overføre det gamle håndtag, men dette bør undersøges yderligere.

Der blev også spurgt til, hvad bestyrelsen har tænkt sig i forhold til køkkendørene, og pt. er dette spørgsmål uafklaret i forhold til udseendet.

Historikken blev herefter kort vendt på ny, idet årsagen til spørgsmålet til sikkerhedsdøre blandt andet har været, at der sidste år var et par indbrud i nr. 47, og en beboer var blevet oplyst, at det ikke hjalp at sætte yderligere låse på den nuværende hoveddør grundet dens opbygning.

Det blev også drøftet, om man kunne gøre mere ud af opgangsdøren for at sikre, at fremmede ikke kommer ind den vej. Generelt er det

vanskeligt at etablere en sikkerhedsdør, som opgangsdør, og det vil altid være muligt for en tyv at snyde sig ind via dørtelefonen.

Det blev også aftalt, at i tilfælde af at forslaget blev vedtaget, var der ønske fra generalforsamlingen om at mødes på ny og foretage en endelig godkendelse af døren.

Forslaget om etablering af 198 døre blev herefter sat til afstemning:

For forslaget stemte 411

Imod forslaget stemte 3.645

Blank stemte 108

Forslaget var faldet.

Herefter blev der foretaget afstemning om, hvorvidt der kunne accepteres en individuel løsning, hvor foreningen kan give tilladelse til at udskifte hoveddør og bagdør hos den enkelte. Dette vil kræve, at bestyrelsen udarbejder nogle retningslinjer for udseende, udbedring af eventuelle mangler m.v. Det blev oplyst, at såfremt bestyrelsen ikke mente at kunne nå frem til en løsning, som sikrer mest mulig ensartethed, vil punktet blive genoptaget på en generalforsamling til godkendelse af udtrykket på den nye dør.

For forslaget stemte 2.986

Imod forslaget stemte 1.067

Bank stemte 11

Forslaget blev således vedtaget.

4.d. Forslag fra bestyrelsen om overgang til digital kommunikation, jf. bilag F: Kristian Nørgaard redegjorde kort for ønsket om at få digital kommunikation, idet vi for det første sparer nogle penge i porto, men også tænker på miljøet. Det gør også ekspeditionstiden væsentligt hurtigere. I den forbindelse opfordrede bestyrelsen til, at man stadig kigger på foreningens hjemmeside, hvor alle dokumenter lægges op. Det vil også være nødvendigt fortsat at lave et opslag med et eventuelt nyhedsbrev, idet kommunikationen fremadrettet går til den enkelte ejer, som skal huske at sende videre til eventuelle lejere eller børn i lejlighederne, så de også bliver orienteret.

Det blev også aftalt, at bestyrelsen og administrationen skal se lempeligt på de forespørgsler der kommer om fritagelse fra digital kommunikation, idet flere ældre kunne have problemer med at modtage og printe dokumenter.

For forslaget stemte 33

Ingen stemte imod

Forslaget var hermed vedtaget.

Punkt 5 - Valg af bestyrelse.

I bestyrelsen sidder formand Jan Elleriis, Gitte Sommer, Marie-Anne Rice, Hans Sølvhøj Bundsgaard og Tue Mathiasen, som alle var villige til genvalg. Der var ingen andre kandidater til bestyrelsen, som blev genvalgt med applaus.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Jan Elleriis, Østbanegade 45, 3.tv.

Gitte Sommer, Østbanegade 41, 3. sal,

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

Hans Sølvhøj Bundsgaard, Classensgade 70, 2.tv.

Tue Mathiasen, Classensgade 70, 1.tv.

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

Som suppleanter opstillede Anne Wieth-Knudsen, Frederik Rebsdorf og Anna Ingemann. Det blev aftalt, at i tilfælde af at der skal indkaldes en suppleant, vil det blive foretaget ved lodtrækning. Bestyrelsen vil på første bestyrelsesmøde afklare spørgsmålet, om hvorvidt suppleanterne skal indkaldes til bestyrelsesmøder.

Alle 3 suppleanter blev valgt med applaus.

Punkt 7 - Valg af revisor

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

Punkt 8 - Eventuelt

Et medlem forespurgte om muligheden for at etablere altaner i stuelejlighederne i lighed med det, der er lavet i Strandbo I. Beboeren ønskede at få inddraget bestyrelse og administrator i dette forløb. Kristian Nørgaard redegjorde kort for historikken omkring de 3 altanprojekter, der har været på ejendommen, og at der, som det foreligger på nuværende tidspunkt og tidligere oplyst af formanden Jan Elleriis, at der ikke er truffet en generalforsamlingsbeslutning, som accepterer etableringen af altaner og eventuel trappenedgang fra stuelejlighederne. Der er således kun godkendt franske eller spanske altaner. Det vil således kræve, at der afholdes en generalforsamling, hvor dette besluttet med kvalificeret flertal efter vedtægtens bestemmelser. Bestyrelsen havde umiddelbart ikke ambitioner om at gå ind i altanprojektet, idet det er

individuellet og noget, de enkelte medlemmer selv skal bekoste. Bestyrelsen vil gerne stå til rådighed med at afklare eventuelle spørgsmål, men kan ikke drive projektet.

En beboer gjorde opmærksom på, om bestyrelsen var opmærksom på lino-
leum i opgang 70, som flere steder var lidt revnet. Bestyrelsen noterede sig dette.

Der blev også forespurgt til, hvorfor der ikke bliver udsendt en beboerliste i lighed med tidligere og Kristian Nørgaard oplyste, at dette var grundet de nye regler om GDPR.

Man drøftede herefter ejendommens forhold i almindelighed.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:



Kristian Nørgaard