

Referat af ordinær generalforsamling 2022

i

E/F Strandbo II

År 2022 onsdag den 11. 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 vedlægges)
3. Regnskab 2021 (vedlagt)
4. Forslag fra bestyrelsen og medlemmerne:
 - a) Forslag til budget for 2022 (vedlagt) Bestyrelsen foreslår budgettet forhøjet med 2% med virkning fra 1/6 2022.
 - b) Forslag vedrørende indbetaling af særbidrag til langsigtet vedligeholdelse med kr. 117 pr. fordelingstal (kr. 12.815,00 ved fordelingstal 110). Indbetaling begynder 1/1 2023 og udløber 31/12 2023. Vedligeholdelsesplan vedlagt.
 - c) Forslag fra Johnny Mortensen vedrørende ændring af foreningens vedtægts § 19, jf. bilag E.
5. Valg af bestyrelse.
6. Udover valg af bestyrelsesmedlemmer skal der vælges to suppleanter.
7. Valg af gårdlaugsrepræsentanter.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt (emner under dette punkt kan ikke sættes til afstemning).

Administrator var repræsenteret ved advokat Kristian Nørgaard.

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 og takkede for valget og konstaterede generalforsamlingens lovlighed.

Samtidig gjorde Kristian Nørgaard opmærksom på, at der senere på dagsordenen er stillet forslag, som kræver kvalificeret flertal, og han vil vende tilbage til reglerne omkring dette under punktet.

Punkt 2 - Bestyrelsens beretning.

Beretningen havde været udsendt på forhånd, og Jan Elleriis knyttede derfor kun nogle få bemærkninger til beretningen, samt hvad der var sket siden denne var udsendt.

Blandt andet er gårdrenoveringen nu blevet afleveret officielt fra Kommunen til de 2 foreninger. Der er blevet stiftet et gårdlaug, og fremadrettet er det gårdlaugets forpligtelse at sikre, at gården passes i fornødent omfang.

Porten er også blevet isat.

De 2 nedgange til cykelkældrene blev også omtalt, idet bestyrelsen erkender, at disse ikke er vellykkede. De er blevet mere stejle end forventet, og derfor vil bestyrelsen overveje, om der eventu-

elt kan gøres noget ved dette. Man overvejer også, om der eventuelt skal opsættes nogle cykelstativer mod gaden, men har ventet indtil den fulde benyttelse af gården har fundet sted.

Som nævnt på sidste års generalforsamling, har den gruppe, som arbejder vedrørende sikkerhedsdøre, fundet en passende dør, som bestyrelsen har godkendt.

Bestyrelsen har også modtaget en henvendelse fra en ny gruppe beboere, som ønsker at lave altaner mod gården. Denne henvendelse har bestyrelsen endnu ikke haft mulighed for at drøfte.

Der var herefter mulighed for at stille spørgsmål til beretningen. Blandt andet blev der spurgt til den nye belægning, som skal pålægges i gården, og denne er oplyst til at blive lagt på i uge 21.

Rummet til storskrald blev også kort drøftet, og bestyrelsen blev opfordret til at overveje, om det eventuelt kunne overdækkes. Bestyrelsen meddelte, at vi indtil videre ikke har haft nogen indflydelse på udseendet, idet dette alene har været besluttet af Kommunen. Der var ønske om, at kemikalieskabet bliver aflåst, så børnene ikke kan lege med det. Bestyrelsen ville tale med viceværdten om det. Bestyrelsen blev også opfordret til at overveje en låge indtil storskralderummet for at sikre, at børnene ikke kan komme ind og lege i farlige genstande.

Der var et ønske blandt beboerne om, at gruppen, som har forestået arbejdet med sikkerhedsdøre, sender en rundskrivelse rundt, så snart de har materialet på plads, så andre eventuelt kan benytte sig af muligheden.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Punkt 3 - Regnskab 2021.

Kristian Nørgaard gennemgik det udsendte regnskab og knyttede bemærkninger til de enkelte punkter. Regnskabet udviser et underskud på kr. 1,4 million, som naturligvis skyldes, at betalingen på gård- og kloakrenoveringen nu er afsluttet med kr. 4,2 million.

De enkelte poster under vedligeholdelsen blev også gennemgået. Bestyrelsen foreslår underskuddet finansieret via den opsparede egenkapital, således at denne udgør kr. 1.875.000, og der vil fortsat være hensættelser på kr. 1.651.000.

I note 12 kan beboere, der er med i fælleslånet, se deres renteudgifter, som kan trækkes fra på selvangivelsen.

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

Punkt 4 - Forslag fra bestyrelsen og medlemmerne:

4.a. Forslag til budget for 2022. Bestyrelsen foreslår budgettet forhøjet med 2% med virkning fra 1/6 2022:

Kristian Nørgaard gennemgik budgettet, som meget lignede de tal, der netop var gennemgået i regnskabet. Årsagen til prisstigningen på de 2% er den generelle prisudvikling, samt at der nu er etableret et gårdlaug, som skal have et økonomisk råderum. Der er derfor afsat kr. 75.000 til denne post. Renovationen er også steget en del.

Der var ingen spørgsmål til budgettet, som herefter blev godkendt med en stigning på 2% med virkning fra 1/6 2022.

4.b. Forslag vedrørende indbetaling af særbidrag til langsigtet vedligeholdelse med kr. 117 pr. fordelingstal (kr. 12.815,00 ved fordelingstal 110). Indbetaling begynder 1/1 2023 og udløber 31/12 2023. Vedligeholdelsesplan vedlagt:

Igen tog Kristian Nørgaard ordet og redegjorde på bestyrelsens vegne for forslaget. Det er fuldt ud i tråd med den lange drøftelse vi havde sidste år omkring den kommende fremtidige vedligeholdelse på ejendommen. Den gang redegjorde bestyrelsen for, at det var nødvendigt at have ca. kr. 1 million i opsparing hvert år for at opretholde vedligeholdelsen ifølge den plan, som Peter Jahn & Partnere har lavet og som ligger på foreningens hjemmeside i uddrag. Det er tanken, at ejendommens opgangsdøre skal skiftes i år.

Bestyrelsen blev igen opfordret til at se på linoleummet i opgang 70 og samtidig er der også nogle trin på bagtrappen i nr. 20, som bør tjekkes.

Der var ingen spørgsmål til punktet, som herefter blev vedtaget.

4.c. Forslag fra Johnny Mortensen vedrørende ændring af foreningens vedtægts § 19, jf. bilag E:

Forslagsstiller Johnny Mortensen fik ordet og redegjorde for sit forslag. Forslagsstillerens holdning er, at det er nødvendigt at foretage en ændring af vedtægten for at sikre, at der kan ske ordentlig vedligeholdelse af de vandrør, afløbsrør m.v., som hører under den enkelte ejers vedligeholdelsesforpligtelse. Udfordringen er, at flere beboere har valgt at lave rørkasser og inddækninger, som gør det vanskeligt at komme til og samtidig holde øje med, om rørene trænger til vedligeholdelse. Aktuelt har forslagsstilleren en tvist med sin underbo, som ikke vil nedtage sin rørkasse m.v. og derfor er der potentielt risiko for en retssag omkring dette. I den forbindelse er forslagsstilleren blevet anbefalet at stille

dette forslag om ændring af vedtægten. Der er samtidig sket nogle justeringer af normalvedtægten for ejerlejligheder.

Efter et længere indlæg fra forslagsstilleren, kommenterede bestyrelsen og administrator blot, at de ikke deler den opfattelse, at det er nødvendigt at ændre vedtægten, idet reglerne efter deres opfattelse er således, at ejendommen er født med synlige rør, og derfor er det underboens opgave at fjerne eventuelle inddækninger eller rørkasser, så vedligeholdelsen kan ske.

Andre beboere oplyste, at de havde renoveret deres badeværelse, uden at have nogle udfordringer med deres underbo og selv valgt at betale den udgift, der er ved at fjerne forsænket loft eller rørkasser hos underboen.

I henhold til foreningens vedtægt er det et krav, at der skal være 2/3 af samtlige stemmer, som skal stemme for et forslag. Dette vil betyde, at der skulle mindst 7.426 stemmer for. På denne generalforsamling er vi repræsenteret 2.880 stemmer, enten personligt eller ved fuldmagt. Punktet kan således ikke vedtages ved en afstemning. Forslaget blev herefter sat til skriftlig afstemning:

For forslaget stemte: 1.205 stemmer

Imod forslaget stemte: 1.675 stemmer

Forslaget var således nedstemt.

Punkt 5 - Valg af bestyrelse.

I bestyrelsen sidder Jan Elleriis, Gitte Sommer, Marie-Anne Rice, Hans Sølvhøj Bundsgaard og Tue Mathiasen. Gitte Sommer har meddelt, at hun efter mange år ikke ønsker at opstille, men i stedet vil bruge sin energi i gårdlauget. Der blev fremsat en stor tak

til Gitte for hendes indsats. De øvrige bestyrelsesmedlemmer var villige til genvalg. Som nyt bestyrelsesmedlem opstillede Frederik Rebsdorf. Bestyrelsen blev således valgt og består herefter af følgende:

Jan Elleriis, Østbanegade 45, 3.tv.

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

Hans Sølvhøj Bundsgaard, Classensgade 70, 2.tv.

Tue Mathiasen, Classensgade 70, 1.tv.

Frederik Rebsdorf, Classensgade 70, 5. th.

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

Som suppleanter blev valgt Kristian Frost, Classensgade 72, st. tv. og Erik Steenberg, Østbanegade 47, 1. tv.

Punkt 7 - Valg af gårdlaugsrepræsentanter.

Jan Elleriis redegjorde kort for opbygningen af gårdlauget, idet Strandbo II har 4 repræsentanter og Strandbo I har 3. Pt. er Gitte Sommer fra Strandbo II valgt ind som formand og vi mangler således 3 kandidater. En beboer Kirsten Christiansen har meddelt, at hun ønskede at stille op, og derfor ville det være fint, hvis vi kunne finde 2 kandidater på dagens møde. Det er planlagt at holde ca. 6 møder om året i gårdlauget. 4 i sommerperioden og 2 i vinterperioden.

Som gårdlaugsrepræsentanter blev det bekræftet, at Gitte Sommer kan fortsætte som formand. Som nye medlemmer blev indvalgt Birgitte Bjørnbak, Kirsten Christiansen og Hans Sølvhøj Bundsgaard.

Punkt 8 - Valg af revisor.

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

Punkt 9 - Eventuelt

En beboer fra opgang nr. 43 redegjorde for de udfordringer, de har med kampsportsklubben i kælderlokalerne. Beboerne oplever meget støj, mange mennesker samt lugt og fugt. Der er et ønske om, at vi igen retter henvendelse til ejeren for at finde en løsning. Lejeren af lokalet har ophængt en seddel i opgangen, og beboeren havde henvendt sig, men det har ikke givet anledning til nogen ændringer.

En anden ønskede, at bestyrelsen skulle være opmærksom på, at storskralderummet og gennemgangen ved porten skulle friskes op. Bestyrelsen har noteret sig dette, og det er en af de opgaver, som vil ske hurtigst muligt. Der skal samtidig kigges på belysningen i gården samt maling af sokkel m.v.

Som følge af branden i Vanløse er der naturligvis fokus på at sikre, at brandreglerne overholdes. Derfor skal der igen ske en opfordring til, at beboerne fjerner effekter på for- og bagtrapper. Bestyrelsen vil denne gang være mere effektive i deres kontrol af, at arbejdet udføres og om nødvendigt vil effekter eventuelt blive fjernet.

En anden ønskede, at bestyrelsen igen overvejede, om reglerne for altanerne kunne strammes op, idet der stadig er beboere, som bruger altanerne til opbevaring og henstilling af effekter. Disse beboere kunne eventuelt opfordres til at købe et klæde og dække altanerne ind i lighed med, hvad andre har gjort.

Man drøftede også kort reglerne for varsling af håndværkere og lukning af vandet. Dette er beskrevet delvist i ejendommens ordensregler, men bestyrelsen ville vurdere, om der eventuelt skal ske en præcisering, således at det varsles, at man altid 2 dage før skal ophænge opslag om lukning af vand, bortset fra akutte problemer. Det er vigtigt, at man altid kontakter viceværtten, så han er orienteret om eventuelle blikkenslagerarbejder.

Man drøftede herefter ejendommens forhold i almindelighed.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:



Kristian Nørgaard