

Referat af ordinær generalforsamling 2023

i

E/F Strandbo II

År 2023 tirsdag den 2. 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, bilag A)
3. Regnskab 2022 (vedlagt, bilag B)
4. Forslag fra bestyrelsen og medlemmerne:
 - a) Forslag til budget for 2023 (vedlagt, bilag C) Bestyrelsen foreslår budgettet forhøjet med 4% med virkning fra 1/6 2023.
 - b) Forslag vedrørende indbetaling af uændret særbidrag til langsigtet vedligeholdelse med kr. 117 pr. fordelingstal (kr. 12.815,00 ved fordelingstal 110). Indbetaling begynder 1/1 2024 og udløber 31/12 2024. (Opdateret vedligeholdelsesplan vedlægges, bilag D)
 - c) Forslag fra Johnny Mortensen vedrørende udskiftning af rådgiver, ingen tagudskiftning og ingen facadeomfugning. (Bilag E)
 - d) Forslag fra bestyrelsen vedrørende retningslinjer for bestyrelsens godkendelse af altanprojekter. (Bilag F)
 - e) Forslag fra Søren Granskov om ændring af vedtægtens § 20 stk. 7 angående tilladelse til at holde kat. (Bilag G)
 - f) Orientering fra Gitte Sommer vedrørende status i gårdlauget.
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 advokat Kristian Nørgaard som dirigent. Kristian Nørgaard blev valgt og konstaterede generalforsamlingens lovlighed.

Da der på dagsordenen er punkter der skal vedtages med kvalificeret flertal jf. vedtægtens § 10, oplyste Kristian Nørgaard, at der i alt var repræsenteret 7.549 stemmer ud af foreningens samlede 11.138. Der er således mere end 2/3 mødt, hvorved vi er beslutningsdygtige i forhold til spørgsmålet om kvalificeret flertal.

Punkt 2 - Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning har været udsendt samtidig med dagsordenen og formand Jan Elleriis knyttede derfor kun ganske få bemærkninger til denne. Han kunne med glæde konstatere, at gården nu endelig er færdig og vi får en fuld sommer, hvor vi kan bruge denne.

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

Punkt 3 - Regnskab 2022.

Kristian Nørgaard gennemgik det udsendte regnskab som udviser et underskud på kr. 72.000.

De enkelte noter blev gennemgået. Der har i alt været brugt kr. 752.000 til den løbende vedligeholdelse. I note 10 kan man se ejendommens hensættelse, hvor der er reserveret kr. 800.000 til de nye opgangsdøre, kr. 360.000 til renovering og etablering af nyt tag på skraldeskuret samt en ny elevator til Classensgade 72 med kr. 375.000. Det nævnte underskud på kr. 72.000 foreslår bestyrelsen finansieret via egenkapitalen, som herefter reduceres til kr. 1.835.000.

De lejligheder, som deltager i fælleslånet, kan i note 12 se deres renteudgifter, som kan fratrækkes 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 2023. Bestyrelsen foreslår budgettet forhøjet med 4% med virkning fra 1/6 2023:

I lighed med regnskabet gennemgik Kristian Nørgaard budgettet. Han forklarede, hvorfor bestyrelsen foreslår en stigning med 4%. Dette skyldes primært, at der har været indeksreguleringer og prisreguleringer på de forskellige ydelser vi får i foreningen, blandt an-

det er renovation steget en del. Der er også afsat yderligere beløb til gårdlauget, således at dette nu udgør kr. 175.000. I det nye budget vil der være kr. 711.000 til den løbende vedligeholdelse.

Der var 2 spørgsmål til budgettet, blandt andet hvad der kan gøres for at mindske renovationsudgiften, og her blev det oplyst, at såfremt vi bliver bedre til at sortere og vi kan undvære nogle containere til restaffald, vil udgiften kunne nedbringes.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt med en stigning på 4% med virkning fra 1/6 2023.

4.b.) Forslag vedrørende indbetaling af uændret særbidrag til langsigtet vedligeholdelse med kr. 117 pr. fordelingstal (kr. 12.815,00 ved fordelingstal 110). Indbetaling begynder 1/1 2024 og udløber 31/12 2024. Opdateret vedligeholdelsesplan vedlægges:

Formanden Jan Elleriis fik ordet og indledte med at orientere om, at der er tale om den samme indbetaling, som også har været gældende i 2023. Af det udsendte bilag fremgår det, at bestyrelsen samtidig med udskiftning af opgangsdøre også foreslår, at vi udskifter vores dørtelefoner. Som nævnt er der også reserveret penge til et nyt tag til skraldeskuret samt diverse renoveringer af dette. Vi har også en elevator i nr. 72, som skal renoveres og dette er der også afsat penge til.

I 2024 skal der på baggrund af den rapport, som vi har fået lavet om brandtilstanden af ejendommen, laves diverse arbejder og dette skal der også være penge til.

Med hensyn til tag og facade nævnte Jan Elleriis, at bestyrelsen endnu ikke har taget stilling til dette. Det har indgået i vedligeholdelsesplanen, om hvorvidt der skulle være penge til at indhente rådgivning omkring tag og facadernes tilstand, og det er mest logisk at udføre disse 2 arbejder samtidig, da man vil kunne spare stillads. Der er således ikke i budgettet indregnet nogen form for udgifter til tag og facade, men alene penge til rådgivning i løbet af 2024. Det har altid været tanken at en eventuel tagudskiftning skal finansieres via et fælleslån, idet vi ikke er i stand til at opspare nok midler til en tagudskiftning m.v.

Der var herefter mulighed for at stille spørgsmål. En beboer ønskede at vide, hvornår de nye døre etableres. Dette vil ske inden sommerferien, dog afventer bestyrelsen endeligt valg af dørtelefon, idet vi netop har fået nogle opdaterede tilbud.

Der blev også forespurgt til, hvorfor man opkræver beløbet som et særbidrag og ikke som en egentlig fællesudgift, da den nu har været flerårig. Kristian Nørgaard oplyste, at særbidraget har en særlig karakter og ligger i vedligeholdelsesplanen, så der er en vis rimelighed i, at dette holdes separat fra fællesudgifterne.

Der blev forespurgt til, hvorvidt man kan forvente, at der også i fremtiden vil være disse særbidrag og her oplyste bestyrelsen, at det er meget tænkeligt, idet man af vedligeholdelsesplanen kan se, at der også ligger udgifter i ejendommen fremover, grundet blandt andet ejendommens alder m.v.

En beboer ønskede at holde bestyrelsen op på, at der bliver foretaget efterisolering, da dette tidligere har været nævnt i vedligeholdelsesplanen. Bestyrelsen er opmærksomme på dette, men har ikke fundet et passende tidspunkt at udføre dette på endnu.

Der var også et ønske om, at bestyrelsen overvejer en æstetisk pæn løsning vedrørende dørtelefonerne og det blev oplyst, at udskiftningen vil ske både i den lave og høje bygning. Det er endnu ikke afklaret, om udskiftningen også vil medføre, at vi skal ind i lejlighederne og skifte selve dørtelefonen.

En beboer spurgte, om bestyrelsen havde gjort sig nogen tanker om eventuel at udnytte loftet i forbindelse med en eventuel tagudskiftning. Jan Elleriis oplyste, at bestyrelsen tidligere har modtaget henvendelser fra diverse entreprenører, som ønsker at købe loftet, men da der ikke foreligger noget tagprojekt, er det ikke blevet dyrket yderligere.

Punktet blev sat til afstemning ved håndsoprækning.

For fastholdelse af det foreslåede særbidrag stemte 46.
Imod stemte 5.

Særbidraget blev således vedtaget.

4.c.) Forslag fra Johnny Mortensen vedrørende udskiftning af rådgiver, ingen tagudskiftning og ingen facadeomfugning (Bilag E):

Johnny Mortensen fik ordet og gav et kort resume af sin vurdering af sagen. Ejerforeningen har bestilt en rapport via ingeniør og arkitektfirmaet Peter Jahn & Partnere, som blandt andet har vurderet ejendommens tag og facader. Det var Johnny Mortensens holdning, efter at have fået tilsendt dette arbejdsdokument til orientering, at Peter Jahn & Partnere har foretaget en forkert vurdering af tilstanden af ejendommens tag og facader. Tag og facade er således efter Johnny Mortensens holdning ikke tjenlig til udskiftning, men skal i stedet vedligeholdes og bevares længst muligt. I

øvrigt var han også af den holdning, at det estimerede budget i vedligeholdelsesplanen ikke skulle hedde kr. 60 millioner, men snarere kr. 120 millioner. Johnny Mortensen har studeret både planen fra Peter Jahn & Partnere samt bestyrelsens vedligeholdelsesplan og årsagen til, at han i dag stiller forslag er, at han har den opfattelse, at bestyrelsen kunne have haft et ønske om at sætte et punkt på dagsordenen omkring udskiftning af tag og facade, idet det figurerer i vedligeholdelsesplanen. Da man skal indlevere forslag til generalforsamlingen senest 1. marts, har Johnny Mortensen allerede i november måned 2022 igangsat sine egne undersøgelser. Han har således rettet henvendelse til Rådvad Bygningscenter og fået deres udtalelse i henhold til den fremsendte rapport. Det er Rådvads klare vurdering, at taget og facaderne kan holde i mange år endnu. Samtidig mente Johnny Mortensen, at et valg af Peter Jahn & Partnere ikke skulle benyttes som rådgiver, idet disse blandt andet har ydet dårlig rådgivning til andelsboligforeningen Strandbo I i forbindelse med deres tagudskiftning.

Bestyrelsen fik herefter mulighed for at kommentere på forslaget og understregede, at der ikke i bestyrelsen er truffet nogen beslutning om, hvorvidt og hvornår tag og facade skal renoveres. Det af Peter Jahn & Partnere udarbejdede oplæg til en vedligeholdelsesplan, er primært benyttet af bestyrelsen til at fastlægge et fornuftigt økonomisk niveau for det langsigtede forebyggende vedligehold jf. Bilag D. Der er således ikke tale om et dokument der er forelagt og godkendt af generalforsamlingen. Der er heller ikke foretaget noget valg af rådgiver til denne opgave, idet ejerforeningen arbejder med flere forskellige rådgivere, som vurderes både på baggrund af priser og kvalifikationer til de enkelte opgaver. Den oprindelige tilstandsrapport har alene været et arbejdsredskab for bestyrelsen til at tilrettelægge den kommende vedligeholdelse, idet det i øvrigt var et ønske fra generalforsamlingen, at denne blev udarbejdet. Formanden forsikrede generalforsamlingen

om, at der ikke ville blive igangsat arbejder bindende for for-
eningen i den aktuelle størrelsesorden, uden at generalforsamlin-
gen blev spurgt.

Johnny Mortensen blev spurgt om det ikke var korrekt, at Rådvad
Bygningscenter var hyret som rådgiver i forbindelse med et oprin-
deligt projekt med maling af vinduer for en ca. 15 år siden.
Johnny Mortensen oplyste, at de vist havde været tilknyttet som en
slags "overrådgiver".

Efter en god debat blev det nævnt blandt en af de fremmødte, at
Johnny Mortensens forslag efter hans opfattelse ikke egnede sig
til afstemning, men at det er et rigtig godt input til bestyrel-
sens videre arbejde med henblik på at vurdere ejendommens kommende
vedligeholdelsesarbejder.

Kristian Nørgaard supplerede med at foreslå generalforsamlingen at
bakke op om, at Johnny Mortensen fik dækket de kr. 7.000, som har
været udgiften til sin egen rapport. Generalforsamlingen accepte-
rede dette, idet det dog skal bemærkes, at det ikke skal danne
præcedens i forhold til at ejere selv kan indhente rapporter og
forvente disse dækket i fremtiden.

Efter debatten indvilgede Johnny Mortensen i at trække sit for-
slag, således at det ikke blev sat til afstemning.

4. d.) Forslag fra bestyrelsen vedrørende retningslinjer for be- styrelsens godkendelse af altanprojekter. (Bilag F):

Bestyrelsen har udarbejdet en skrivelse omkring reglerne for etab-
lering af altaner, herunder 4 forslag til afstemning idet besty-
relsen ønsker at få generalforsamlingens hjælp til at præcisere
reglerne for opsætning af altaner.

Tilbage i 2013 blev der ikke taget stilling til etablering af altaner i stuelejlighederne og dette skal så gøres nu. Skrivelsen er udarbejdet i tæt dialog med altangruppen.

Helene Mortensen fra altangruppen fik også ordet og redegjorde for det arbejde, som altangruppen har lavet. Det blev oplyst, at der allerede foreligger en ansøgning hos Kommunen omkring nogle altaner, men der savnes fortsat afklaring for de lejligheder, som ønsker rigtige altaner m.v. i stueplan. Der har været en grundig gennemgang af ejendommen med 2 altanfirmaer, som har gået særdeles professionelt til værks. Der er også indtænkt en eventuel gartner, som kan udbedre gården, efter at altanerne er opsat. Der skal ske en sondring imellem den høje og den lave bygning, idet altanernes højde over terræn varierer meget alt efter, hvor de bliver placeret og derved i hvilket omfang arealer kan benyttes til andet f.eks. parkering af cykler. Det er altangruppens ønske, at man sammen med bestyrelsen kan gennemgå placeringen og udseendet af de enkelte altaner for at se, om dette lever op til foreningens krav. Altangruppen har undret sig over, at bestyrelsen stiller krav om, at erhvervslejlighederne i den lave bygning skal give tilsagn om at få en altan over deres lokaler, idet dette ikke har været praktiseret i forbindelse med etableringen af de andre altaner.

Der var herefter en længere debat omkring fordele og ulemper ved at etablere altaner. Nogle var bekymret for den ændring der vil ske i gården, såfremt der bliver etableret altaner og andre synes, at det alene vil bidrage til en mere spændende gård og at der var ønske om, at flest mulige kan få altaner, da det er særdeles eftertragtet. Med hensyn til nedtagning af de påsatte flugtaltaner, bliver det præciseret, at det er ejerne selv, som skal bekoste både nedtagning og opsætning af ny altan samt vedligeholde den nye altan fremadrettet.

Gitte Sommer fra gårdlauget orienterede også om, at der har været diskussion om, hvorvidt Kommunen i deres planlægning af gården har taget højde for at udnytte de forskellige solpladser der er i gården. Dette er ikke blevet afklaret, hvorfor Kommunen og rådgiver har lagt bord- og bænkepladser som de har, men gårdlauget kan nu fremover selv påvirke dette. Det er vigtigt, at gårdlauget tages med i en dialog, såfremt der skal etableres altaner i stueplan, idet dette naturligvis også vil påvirke gården.

Efter en lang debat blev punkterne sat til afstemning.

Punkt 1 - Skal det være tilladt at etablere altaner i stueplan ind mod gården, ind mod den lave bygning (Østbanegade 33-43).

Afstemningen sker med kvalificeret flertal, som kræver at 7.425 stemmer for forslaget for at resultatet er gyldigt i henhold til vedtægternes § 10 stk. 1.

For forslaget stemte 6.275.

Imod forslaget stemte 1.220.

Blank: 54.

Forslaget opnåede ikke de 7.425 stemmer, som kræves for at resultatet er gyldigt jf. vedtægtens § 10, hvorfor forslaget ikke blev vedtaget.

Punkt 2 - Skal det være tilladt at etablere altaner i stueplan ind mod gården i den høje bygning (Strandboulevarden 20/Classensgade 70-27 samt Østbanegade 45-47).

Punktet skulle vedtages med kvalificeret flertal:

For forslaget stemte 4.475

Imod forslaget stemte 2.778

Blank: 296

Forslaget opnåede ikke de 7.425 stemmer, som kræves for at resultatet er gyldigt jf. ovenfor. Forslaget blev ikke vedtaget.

Punkt 3 - Må ejere af boliger med en flugtvejsaltan nedtage disse altaner i forbindelse med opsætning af en ny og større altan m.v. med en anden placering.

Punktet kunne vedtages med simpelt flertal.

For forslaget stemte 6.278

Imod forslaget stemte 268

Blank: 137

Forslaget blev vedtaget.

Punkt 4 - Må der etableres trappenedgang fra altaner i stueplan, hvis dette kan gøres uden at genere den almindelige anvendelse af gården.

Punktet skulle vedtages med kvalificeret flertal.

For forslaget stemte 2.447

Imod forslaget stemte 2.980

Blank 54

Forslaget opnåede ikke de 7.425 stemmer, som kræves for at resultatet er gyldigt jf. ovenfor. Forslaget blev ikke vedtaget.

4. e.) Forslag fra Søren Granskov om ændring af vedtægtens § 20 stk. 7 angående tilladelse til at holde kat. (Bilag G):

Forslagsstilleren begrundede kort forslaget, idet de ønskede at holde en kat. De er bekendt med, at der tidligere har været afstemning omkring hundehold. Forslaget var formuleret som følger:

"Der må ikke holdes hund i ejendommen.

Det er tilladt at holde 1 kat i husstanden. Katten må ikke færdes på ejendommens arealer. Katten må ikke være til lugt- eller støjgene for andre beboere."

Punktet blev herefter sat til skriftlig afstemning og skal vedtages med kvalificeret flertal, idet der er tale om en vedtægtsændring:

For forslaget stemte 3.507

Imod forslaget stemte 2.993

Blank 138

Forslaget opnåede ikke de 7.425 stemmer, som kræves for at resultatet er gyldigt, hvorfor forslaget ikke blev vedtaget

4. f.) Orientering fra Gitte Sommer vedrørende status i gårdlauget:

Gitte Sommer orienterede kort om arbejdet i gårdlaugsbestyrelsen. Der er et super fint samarbejde og man er kommet godt i gang. Der har været mange praktiske arbejder med oprettelse af bankkonti, samarbejde med administrator m.v., men dette er nu sat i gang.

Der er indkøbt nogle havemøbler, men der vil komme flere.

Der har også været lidt sociale arrangementer, blandt andet en

indvielsesfest og et julearrangement. Der er sommerfest den 10. juni, hvor alle er velkomne.

Arbejdet med taget på det nye skraldeskur skal først sættes i gang, når Strandbo I endelig har godkendt deres del af betalingen.

Det blev også oplyst, at anlægsgartnerfirmaet Kirkegaard fortsætter som anlægsgartner til at vedligeholde gården. Det var i øvrigt dem, der har lavet gården og dermed får vi også en længere garanti på planter m.v.

Porten driller desværre stadig og der er fra en beboer klaget til Kommunen. Kommunens låsesmed arbejder ihærdigt på at finde en løsning og forhåbentlig lykkes det snart.

Der sker formelt en sidste overdragelse af gården i løbet af juli måned.

Der blev forespurgt til gruset i gården, som er pålagt den gule belægning. Dette ligger løst i visse områder. Gitte Sommer noterede sig dette.

Der blev også forespurgt til en tidsplan for det grønne tag og dette bliver formentlig først på den anden side af sommerferien.

Der var også ønske om, at gårdlauget kiggede på beplantningen for enden ved nr. 33, da dette bærer præg af vildnis.

En beboer havde også haft en udfordring, idet låsen i den gående del af porten havde været i stykker, og derfor kunne det være vanskeligt at komme ud. Beboeren ønskede derfor et håndtag på portens inderside, så porten kunne åbnes uden at benytte den automatiske port åbner. Gitte Sommer ville drøfte dette med låsesmeden.

Punkt 5 - Valg af bestyrelse.

I bestyrelsen sidder Jan Elleriis, Marie-Anne Rice, Hans Sølvhøj Bundsgaard, Tue Mathiasen og Frederik Rebsdorf. Alle var villige til genvalg. Der var ikke andre kandidater og bestyrelsen blev herefter genvalgt og består 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 kan der vælges to suppleanter.

Som suppleant blev valgt Johnny Christian Rieck, Østbanegade 45, 4. tv.

Punkt 7 - Valg af gårdlaugsrepræsentanter.

Der var plads til at vælge 1 gårdlaugsrepræsentant og dette blev Miranda Beck.

Punkt 8 - Valg af revisor.

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

Punkt 9 - Eventuelt

Der blev forespurgt til ejendommens formue, om hvorvidt denne har indlånsrente. Kristian Nørgaard bekræftede dette og mener, at renten pt. udgør 0,25%.

Der var beboere, som ikke havde været tilfredse med ejendommens snerydning og bestyrelsen ville tage dette op med Søren Zimling.

Generelt var der nogle beboere, som var utilfredse med Søren Zimlings responstid, blandt andet på navneskilte og overholdelse af aftaler. Andre beboere udtrykte dog stor tilfredshed og mente, at han altid reagerede på deres henvendelser. Bestyrelsen ville dog vurdere det nærmere.

En fremmødt beboer havde udfordring med et utæt fjernvarmerør i sin kælder under Classensgade 70. Dette er meldt til Søren, men der er ikke sket noget. Bestyrelsen følger op på dette.

Generelt henstår der en del effekter. Blandt andet har der stået toiletter m.v. rundt om bygningen. Spørgsmålet er, om det er vicevårten eller beboerne selv, der skal fjerne dette. I første omgang er det naturligvis altid de beboere, som selv får renoveret badeværelser m.v., som skal fjerne effekterne. Alle opfordres derfor til at være opmærksomme på dette.

Der blev forespurgt til, hvornår der sidst er foretaget en vedtægtsændring i foreningen og Kristian Nørgaard oplyste, at han mener, at det lå tilbage i 2013, hvor man ændrede bestemmelsen omkring altaner.

Man drøftede herefter ejendommens forhold i almindelighed.

Kristian Nørgaard takkede for god ro og orden og de mange fremmødtes indsats.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:



Kristian Nørgaard