

Referat af ordinær generalforsamling 2020

i

E/F Strandbo II

År 2020 mandag 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 vedlagt).
3. Regnskab 2019 (vedlagt).
4. Forslag fra bestyrelsen og medlemmerne:
 - a. Forslag til budget for 2020 (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 2020 og udløber 31/5 2021 (som sidste år) Vedligeholdelsesplan vedlagt.
 - c. Forslag fra Hanne Hansen vedrørende etablering af vandmålere, jf. bilag 1.

- d. Forslag fra Anne Wieth-Knudsen vedrørende udskiftning af sikkerhedsdøre, jf. bilag 2.
- e. Forslag fra Vibeke og Sune m.fl. vedrørende ændring af vedtægtens § 20, stk. 7 om husdyrhold, jf. bilag 3.
5. Valg af bestyrelse. (Min. 1 plads skal besættés).
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 5.740 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.

Beretningen havde været udsendt på forhånd og formand Jan Elleriis uddybede diverse punkter i beretningen.

Jan Elleriis meddelte, at foreningen havde fået ny vicevært og nyt rengøringsfirma.

Gårdsaneringen har været udskudt grundet det anlægsstop, som Københavns Kommune har været ramt af. Grundet Corona krisen er dette nu blevet ophævet og det er blevet meddelt, at gårdreoveringen nu kan startes op påny. Den seneste information har bestyrelsen modtaget den 6/8, hvor Kommunen har skrevet, at de som det første er nødsaget til at vælge nye rådgivere til sagen, da de gamle var blevet taget af sagen i forbindelse med anlægsstoppet. Der skal således gennemføres et nyt projektforsløb og laves nyt udbud m.v. Kommunens oplæg skulle være følgende:

- September til november 2020 - opdatering af projekt inklusive beboermøde samt udarbejdelse af udbudsprojekt og aftale med Strandbo om kompensation for p-pladser
- December 20 til januar 21 - Udbud og kontrakt med anlægsentreprenør
- Marts 21 til december 21 - anlæg af gårdhave og andre tilhørende projekter.

Der udestår også en endelig afslutning på den erstatning, som foreningen skal have, fordi de oprindelige p-pladser er blevet nedlagt.

I forbindelse med gårdsaneringen er der den udfordring, at naboforeningen Strandbo I også har nogle store projekter kørende med blandt andet varmerør, faldstammer og etablering af altaner. Dette vil selvfølgelig også påvirke forløbet. I den forbindelse har der således allerede været et møde med Strandbo I og kommunen for at prøve at udarbejde en plan, som tilgodeser både Strandbo I og gårdsaneringen.

Formanden oplyste også, at der har været nogle indbrud i foreningen, men at dette vil blive drøftet yderligere under punkt 4 d) om sikkerhedsdøre.

Der var også en stor appel til alle i foreningen om at huske at holde fællesarealer, herunder lofter og trappeopgange, frie for private effekter. Det er en flugtvej og i henhold til brandregulativet er det ikke tilladt at henstille nogen ting.

Der var herefter mulighed for at stille spørgsmål til beretningen.

Der var en del spørgsmål omkring gårdprojektet, herunder hvor meget indflydelse beboerne kan få på dette. Belært af den første del af gårdprojektet, har der som udgangspunkt været en del åbenhed fra kommunen og rådgiver om at lytte til beboerne og dette må vi formode også vil gøre sig gældende i det nye projektforsløb. Det blev dog oplyst, at vi på nuværende tidspunkt ikke er klar over, hvordan det endelige projekt vil blive.

En beboer spurgte også, om det ikke var en ide at få indtænkt et eventuelt omfangsdræn i forbindelse med gårdsagen. Dette blev noteret som en god ide og det blev samtidig oplyst, at der vil ske renovering af kloak samt trappenedgange, således at det alt sammen bliver skybrudsikret bedst muligt.

En anden ejer oplyste, at han mente, at der manglede noget væsentligt i beretningen, nemlig at der er foretaget 1-års gennemgang af de etablerede nye brandaltaner. Her gjorde beboeren opmærksom på, at der har været nogle problemstillinger omkring slibestøv/gnister, som har ramt vinduesglasset og medført skade. Han opfordrede alle til at være opmærksom på dette.

Den nye vicevært blev også kort nævnt, idet nogle beboere mente, at der var sket et løft af kvaliteten og andre syntes, at der gik for lang tid med svar, når man skrev til viceværten. Bestyrelsen noterede sig dette og ville drøfte det med ham.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

Punkt 3 – Regnskab 2019.

Advokat Kristian Nørgaard gennemgik det udsendte regnskab og knyttede bemærkninger til de enkelte punkter. Regnskabet udviser et overskud på kr. 251.342, som bestyrelsen foreslår overført til egenkapitalen, som herefter udgør 2.734.556 inkl. opsparing til vaskeri på kr. 49.750.

De enkelte poster under vedligeholdelsen blev grundigt gennemgået, idet der er brugt kr. 770.310 til denne.

Der er hensættelser til langsigtet vedligeholdelse, herunder kælder og fundament samt trappenedgange i gården, elevator, afløb, kloak, understrygning af tag og udskiftning af linoleum i Østbane-gade 45-47, for lidt over kr. 2,6 million.

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

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 2020. Bestyrelsen foreslår uændret

kontingent: Kristian Nørgaard gennemgik det udsendte budget, som var baseret på uændrede fællesudgifter. De enkelte punkter blev kort gennemgået. Der var afsat kr. 890.889 til reparation og vedligeholdelse, som bestyrelsen skønner er nok.

Det fremgår endvidere nederst på budgettet, at bestyrelsen indstiller, at vaskeriet skal stige fra kr. 100 til kr. 115 om måneden. Som det fremgår i regnskabet, har der i år været et mindre underskud i vaskeriet og samtidig må det erkendes, at maskinerne er stærkt nedslidte og flere er gået i stykker. Bestyrelsen vil derfor evaluere vaskeordningen og overveje, hvad der kan gøres for at forbedre vaskeriet. I den forbindelse skal det dog erindres, at der i Strandbo II kun er ca. 20 vaskerideltagere og at de resterende brugere kommer fra Strandbo I. Desværre er der en bestemmelse i foreningens vedtægter om, at vi skal stille vaskeriet til rådighed for Strandbo I.

Der var ikke yderligere spørgsmål til budgettet, hvorefter det 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 2020 og udløber 31/5 2021 (som sidste år): Kristian Nørgaard knyttede bemærkninger til den udsendte vedligeholdelsesplan, hvor der i lighed med sidste år skulle indbetales kr. 250.000. Indbetalingen har ikke været stoppet siden sidste generalforsamling og kører således bare uændret videre.

En beboer opfordrede til, at bestyrelsen skulle være opmærksom på, om det var nødvendigt at blive ved med at spare penge op, da vi efterhånden har optjent mange penge. Det blev bekræftet, at der er sparet mange penge op, men der er også øremærkning til diverse projekter, herunder kloak og trappenedgange, som skal laves i forbindelse med gårdsaneringen. Derudover ved vi, at taget vil komme på et tidspunkt, formentlig indenfor ca. 10 år og dette vil kunne times med, at det nuværende fælleslån udløber og man herefter

kunne optage et nyt. Som det fremgår, udløber vedligeholdelsesplanen i 2021 og det er tanken at videreopdatere denne. Bestyrelsen blev opfordret til at få udarbejdet en egentlig tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan fra en ekstern rådgiver, så bestyrelsen har et arbejdsredskab til den kommende planlægning af den langsigtede vedligeholdelse.

Det fremgår, at der i 2021 er indtænkt nogle undersøgelser omkring efterisolering af loftsdækket, hvor det skal undersøges, om det er muligt at indblåse noget isoleringsmateriale. Som det foreligger oplyst på nuværende tidspunkt, er der ikke hulmur i hele ejendommen og derfor er det ikke en attraktiv mulighed. Der henvises i øvrigt til ejendommens energimærke, som giver gode ideer til, hvorledes man kan forbedre isoleringen på ejendommen.

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

4.c. Forslag fra Hanne Hansen vedrørende etablering af vandmålere, jf. bilag 1.: Hanne Hansen fremlagde sit forslag.

Formanden oplyste, at vandforbruget var faldet med 11% i perioden 2017 til 2019. Vandforbruget blev fulgt af Hofor ForsynOmeter måned for måned, hvorved uhensigtsmæssig adfærd hurtigt ville blive opdaget. De samlede omkostninger til forbrugsvand udgjorde ca. kr. 300.000. En individuel afregning ville skønsomt kunne give en besparelse på 10% svarende til kr. 30.000 pr. år. Der ville skulle installeres ca. 250 nye målere, og eksisterende inddækning af rør på badeværelse/køkken skulle pilles ned og genetableres for beboerens egen regning. Kristian Nørgaard oplyste, at der desuden skulle laves individuelt vandregnskab. Det skønnedes, at dette ville blive alt for kostbart og forslaget blev trukket tilbage.

4.d. Forslag fra Anne Wieth-Knudsen vedrørende udskiftning af sikkerhedsdøre, jf. bilag 2: Søren Ravn gennemgik forslaget på vegne af forslagsstilleren.

Det blev oplyst, at der i foreningen havde været ca. 6-7 indbrud/forsøg på indbrud i den seneste tid, så sikkerhedsdøre kunne være en god ide.

Kristian Nørgaard oplyste, at det er meget populært i foreninger at drøfte sikkerhedsdøre. Han har derfor et indgående kendskab til dette. Han har således tilladt sig at indhente et tilbud på udskiftning af lejlighedsdørene på hovedtrappen og prisen udgør kr. 17.500 for en dør, som har samme udseende som den nuværende. Der er mange aspekter, der skal overvejes i forbindelse med en eventuel udskiftning til sikkerhedsdøre. Primært skal det overvejes, om det skal være et fælles projekt for hele foreningen eller om der skal gives tilladelse til individuel udskiftning af døre med ens udseende. Der er fordele og ulemper ved begge modeller. En sikkerhedsdør vil således både give mere tryghed i forhold til tyveri, men dæmper også støj, er bedre brandmæssigt og har også en energiforbedring. En beboer oplyste, at man også selv kan gøre en del ved at påsætte bedre låse og skinner indvendigt på sin nuværende dør. Det blev også anført, at brandvæsenet nogle gange er mere betænkelige ved sikkerhedsdøre, idet det er vanskeligt for dem at komme ind ad de nye døre, såfremt en beboer skal reddes ud. Det blev også anført, at de nuværende døre er særdeles smukke og at man skal forsøge at respektere den arkitektur, der er i opgaven. Dette vil således tale for en fælles løsning, idet det kan være svært at sikre at udtrykket bliver ens, hvis man må skifte individuelt. Der var enighed om, at der var stemning for at gå videre, således at bestyrelsen til næste år skal forsøge at fremlægge et forslag til enten en individuel eller en fælles løsning på sikkerhedsdøre.

Ejendommens opgangsdøre blev også kort drøftet, idet nogle ønskede, at det skulle overvejes, om disse skulle skiftes. Det er særdeles fine døre, som blot bør vedligeholdes med olie og eftergås af en tømrer, samt sikre at dørpumperne fungerer optimalt.

4.e. Forslag fra Vibeke og Sune m.fl. vedrørende ændring af vedtægtens § 10, stk. 7 om husdyrhold, jf. bilag 3: Sune gennemgik forslaget på forslagsstillernes vegne.

I forslaget blev der redegjort for, at der er indtænkt en husdyrsrepræsentant, som skal agere neutral mægler, såfremt der er klage over et husdyr.

Der var herefter en længere debat omkring forslaget. Et par beboere mente ikke, at forslaget var konkret nok til at kunne vedtages. Andre gjorde opmærksom på, at der er særdeles lydt i ejendommen og at en husdyr derfor meget nemt kunne være til gene for andre. Der var også mange, som støttede forslaget og syntes, at husdyrhold var en god ide og at mange beboere kunne have glæde af selskabet fra en hund eller et andet dyr.

Det blev også fremhævet, at nogle netop havde købt deres lejlighed i foreningen på grund af, at husdyrhold ikke var tilladt, blandt andet grundet allergi m.v.

Efter en god konstruktiv drøftelse, blev forslaget sat til afstemning.

Kristian Nørgaard oplyste, at aftenens generalforsamling var repræsenteret med et samlet fordelingstal på 5.740 ved personligt fremmøde og fuldmagter ud af et samlet fordelingstal på 11.138. Jf. vedtægtens § 10 kræves der kvalificeret flertal for at ændre vedtægten. Der skulle derfor være 3.826, der stemte for forslaget.

Herefter ville forslaget skulle tages op på en ekstraordinær generalforsamling, hvor 2/3 af de tilstedeværende skulle stemme for forslaget, hvis det skulle have indflydelse på foreningens vedtægter.

3.074 stemte for.

2.666 stemte imod.

Forslaget var nedstemt, da der skal være kvalificeret flertal, jf. vedtægtens § 10.

Punkt 5 - Valg af bestyrelse. (Minimum 1 plads skal besættes).

I bestyrelsen sidder formand Jan Elleriis, Gitte Sommer, Marie-Anne Ravn, Mette Kaldau og Oskar Bernhardtson. Sidstnævnte havde solgt sin lejlighed og var udtrådt af bestyrelsen. Jan, Gitte og Marie-Anne var villige til genvalg. Mette Kaldau havde ikke tilkendegivet, om hun ønskede genvalg og var ikke til stede, så derfor skulle der vælges 2 bestyrelsesmedlemmer.

Hans Sølvhøj Bundsgaard og Tue Mathiasen ønskede at opstille til bestyrelsen og alle blev herefter valgt/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.

Bestyrelsen vil konstituere sig ved først kommende møde.

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

Hanne Hansen ønskede som den eneste at opstille og blev valgt med applaus.

Punkt 7 - Valg af revisor

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

Punkt 8 - Eventuelt

Der var spørgsmål til, hvor man kunne finde de tidligere referater. Kristian Nørgaard meddelte, at de skulle kunne findes på foreningens hjemmeside og Kristian Nørgaard ville sørge for at få opdateret foreningens hjemmeside med materialet, hvis det ikke er der.

En del beboere var generet af Bane Danmarks larm med togene, der ligesom "testede" bremserne på strækningen ud/ind fra Svanemøllen, hvilket larmede temmelig meget. Bestyrelsen ville kigge på sagen og skrive til Bane Danmark.

En beboer spurgte, om det ikke var en ide med elektronisk kommunikation. Kristian Nørgaard svarede, at kontoret opererer med digital kommunikation på en del ejendomme, så i den henseende var det ikke noget problem. Man skulle dog tænke på, at der i foreningen

er en del ældre beboere, som måske ikke havde mulighed for at modtage digitalt. Kristian oplyste dog, at man kunne overveje det til næste års generalforsamling.

Det blev efterspurgt, om man kunne få en bekræftelsesmail fra bestyrelsen, når man fremsendte noget til dem. Dette blev noteret af bestyrelsen.

En beboer mente, at det var spild af ressourcer, at viceværtens skulle bruge sin kostbare tid på at samle cigaretskod op. Det blev aftalt at skrive i referatet, at cigaretskod mv. ikke må smides i gården eller for den sags skyld i kloakken.

Der blev spurgt til, om det var muligt at få altan i stueetagen. Kristian Nørgaard svarede, at en tidligere altangruppe havde ansøgt kommunen, men ikke fået tilladelse. Reglerne skulle dog efterfølgende være blevet lempet. Det blev også oplyst, at der ikke kan etableres trapper ned fra en eventuel altan.

En beboer ønskede støjvæg opsat på grund af larm fra togene og oplyste, at der længere nede ad gaden var opsat støjvægge. Bestyrelsen noterede sig ønsket og ville drøfte mulighederne.

Der blev også spurgt til, om bestyrelsen overvejede at montere nye moderne digitale termostater, som er udviklet til at kunne styre varmen bedre. Jan Elleriis oplyste, at problemstillingen er, at termostater er ejerens egen vedligeholdelse og at vi i halvdelen af ejendommen har et 1-strengt anlæg, som kan være vanskeligt at indregulere. Derfor er det op til den enkelte, om de vil udskifte deres termostater.

Der blev også fremsagt et hjertesuk fra en beboer, idet hun havde konstateret, at hendes opslag i opgangen omkring nej til husdyrhold var pillet ned 2 gange. Det fandt hun beklageligt og ikke fair.

En beboer oplyste, at roserne ved Classensgade 70/72 var gået ud og ønskede at disse ville blive reableret.


Der var tak til bestyrelsen for bæk og blomster i det nye hygehjørne.

Man drøftede herefter ejendommens forhold i almindelighed.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:



Kristian Nørgaard