H. HØGSBRO HOLM
KRISTIAN NØRGAARD
Administration aps
TAGENSVEJ 85 E, 1., 2200 KØBENHAVN N
Telefon 35 43 43 06 - Mail@hoegsbro-holm.dk

Advokat H. Høgsbro Holm
Advokat Kristian Nørgaard
Medlem af EjendomDanmark
Kontortid: Man-Tors kl. 10-15
Fredag kl. 10-14
Bankkonto: 9541-1046500

Kbh. 30. juni 2021

Som administrator af Ejerforeningen Strandbo II og i henhold til vedtægternes § 6 skal jeg herved på bestyrelsens vegne indkalde til ordinær generalforsamling, som afholdes:

Tirsdag 17. august 2021 kl. 18.30

i Østerbrohuset, Salen, Århusgade 103, 2100 København Ø.

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).

Følgende bilag vedlægges.

A. Bestyrelsens skriftlige beretning for 2020
B. Årsregnskab for 2020
C. Forslag til budget for 2021
D. Vedligeholdelsesplan Strandbo II
E. Forslag vedrørende sikkerhedsdøre
F. Forslag om digital kommunikation
G. Fuldmagt

Med venlig hilsen

Kristian Nørgaard
Advokat

A

Strandbo II

9. april 2021

Bestyrelsens beretning marts 2021

Det forgangne år, har været påvirket af den generelle situation med Corona. Årets generalforsamling i 2020 kunne således ikke afholdes i april som beskrevet i vedtægterne, men først i august, og flere møder i bestyrelsen er blevet gennemført elektronisk.

I forbindelse med generalforsamlingen den 17. august 2020 blev der foretaget to udskiftninger i bestyrelsen idet Oskar Bernhardtsen har solgt sin lejlighed og Mette Kaldau ikke ønskede genvalg. Som erstatning blev Hans Sølvhøj Bundsgaard og Tue Mathiasen valgt. De resterende bestyrelsesmedlemmer blev genvalgt således, at bestyrelsen i den forgangne periode har bestået af:

- 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 Mathiassen, Classensgade 70, 1. tv

Jan Elleriis har i perioden varetaget posten som formand.

Bestyrelsen har siden sidste generalforsamling i august afholdt fem bestyrelsesmøder.

En glædelig nyhed i forhold til tidligere udmelding er, at på grund af Corona situationen er det udmeldte anlægsstop for vores gårdprojekt i 2021 blevet ophævet af kommunen, og projektet er blevet startet op igen. Den lange pause der har været, betyder imidlertid, at kommunen har valgt at starte helt forfra, med udbud af rådgiverydelser, udarbejdelse af et nyt projekt og udbud af anlægsarbejderne. Resultatet er desværre, at der i dag er lidt færre midler til rådighed, da den oprindelige bevilling ikke er blev tilrettet situationen. Tidsplan er at alle arbejder skal være afsluttet med udgangen af 2021.

Der har været stor aktivitet i gården i den forgangne periode, som skyldes, at Strandbo I har haft to store anlægsprojekter. Det ene er en udskiftning af alle deres stigstrenge til vand og centralvarme og den anden er montering af altaner til alle lejligheder dels ind mod gården, og dels ud mod Strandboulevarden. Strandbo I har af kommunen fået godkendt etablering af altaner i stueetagen ind mod gården, som har medført flere henvendelser fra Strandbo II ejere, som også ønsker dette. Bestyrelsen har ikke givet tilladelse til dette. Dels ligger der en generalforsamlingsbeslutning fra februar 2013 der kun åbner op for spanske og franske altaner i forbindelse med stuelejligheder (se foreningens hjemmeside under ARKIV 2013 eller under KONTAKT), og dels vil altaner hos Strandbo II i den høje bygning generelt blivemonteret

længere nede, således at arealer under en eventuel altan ikke vil kunne udnyttes til cykelparkering og ophold jf. Oplands oplæg til indretning af den nye gård.

Arbejderne i gården har medført store udfordringer med parkeringsforholdene. Frem til 1. januar 2021 har parkering kun været tilladt i de afmærkede båse. Et forhold som mange bilister har haft svært ved at overholde, til gene for anden anvendelse af gården. Fra 1. januar 2021 har al parkering i gården for beboerne været forbudt, idet foreningen for kr. 564.000 har solgt rettigheden til de disponible pladser til kommunen, så det planlagte gårdprojekt kunne gennemføres. Arealerne har i perioden frem til igangsættelsen af kommunens anlægsarbejderne i gården været stillet til rådighed for de entreprenører, der arbejder på de to Strandbo I projekter. Også i denne periode har det knebet gevaldig for beboerne med at overholde de opstillede retningslinjer, hvilket har været skuffende at observere for bestyrelsen.

Efter problemer gennem længere tid med driftsstabiliteten af maskinerne i det fælles vaskerum, har bestyrelsen valgt at indkøbe tre nye maskiner, som er installeret og idriftsat. Ved samme lejlighed er reservations- og betalingssystem blevet digitaliseret, hvorfor den gamle vaskeklub blev nedlagt pr. 1. marts 2021, og erstattet af et system, hvor der betales og reserveres tid pr. gang. Det var for let at snyde med det gamle system med en adgangskode på døren. Det nye system kræver anvendelse af en smartphone, hvilket har givet kommentarer fra enkelte beboere. Digitalisering af samfundet er en generel trend, og såvel her som i andre situationer med e-Boks og NemID håber vi på, at dem der kan håndtere teknikken, hjælper deres nabo eller underbo, så hverdagen kan fungere for os alle.

På sidste generalforsamling blev bestyrelsen pålagt at arbejde med at revidere vores vedligeholdsplan samt en eventuel installering af sikkerhedsdøre. Disse to forhold vil blive afrapporteret under selvstændige punkter på generalforsamlingens dagsorden. Under behandlingen af sikkerhedsdøre på generalforsamlingen i 2020, blev renovering af døre til de enkelte opgange også diskuteret. Beslutning om disse døre afventer generalforsamlingens stillingtagen til den skitserede vedligeholdsplan hvor udskiftningen af alle opgangsdøre er lagt ind.

I forbindelse med kommunens forestående gårdprojekt har foreningen igangsat arbejder med at renovere kloaker og trappenedgange i gården. På generalforsamlingen i 2020 blev det foreslået også at vurdere etablering af et omfangsdræn i forbindelse med gårdprojektet. Nyt omfangsdræn har indgået i vurderingerne af vedligeholdsplanen, men ud fra konsulentens anbefalinger, er det besluttet ikke at etablere et generelt omgangsdræn, men at nøjes med at reparere hvor og når, der opstår problemer. Når det nye gårdprojekt er etableret, skal der findes deltagere til et fælles gårdlaug med Strandbo I. Et forhold, som generalforsamlingen skal tage stilling til.

På opfordring fra beboerne, har bestyrelsen været i dialog med kommunen for at forsøge at få reduceres de støjgener der kommer fra banelegemet ud mod Østbanegade. Det er vores opfattelse, at DSB benytter strækningen ud for ejendommen til at udføre forebyggende service af bremser på rangerende tog. Kommunen oplyser, at der ikke gælder nogen støjkrav til eksisterende banestrækninger, men at DSB skal søge at begrænse støj inden for rimelighedens grænser. DSB har over for kommunen oplyst, at de ikke foretager vedligeholdsmæssige aktiviteter på strækningen. Bestyrelsen vil i den forbindelse fortsætte dialog med kommunen og DSB, bl.a. understøttet at lydoptagelser.

Af småting har vi i den forgangne periode fået afsluttet installation af røgalarmer i alle opgange, samt fået genplantet roser ved hoveddøre, hvor disse var gået ud. Der er også gennemført fem årsgennemgang af vinduer.

Med hensyn til vores varmecentral, så er det lykkedes foreningen at gentage succesen fra sidste år med afkølingen, så vi for driften i 2020 heller ikke kom til at betale en straf for dårlig afkøling. Vi arbejder yderligere med at modernisere styring af vores varmecentral, så vi kan forbedre driften, og reducere omkostninger til ekstern bistand.

Vores hjemmeside er blevet moderniseret, og al nyt materiale gøres løbende tilgængeligt via hjemmesiden. I den forbindelse takkes Lars Finell for mange års ihærdig indsats med at drive foreningens gamle hjemmeside.

Traditionen tro plejer vi at slutte af med at opfordre foreningens medlemmer til at efterleve foreningens reglementer herunder specielt det med at holde indendørs fællesarealer fri for opbevaring af private effekter. Det syntes derfor unødvendigt at gøre det i år, men desværre stadig relevant.

Til sidst vil jeg takke de andre medlemmer af bestyrelsen for en god indsats og et godt samarbejde gennem året, samt vores administrator for at holde sammen på det hele for os.

Bestyrelsen

Ejerforeningen Strandbo II

Resultatopgørelse for 2020
samt
Balance pr. 31. december 2020

Administrator
Ejendomsadministrationen
Tagensvej 85 E, 1.tv..
2200 København N
Tlf.: 35 43 43 06

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4-5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2020	7
Balance pr. 31. december 2020	8
Noter til årsregnskabet	9-15

LEDELSENS PÅTEGNING

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsregnskabet for 2020 for Ejerforeningen Strandbo II.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. februar 2021

Bestyrelsen

Gitte Sommer

Jan Ellerlis
formand

Hans Sølvhøj

Marie-Anne Rice

Tue Mathiasen

Godkendt og vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 4 / 8 2021

Dirigent:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til medlemmerne i Ejerforeningen Strandbo II

Konklusion

Jeg har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Strandbo II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis og foreningens vedtægter.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis.

Grundlag for konklusion

Jeg har udført min revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Mit ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Jeg er uafhængig af ejerforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom jeg har opfyldt mine øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for ejerboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelsen af den anvendte regnskabspraksis. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere ejerforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere ejerforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Mit mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager jeg faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer jeg risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for min konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår jeg forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af ejerforeningens interne kontrol.
- Tager jeg stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer jeg, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om ejerforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis jeg konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal jeg i min revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere min konklusion. Mine konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for min revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at ejerforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager jeg stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Jeg kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som jeg identificerer under revisionen.

Frederiksberg, den 12. februar 2021

Aksel Christensen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for ejerforeningen Strandbo II er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og den beskrevne anvendte regnskabspraksis.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og dermed vise om de hos medlemmerne opkrævede fællesudgifter er tilstrækkelige.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når foreningen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og at det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

RESULTATOPGØRELSEN

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger, herunder vedrørende finansiering

BALANCEN

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gæld

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2020

Noter		2020	Budget 2020	2019
1	Afgifter	641.115	690.399	696.315
2	Forsikringer og kontingenter	238.721	236.985	247.197
3	Renholdelse	440.345	520.074	441.571
4	Reparation og vedligeholdelse	405.688	890.889	770.310
5	Administrationsomkostninger	434.937	469.281	405.098
	Udgifter i alt	**2.160.806**	**2.807.628**	**2.560.491**
	Indtægter			
6	Diverse indtægter	179.941	198.000	202.197
	Fællesudgifter, netto	**1.980.865**	**2.609.628**	**2.358.294**
	A conto fællesydelser	2.608.602		2.609.636
	Årets resultat	**627.737**		**251.342**
	Samlet fordelingstal	11.138		11.138
	Månedlig udgift pr. fordelingsenhed $\frac{1.980.865}{11.138 \times 12}$	**14,82**		**17,64**

BALANCE pr. 31. december 2020

Aktiver

Noter		2020
	Anlægsaktiver	
7	Lejlighed, anskaffelsessum incl. andel af sætningsskader (Ejendomsvurdering pr. 1/10 2012 kr. 830.000)	**19.295**
	Omsætningsaktiver	
	Likvide midler	
	Bankbeholdning	7.268.272
		7.268.272
	Tilgodehavender	
11	Mellemregning med ejere	53.990
	Mellemregning , Strandbo I	8.850
	Periodeafgrænsningsposter	26.248
		89.088
	Omsætningsaktiver i alt	**7.357.360**
	Aktiver i alt	**7.376.655**

Passiver

9	**Egenkapital**	**3.244.945**
10	**Hensættelser**	**2.868.085**
	Mellemregning med ejere	35.038
	Forudbetalte fællesudgifter	6.855
	Varmeregnskab	635.798
	Deposita, lejere	42.013
	Deposita, ejere	340.200
	Skyldige omkostninger	203.721
	Kortfristet gæld i alt	**1.263.625**
	Passiver i alt	**7.376.655**

NOTER

		2020	Budget 2020
1	**Afgifter**		
	Ejendomsskat, kælder nr. 37	21.782	22.584
	Dagrenovation	252.569	252.567
	El	83.180	115.000
	Vand	283.584	300.248
		641.115	690.399
2	**Forsikringer og kontingenter**		
	Bygningsforsikring	165.838	
	Elevator, abonnement	33.750	
	Serviceabonnement, grafitti	32.758	
	Skadedyrsbekæmpelse	0	
	Forsynometer	6.375	
		238.721	236.985
3	**Renholdelse**		
	Vinduespolering/trappevask/snerydning	155.355	149.424
	Hovedrengøring	0	66.650
	Fællesaktiviteter, Strandbo I	11.990	25.000
	Personaleomkostninger, vicevært	273.000	279.000
		440.345	520.074
4	**Reparation og vedligeholdelse**		
	Blikkenslager	134.156	
	Murer	23.463	
	Snedker og tømrer	74.159	
	Elektriker	53.512	
	Maler	30.469	
	Elevator	51.503	
	Varmeanlæg	27.294	
	Gartner	5.762	
	Diverse vedligeholdelse	5.370	
		405.688	890.889

NOTER

		2020	Budget 2020
5	**Administrationsomkostninger**		
	Administrationshonorar	279.531	279.531
	Revisionshonorar	22.750	22.750
	Rådgiverhonorar	11.300	60.000
	Tilstandsrapport	17.500	0
	Bestyrelses- og foreningsudgifter	2.201	10.000
	Porto og gebyrer	19.167	16.000
	Varmeregnskab	49.227	48.000
	Kontorhold og telefontilskud	29.557	28.000
	Øvrige administrationsomkostninger	3.704	5.000
		434.937	469.281
6	**Indtægter**		
	Renter, netto	-43.194	-11.000
	Lejeindtægt af kælder	223.135	209.000
		179.941	198.000
7	**Ejendom**		
	Anskaffelsessum incl. andel af sætningsskader		1.016.933
	Overførte deposita		-347.638
	Overført fra konto for sætningsskader		-650.000
			19.295

NOTER

				2020
8	**Opsparet vedrørende vaskeri**			
	Opsparet vedrørende vaskeri, primo			49.750
	Vaskeriindtægter 2020		67.597	
	Udgifter til vaskeri			
	El	37.484		
	Vand, modpost vand	16.735		
	Reparation og vedligeholdelse	130.726		
	Udgifter til vaskeri i alt		184.945	
	Nedsparet vedrørende vaskeri 2020			-117.348
	Opsparet vedrørende vaskeri ultimo 2020			-67.598
9	**Egenkapital**			
	Saldo pr. 1. januar		2.684.806	
	Årets resultat		627.737	3.312.543
8	Opsparet vedrørende vaskeri			-67.598
	Egenkapital i alt			**3.244.945**
10	**Hensættelser**			
	Hensættelse særbidrag, langsigtet vedligeholdelse			393.589
	Hensættelse, kælder og fundament			750.000
	Hensættelse, elevator			375.000
	Hensættelse, afløb			150.000
	Hensættelse, kloak			826.796
	Hensættelse, understrygning af tag			172.700
	Hensættelse til udskiftning af linoleum Østbanegade 45-47			200.000
				2.868.085

		2020
11	**Mellemregning med ejere**	
	Budgetterede udgifter, vinduer	12.074.361
	Renter	806.314
	Indbetaling fra ejere	-10.118.685
		2.761.990
	Nykredit, fælleslån	-2.708.000
	Saldo 31. december 2020	**53.990**

NOTER

12 Fordeling af fælleslån

Lejl.nr.		Forde-lingstal	Indfrielse 2020	Restgæld 31/12 2020	Renter 2020
2-574-3-8	Strandboulevarden 20, 1.th.	109		56.840	1.911
2-574-5-6	Strandboulevarden 20, 2.th.	109		56.840	1.911
2-574-6-6	Strandboulevarden 20, 2.tv.	109		56.840	1.911
2-574-9-4	Strandboulevarden 20, 4.th.	109		56.840	1.911
2-574-10-4	Strandboulevarden 20, 4.tv.	109		56.840	1.911
2-574-11-4	Strandboulevarden 20, 5.th.	103		53.712	1.806
2-574-13-2	Classensgade 70, st.th.	111		57.883	1.946
2-574-17-8	Classensgade 70, 2.th.	111	72.338	0	105
2-574-20-2	Classensgade 70, 3.tv.	109		56.840	1.911
2-574-21-8	Classensgade 70, 4.th.	111		57.883	1.946
2-574-23-6	Classensgade 70, 5.th.	102		53.190	1.788
2-574-24-6	Classensgade 70, 5.tv.	105		54.754	1.841
2-574-27-8	Classensgade 72, 1.th.	109		56.840	1.911
2-574-28-2	Classensgade 72, 1.tv.	129		67.270	2.261
2-574-32-2	Classensgade 72, 3.tv.	129		67.270	2.261
2-574-34-6	Classensgade 72, 4.tv.	129		67.270	2.261
2-574-35-2	Classensgade 72, 5.th.	103		53.712	1.806
2-574-37-2	Østbanegade 45, st.th.	111		57.883	1.946
2-574-42-4	Østbanegade 45, 2.tv.	113		58.926	1.981
2-574-47-2	Østbanegade 45, 5.th.	105		54.754	1.841
2-574-49-2	Østbanegade 47, st.th.	99		51.626	1.735
2-574-50-2	Østbanegade 47, st.tv.	125		65.184	2.191
2-574-52-2	Østbanegade 47, 1.tv.	125		65.184	2.191
2-574-59-6	Østbanegade 47, 5.th.	94		49.018	1.648
2-574-60-4	Østbanegade 47, 5.tv.	118		61.534	2.068
2-574-62-8	Østbanegade 33, st.tv.	56		29.202	982
2-574-68-6	Østbanegade 33, 1.mf.tv.	56		29.202	982
2-574-69-2	Østbanegade 33, 2.th.	52		27.117	912
2-574-70-4	Østbanegade 33, 2.tv.	55		28.681	964
2-574-73-6	Østbanegade 35, st.th.	53		27.638	929
2-574-74-2	Østbanegade 35, st.tv.	54		28.159	947
2-574-75-8	Østbanegade 35, st.mf.th.	54		28.159	947
2-574-76-6	Østbanegade 35, st.mf.tv.	53		27.638	929
2-574-77-6	Østbanegade 35, 1.th.	53		27.638	929
		3.272	72.338	1.648.367	55.520

12 Fordeling af fælleslån
(fortsat)

Lejl.nr.		Fordelingstal	Indfrielse 2020	Restgæld 31/12 2020	Renter 2020
	Transport:	3.272	72.338	1.648.367	55.520
2-574-80-4	Østbanegade 35, 1.mf.tv.	53		27.638	929
2-574-81-2	Østbanegade 35, 2.th.	52		27.117	912
2-574-85-2	Østbanegade 37, st.th.	54		28.159	947
2-574-87-6	Østbanegade 37, st.mf.th.	55		28.681	964
2-574-88-8	Østbanegade 37, st.mf.tv.	53		27.638	929
2-574-89-2	Østbanegade 37, 1.th.	54		28.159	947
2-574-93-4	Østbanegade 37, 2.th.	53		27.638	929
2-574-98-10	Østbanegade 39, st.tv.	54		28.159	947
2-574-99-6	Østbanegade 39, st.mf.th.	55		28.681	964
2-574-101-4	Østbanegade 39, st.mf.tv.	55		28.681	964
2-574-102-4	Østbanegade 39, 1.th.	53		27.638	929
2-574-103-2	Østbanegade 39, 1.tv.	55		28.681	964
2-574-104-4	Østbanegade 39, 1.mf.th.	55		28.681	964
2-574-105-2	Østbanegade 39, 1.mf.tv.	55		28.681	964
2-574-106-8	Østbanegade 39, 2.th.	52		27.117	912
2-574-107-4	Østbanegade 39, 2.tv.	53		27.638	929
2-574-108-4	Østbanegade 39, 2.mf.th.	55		28.681	964
2-574-109-2	Østbanegade 39, 2.mf.tv.	55		28.681	964
2-574-110-4	Østbanegade 41, st.th.	53		27.638	929
2-574-114-2	Østbanegade 41, 1.th.	53		27.638	929
2-574-115-2	Østbanegade 41, 1.tv.	54		28.159	947
2-574-116-6	Østbanegade 41, 1.mf.th.	55		28.681	964
2-574-117-6	Østbanegade 41, 1.mf.tv.	55		28.681	964
2-574-118-2	Østbanegade 41, 2.th.	52		27.117	912
2-574-120-6	Østbanegade 41, 2.mf.th.	55		28.681	964
2-574-121-2	Østbanegade 41, 2.mf.tv.	55		28.681	964
2-574-122-6	Østbanegade 43, st.th.	52		27.117	912
2-574-124-4	Østbanegade 43, st.mf.th.	55		28.681	964
2-574-125-4	Østbanegade 43, st.mf.tv.	55		28.681	964
2-574-127-6	Østbanegade 43, 1.tv.	54		28.159	947
		4.891	72.338	2.492.630	83.902

12 Fordeling af fælleslån
(fortsat)

Lejl.nr.		Fordelingstal	Indfrielse 2020	Restgæld 31/12 2020	Renter 2020
	Transport:	4.891	72.338	2.492.630	83.902
2-574-130-4	Østbanegade 43, 2.th.	51		26.595	894
2-574-131-6	Østbanegade 43, 2.tv.	53		27.638	929
2-574-133-4	Østbanegade 43, 2.mf.tv.	55		28.681	964
2-574-136-2	Østbanegade 39, kld.	102		53.190	1.788
2-574-138-6	Østbanegade 43, kld.	152		79.264	2.664
	Afrunding			2	-6
		5.304	72.338	2.708.000	91.135

Budget 2021 Ejerforeningen Strandbo	år 2021 Budget	år 2020 Regnskab	år 2020 Budget
Fællesbidrag	2.609.628	2.608.602	2.609.628
Stigning Fællesbidrag	0	0	0
Lejeindtægt, erhverv, kælder	224.000	223.135	200.500
Lejeindtægt, P-pladser	0	0	0
Renter mv.	-21.000	-43.194	-10.000
SAMLEDE INDTÆGTER	2.812.628	2.788.543	2.800.128
Ejendomsskatter	22.593	21.782	22.582
El-udgifter	95.000	83.180	135.000
Vand mv.	363.191	283.584	368.073
Renovation	266.544	252.569	230.372
Abonnement elevator/graffiti/forsynometer mv.	73.500	72.883	68.000
Forsikringer mv.	167.309	165.838	187.000
60% andel i Fællesaktivitet	25.000	11.990	25.000
Trappevask/vinduespolering/sne	167.624	155.355	130.000
Hovedrengøring (hvert 2. år)	66.650	0	50.000
Vicevært mv.	284.000	273.000	230.000
Reparation og vedligehold	799.394	405.688	890.701
Rådgiver	60.000	11.300	60.000
Tilstandsrapport	0	17.500	0
EJENDOMSUDGIFTER	2.390.805	1.754.669	2.396.728
Administration inkl. moms	283.723	279.531	275.400
Revision	23.000	22.750	22.500
Porto, gebyrer mv.	20.000	19.167	16.000
Kontorhold og telefon/internet	30.000	29.557	28.000
Foreningsudgifter	10.000	2.201	10.000
Varmeregnskab	50.100	49.227	46.500
Øvrige administrationsomkostninger	5.000	3.704	5.000
FORENINGSUDGIFTER	421.823	406.137	403.400
Advokat 2)	0	0	0
SAMLEDE UDGIFTER	2.812.628	2.160.806	2.800.128
RESULTAT	0	627.737	0

Udgift pr. fordelingstal: 11.339-201 = 11.138
2.609.636: 11.138 = kr. 234,30 pr. fordelingstal

D

26. maj 2021

Vedligeholdsplan Strandbo II

2021 til 2030

Indstilling generalforsamling 2021

Redegørelse

På generalforsamlingen i august 2020 blev bestyrelsen opfordret til at få udarbejdet en tilstandsrapport for ejendommen og en tilhørende langsigtet vedligeholdsplan. Peter Jahn & Partnere A/S (PJP) har på den baggrund udarbejdet en rapport, som indeholder et oplæg til den ønskede vedligeholdsplan. Planen dækker 10 år - perioden 2021 til og med 2030. Oplægget har været diskuteret med bestyrelsen og seneste udgave af rapporten er dateret 19. februar 2021. Rapporten kan rekvireres i en elektronisk udgave (pdf fil) hos administrator. Generalforsamlingen skal i den forbindelse tage stilling til, om planen skal offentliggøres i helhed f.eks. på foreningens hjemmeside, eller kun som sammendrag.

Fra rapportens konklusion kan fremhæves:

*"Generelt må ejendommen betegnes som værende i **middel stand**, hvad angår dens primære bygningsdele, dvs. bærende fundamenter, ydervægge, murede skillerum, etageadskillelser, trapper og bærende elementer i tagkonstruktionen m.v."*

*"Som helhed kan det konkluderes, at ejendommens stand og funktion er **tilfredsstillende**, når man tager dens alder, den tids byggeskik og materialevalg i betragtning, idet der bør iværksættes følgende arbejder for at **sikre en ordentlig vedligeholdelsesstand fremover**:*

- *Udskiftning af tag*
- *Grundig istandsættelse af facader*
- *Renovering af elevatorer*
- *Diverse renoveringsarbejder på VVS*
- *Renovering af hovedtrapper (og evt. bitrapper hvis det ønskes) "*

Ud over omkostninger til det løbende almindelige uspecificerede vedligehold omfatter planen i størrelsesordenen 60 specifikke projekter til et samlet overslag inklusive rådgivning og moms på 58,5 mio. kr., svarende til et gennemsnitlig forbrug på 5,9 mio. kr. om året. Dette skal ses i sammenhæng med det eksisterende budget, hvor der i 2021 aconto indbetales 250.000 kr. til langsigtede specifikke vedligeholdsprojekter. Der må derfor påregnes en betydelig stigning i dette beløb, hvis ejendommens eksisterende stand skal bevares.

De 64% af omkostningerne vurderes at være knyttet til nødvendige arbejder på de primære bygningsdele, 35% at være knyttet til anbefalet vedligehold, og den sidste % at være af mere kosmetisk karakter.

57% af omkostningerne ligger i de første fem år, som er den normale horisont, som foreningen benytter til fastlæggelse af årligt bidrag til langsigtede vedligeholdsprojekter. Heraf udgør langt den dominerende udgift byggeomkostninger til et nyt tag samt renovering af facaden. Vedligehold af de to forhold bør udføres samtidig på grund af brug af stillads. Der ligger således i planen en samlet omkostning inklusive moms m.m. på ca. 32,0 mio. kr. relateret til ét samlet projekt med tag og facade. Omkostningen er i oplæg fra PJP tidsmæssigt placeret i 2024.

I 2021 er det primært projekter med renovering af kloak samt etablering af nye kældernedgange der ligger i planen, begge projekter der skal gennemføres i forbindelse med etableringen af det nye gårdmiljø, som kommunen står for.

Der er på nuværende tidspunkt - ud over renovering af kloak og nye kældernedgange - ikke taget endelig stilling til, hvornår de enkelte projekter bør gennemføres, men de angivne omkostninger er et godt estimat for, hvad der vil skulle bruges, og som derfor bør danne baggrund for en beslutning i foreningen om fremtidige indbetalinger til det langsigtede vedligehold.

Normalt finansieres store enkelt projekter via et fælleslån som afdrages over flere år. Et sådan fælleslån haves i dag, etableret i forbindelse med udskiftningen af vinduerne i ejendommen. Nogen ejere har valgt at indbetale deres andel up front, hvorfor de ikke deltager i betalingen til dette lån, jf. oversigt fra generalforsamlingerne. Det eksisterende banklån vil være indfriet medio 2025, hvorefter der bedre vil være plads til et nyt fælles lån i budgettet. Oplæg PJP til udskiftning af tag i 2024 passer derfor foreningen dårligt, hvorfor bestyrelsen har opstillet en alternativ langsigtet vedligeholdsplan med udskiftning af tag i 2025. Tabellen sidst i indstillingen viser resultatet af den alternative vedligeholdsplanplan. Omkostningerne vises årligt for de første fem år, samt summeret samlet for hele perioden på 10 år.

Foreningen havde med udgangen af 2020 opsparet en egenkapital på 3,2 mio. kr., samt hensat 2,9 mio. kr. i alt er der således 6,1 mio. kr., som kan indgå i finansieringen af det fremtidige vedligehold. Af de hensatte midler, er kr. 200.000 aktiveret her i starten af 2021 til udskiftning af belægning på trapper i Østbanegade 45 og 47. Foreningen har således opsparet ca. 5,9 mio. kr., som kan benyttes til effektuering af vedligeholdsplanen. Her ud over, har foreningen indgået en aftale med Københavns Kommune om rettighed til P-pladser i gården, som betyder, at foreningen modtager en økonomisk kompensation på kr. 564.000 i 2021/22. Da denne kompensation ikke er modtaget i skrivende stund, er den ikke medtaget i oversigten, hvorfor beløbet for nærværende betragtes som en reserve.

På denne baggrund foreslår bestyrelsen, at de stipulerede langsigtede vedligeholdsomkostninger fra perioden 2021 til og med 2024, samt omkostninger til teknisk rådgivning til nyt tag og reparation af facade i 2025 dækkes ved hjælp af de

opsparede midler samt de årlige indbetalinger til det langsigtede vedligehold. Selve tagudskiftningen og reparation af facade søges finansieret via et nyt fælleslån.

De samlede omkostninger inklusive moms udgør i 2021, 2022, 2023 og 2024 i alt 8,4 mio. kr. Hertil kommer rådgivning i forbindelse med tag og facade, som er vurderet til 1,1 mio. kr. alt i alt omkostninger inklusive moms på 9,5 mio. kr. For at have et tilstrækkeligt økonomisk råderum, foreslår bestyrelsen, at der stiles efter at have en ultimo beholdning på ca. 1 mio. kr. i 2024. Manglende indbetalinger til langsigtet vedligehold i de fire år løber således op i 4,6 mio. kr. (9,5 – 5,9 + 1) svarende til et gennemsnit på kr. 1.150.000 om året. Da vi i 2021 benytter en aconto indbetaling til det langsigtede vedligehold på kr. 250.000 og da vi på dette sene tidspunkt på året først kan forøge betalingen for året fra 1. august, vil der reelt være tre år og fem måneder til at opkræve et forøget bidrag.

I nedenstående tabel er den beregnede udvikling i foreningens opsparing/likviditet ved et fremanrettet årligt bidrag på kr. 1.300.000 vist. Ved udgangen af 2024 vil der være en formodet egenkapital i foreningen på kr. 1.028.00. Såfremt tagudskiftningen udskydes til senere end 2025, kan det overvejes, at reducere det årlige bidrag til langsigtet vedligehold.

Opsparing/likviditet før renovering af tag og facade

	2021	2022	2023	2024	2025	Sum
Primo	5.900	2.088	2.193	1.666	1.028	
Årets omkostning	4.499	1.195	1.826	838		8.360
Rådgivning tag				1.100		1.100
I alt omkostninger	4.499	1.195	1.826	1.939	-	9.460
Nyt bidrag	688	1.300	1.300	1.300		4.588
Ultimo	2.088	2.193	1.666	1.028		

Tabel: Ændringer i opsparing, værdier i 1.000 kr.

Foreningen har et samlet fordelingstal på 11.138. Med et årlig bidrag på 1,3 mio. kr. giver det et bidrag på kr. 117 pr. fordelingstal. Foreningen består overordnet set af to grupper af lejligheder med et fordelingstal på 110 henholdsvis 53, hvilket vil medføre en månedlig betaling for hver af de to grupper på kr. 1.070 henholdsvis kr. 516.

Indstilling

- **Det indstilles til generalforsamlingen, at indbetaling til det langsigtede vedligehold fra 1. august 2021 og hele 2022 forøges svarende til et årligt bidrag på kr. 1.300.000. Der forventes et tilsvarende bidrag i 2023, og 2024.**

- **Offentliggørelse af plan skal besluttes (hele plan eller kun sammendrag) (lægges på hjemmeside eller kun ved konkret ønske f.eks. ved henvendelse**

fra advokat eller ejendomsmægler i forbindelse med salg).

- **Inden 2024 skal der tages stilling til en renovering af taget herunder finansiering af arbejderne.**

Sammendrag af vedligeholdesplan

Revideret af JE

Pkt.	Bygningsdel	2021 til 2030	2021	2022	2023	2024	2025
01.	Tagværk	**9.055**	-	-	-	-	9.055
02.	Kælder/fundering	**1.565**	1.510	-	-	-	-
03.	Facade/sokkel	**5.540**	-	-	-	-	5.540
04.	Vinduer	**-**	-	-	-	-	-
05.	Udvendige døre	**500**	-	500	-	-	-
06.	Trapperum	**2.210**	-	-	1.100	-	610
07.	Porte/gennemgange	**40**	-	-	-	-	-
08.	Etageadskillelser	**600**	-	220	-	380	-
09.	WC/bad	**-**	-	-	-	-	-
10.	Køkken	**-**	-	-	-	-	-
11.	Varmeanlæg	**50**	-	-	-	-	-
12.	Afløb	**5.450**	-	-	-	-	-
13.	Kloak	**1.200**	1.200	-	-	-	-
14.	Vandinstallation	**4.000**	-	-	-	-	-
15.	Gasinstallation	**-**	-	-	-	-	-
16.	Ventilation	**125**	-	-	-	125	-
17.	El/svagstrøm	**465**	-	-	-	-	465
18.	Øvrige	**-**	-	-	-	-	-
19.	Private friarealer	**-**	-	-	-	-	-
20a	Stillads	**4.650**	-	-	-	-	4.650
20b	Byggeplads	**1.773**	136	36	55	25	1.016
I alt		**37.223**	2.846	756	1.155	530	21.336
Uforudsete udgifter		**3.722**	285	76	116	53	2.134
Teknisk rådgivning		**6.142**	470	125	191	87	3.520
I alt		**47.086**	3.600	956	1.461	671	26.990
Moms		**11.772**	900	239	365	168	6.748
I alt inkl. moms		**58.858**	4.499	1.195	1.826	838	33.738

Tabel: Vedligeholdsplan BE oplæg, værdier i 1.000 kr.

Aktiviteter i perioden 2021 til og med 2025

Pkt.	Aktivitet
01	Udskiftning af tag
02	Nye kældernedgange i gården
03	Facade renoveres
05	Nye gadedøre
06	Renovering af elevatorer
08	Isolering af etageadskillelse mod kælder og loft
13	Renovering af kloak i gården
16	Rensning samt reparation af udluftningskanaler køkken og bad
17	Nyt porttelefonanlæg
20a	Stillads til tag og facade (01 og 03)
20b	Byggeplads til de forskellige arbejder

28. maj 2021

Sikkerhedsdøre Strandbo II

Indstilling generalforsamling 2021

Redegørelse

På generalforsamlingen i august 2020 blev bestyrelsen bedt om at udarbejde et forslag til installering af sikkerhedsdøre i ejendommen, enten som et fællesprojekt eller som en individuel løsning, hvor de forskellige ejere selv bestemmer og finansiere montering af sikkerhedsdøre.

De umiddelbare fordele ved at montere sikkerhedsdøre er,

- Forbedret sikkerhed mod indbrud
- Forbedret sikkerhed mod spredning af brand
- Bedre støjdæmpning mod trappe
- Reduceret træk fra utæt dør, reduceret varmetab

Ved et **fællesprojekt** vil omkostningerne køre over det fælles budget, med fordeling mellem de forskellige ejere i henhold til fordelingstallet. Der vil ikke kunne opnås skattefordel som et energibesparende eller bygningsforbedrende tiltag. Omfang af projektet i relation til bagtrapper og kælderdøre skal afklares, da det vil være fordelingstallet der bestemmer fordelingen af omkostningerne. Finansieringen skal aftales, men der vil umiddelbart blive tale om en én gangs betaling inden projektet startes op.

Ved en **individuel løsning** finansieres omkostningerne individuelt, og den enkelte ejer kan efterfølgende høste skattefordelen af investeringen i henhold til gældende regler.

De forskellige ejere er forskelligt stillede, hvilket besværliggør processen:

- Alle har én hoveddør, men de store lejligheder har ca. dobbelt areal og derved ca. dobbelt fordelingstal, og kommer derved til at betale det dobbelte for en ny dør. Forholdet kan kompenseres ved også at montere sikkerhedsdøre på bagtrappe, som kun forefindes ved de store lejligheder.
- Kælderlejligheder har i dag andre mere moderne døre (nogen evt. sikkerhedsdøre), med individuel låse løsning.
- Nogle ejere er ikke utrygge, eller foretrækker at forstærke/har forstærket eksisterende dørkonstruktion med flere låse, en billigere løsning på problemet.
- Nogle ejere har installeret alarmovervågning og er derfor ikke interesseret i en sikkerhedsdør, vurderes som spild af penge.

- Nogle beboere i stuen mener, at vinduer er mere udsatte for indbrud end hoveddøren.

Det visuelle

Der er ved flere lejligheder givet udtryk for, at foreningens beboere tillægger det visuelle stor værdi. Nye sikkerhedsdøre af stål vil medføre ændringer i det visuelle indtryk i forhold til de eksisterende trædøre. Tilbud fra leverandør omhandler en ståldør, hvorpå der monteres en ekstra træplade, hvorpå der igen kan fastgøres forskellige lister, så der opnås en profil, som svarer til den eksisterende trædør. Efterfølgende males træpladen samme farve som eksisterende døre.

Ud over selve profilen på trædøren, er der i dag monteret en brevsprække i messing, dørhåndtag med dækplade i messing samt en dørspion i messing (et hul i døren med et gitter for). De forskellige lejligheder har efterfølgende monteret alternative låse og flere en ekstra sikkerhedslås. Navneskilt er også løst individuelt, lige fra en Dymotape på brevsprækken til et større navneskilt i messing. Det visuelle indtryk i dag er derfor broget.

Med en ny sikkerhedsdør, **kan der ikke** monteres en brevsprække, og den eksisterende dørspion vil blive erstattet af en meget mindre okular baseret dørspion (linser som giver et større synsfelt). Den leverandør der er blevet forespurgt om pris, vil ikke påtage sig ansvaret for at benytte de eksisterende messinghåndtag, og det er lidt uklart, om der kan findes en løsning for dette. Leverandør kan tilbyde en løsning i mat stål eller i messing, men i et moderne design sammenlignet med eksisterende dørhåndtag.

Forhold der skal vurderes

I nedenstående skema er fordele og ulemper ved de to løsninger skitseret.

Fællesprojekt - fordel	**Individuel løsning - fordel**
Samme løsning og derved samme fremtoning i hele ejendommen.	Der kan opnås en skattefordel, når investeringen foretages individuelt.
Finansiering via fælles lån i foreningen en mulighed, men næppe realistisk da omkostninger ikke er større.	Ejere der ikke vil være med slipper for omkostningen, mere harmoni i foreningen.
Bedre pris kan opnås, når alle døre skal skiftes.	Den enkelte beboer skal kun betale for det man får
Fællesprojekt - ulemper	**Individuel løsning - ulempe**
Der kan ikke opnås skattefordel.	Samme fremtoning i hele ejendommen vil være svær at sikre, og en udvanding må forventes på sigt, med mere forskellig udseende på hoveddøre end i dag som resultat.

Modstandere af projektet er tvunget til at være med. Projektet kræver kun almindeligt flertal ved fordelingstal.	Der må forventes en højere pris på dørene grundet et mindre volumen.
Modstand fra ejere der ikke vil være med kan give disharmoni i foreningen. Hvis du ikke er utryg opnås kun ringe værdi (støj og isolering).	
Vi har andre vedligeholdsprojekter, som kan vurderes at være mere presserende (økonomisk berettiget).	

Økonomiske forhold

Som oplyst på generalforsamlingen afholdt 17. august 2020 har bestyrelsen primo 2020 indhentet et tilbud på sikkerhedsdøre hos firmaet Dansk Dørsikring. Tilbuddet omhandler montering af 132 sikkerhedsdøre, svarende til antallet af hoveddøre i de 11 opgange, som ejendommen består af. 5 opgange med 6 etager á 2 lejligheder, og 6 opgange med 3 etager á 4 lejligheder. Bagdøre samt døre i kældre og på loft er ikke med i tilbud.

Døre til lejligheder i kælder og lejlighed på loft over Østbanegade 41 giver 5 ekstra døre. Der er derudover 60 bagdøre i de fem opgange i den høje bygning, samt 1 på loft ved Østbanegade 42. De forskellige varianter af et projekt for sikkerhedsdøre vil derfor omfatte de 132 døre i tilbud, 137 døre (132 + 5), hvis kælder og loft tages med, og 198 døre (137 + 61), hvis bagdøre også tages med.

Tilbuddet lyder på 2,6 mio. kr. for de 132 sikkerhedsdøre med samme fremtoning som eksisterende hoveddøre, svarende til kr. 19.700 pr stk. Dette er leverandørens rene tilbud, hvorfor der bør tillægges 10% i buffer til uforudsete, som bringer stykprisen op på 21.700 kr. Det samlede fordelingstal i foreningen er 11.138, svarende til en omkostning på 256,78 kr. per fordelingstal. For en lejlighed med et fordelingstal på 110 (typisk for lejligheder i den høje bygning) giver det en omkostning på kr. 28.245 henholdsvis kr. 13.609 for et fordelingstal på 53 (typisk for den lave bygning). De store lejligheder ligger med et fordelingstal fra ca. 105 til 129, mens de små lejligheder typisk ligger med et fordelingstal mellem 52 og 55.

Regnes med samme pris pr dør, vil projektet med 137 døre kunne gennemføres for ca. 3,0 mio. kr., og projektet med 198 døre for ca. 4,3 mio. kr. Dansk Dørsikring har efterfølgende oplyst, at såfremt der bliver tale om en leverance på 25 døre eller mere, vil vi kunne regne med den samme enhedspris pr. dør. Det kan diskuteres om bagdøre skal udføres i en reduceret udførsel, hvorved der kan spares små kr. 2.000 pr dør.

Økonomien i et fællesprojekt inkl. 10% til uforudsete er samlet i nedenstående skema.

Projekt	Samlet omkostning	Omkostning per. fordelingstal	Omkostning ved fordelingstal 53	Omkostning ved fordelingstal 110
Enhed	Mio. kr.	kr.	kr.	kr.
132 døre, hoveddøre	2,86	256,78	13.609	28.246
137 døre, + kælder og tag	3,0	266,51	14.125	29.316
198 døre, + bagdøre	4,29	385,17	20.414	42.369

Ved en individuel løsning kan der regnes med en enhedspris pr sikkerhedsdør på de samme 21.700 kr., hvis der kan opnås tilslutning fra mere end 25 lejligheder. Man kan se, at selv i Projekt 198 vil beboere i den lave bygning få en sikkerhedsdør til en reduceret pris på 20.400 kr. mod den faktiske omkostning på 21.700 kr.

Juridiske forhold

Det er foreningen der ejer og jf. vedtægternes § 19 stk. 1 er ansvarlig for vedligehold af ejendommens hoveddøre og bagdøre, hvorfor disse kun kan udskiftes med en sikkerhedsdør med foreningens tilsagn. Der forligger i dag ingen Generalforsamlingsbeslutning om, at der ikke må installeres sikkerhedsdøre, hvorfor det er op til bestyrelsen at give tilladelse til dette og på hvilke betingelser. Forholdet har imidlertid været diskuteret i bestyrelsen, og der er flertal for, at det bør være en generalforsamling der træffer en sådan beslutning og ikke den siddende bestyrelse.

Da der ikke er tale om et forhold, der vurderes at omhandle **beslutning om væsentlige forandringer af fælles bestanddele** er forholdet ikke reguleret af vedtægternes § 10 stk.1 som kræver et kvalificeret stemmeflertal (2/3 flertal af alle ejere), men af et simpelt stemmeflertal jf. § 9 stk. 1 (efter fordelingstal).

Indstilling

På grund af det skæve forhold mellem fordelingstal og værdi af installering af sikkerhedsdøre, er det **bestyrelsens indstilling**, at et **fællesprojekt skal omhandle alle døre** (Projekt 198).

Generalforsamlingen skal således stemme, om der skal etableres et fællesprojekt (Projekt 198) samt, om det skal være tilladt individuelt som et alternativ at erstatte de eksisterende hoveddøre med en sikkerhedsdør efter bestyrelsens anvisning.

1. Afstemning om fælles projekt med udskiftning af alle hoveddøre og bagdøre (projekt 198)
2. Afstemning om at foreningen giver tilladelse til at hoveddøre og bagdøre må skiftes individuelt

Hvis der opnås den nødvendige tilslutning til afstemning 1) vil der ikke være behov for afstemning 2). Opnås der **ikke** den nødvendige tilslutning til en eventuel afstemning 2) vil det være ensbetydende med, at foreningen **ikke tillader, at de enkelte ejere selv udskifter deres døre**.

Bliver udfaldet ved afstemning 2), at der vælges en individuel løsning, er konsekvensen, at bestyrelsen samtidig bemyndiges til at fastlægge de nærmere betingelser (type, fremtoning m.m.). De enkelte ejere stilles frit med hensyn til udskiftning af døre mod bagtrappe, men igen efter betingelser fastlagt af bestyrelsen. Det er bestyrelsens holdning, at selv en individuel udskiftning, skal styres fælles lige som altanprojekt 1, hvor det var foreningen der stod for projektet, og de forskellige deltagere indbetalte pengene til en særskilt konto, som blev holdt uden om foreningens generelle regnskab.

Der er på nuværende tidspunkt kun indhentet tilbud fra én leverandør. Såfremt generalforsamlingen stemmer for, at der skal gennemføres et fællesprojekt, vil bestyrelsen indhente alternative bud.

F

FORSLAG OM ELEKTRONISK KOMMUNIKATION

Bestyrelsen foreslår, at kommunikationen mellem ejere, bestyrelse og administrator, herunder indkaldelser og bilag til generalforsamlinger m.v., fremover som udgangspunkt sendes elektronisk, f.eks. pr. mail fremfor med almindelig post.

Forslaget bunder i et ønske om at følge med tiden samt spare papir og derved skåne miljøet. Desuden er det nemmere for ejerne at gemme og arkivere materialet. Foreningen kan samtidig mindske udgifterne til porto og kopi.

Ændringen gælder alle ejere, dog kan bestyrelsen fritage ejere, der ikke ønsker at deltage.

Det er den enkelte ejers forpligtelse selv at sikre, at det fornødne er modtaget og at medbringe ønskede dokumenter til generalforsamlingen som udskrift eller f.eks. på bærbar computer eller tablet.

Sammen med referatet af denne ordinære generalforsamling, der udsendes på papir, følger en blanket for oplysning om ønsket mailadresse, hvortil korrespondancen ønskes sendt. Der udsendes en påmindelse til ejere, der ikke har reageret på første henvendelse.

Det er til hver en tid den enkelte ejers ansvar, at administrationen altid er i besiddelse af brugbar og funktionsdygtig mailadresse med tilstrækkelig kapacitet. Ejere, der er fritaget, får som tidligere materialet sendt med posten.

Ejere, der ikke er fritaget og hvor materialet ikke kan sendes elektronisk, f.eks. grundet uvirksom mailadresse eller manglende oplysning af mailadresse, får materialet sendt med posten. Ejer bliver i så fald opkrævet p.t. kr. 200 inkl. moms sammen med fællesbidraget for den ekstra administration og porto. I sådanne tilfælde kan ejer opleve at modtage materialet senere end de frister, der fremgår af vedtægten.

G

F U L D M A G T

VEDRØRENDE ORDINÆR GENERALFORSAMLING

EJERFORENINGEN STRANDBO II

TIRSDAG DEN 17. AUGUST 2021

Undertegnede giver herved fuldmagt til, at

.....

kan afgive stemme på mine vegne på ovennævnte ordinære generalforsamling.

Sted, dato:

Navn:

Adresse på lejligheden: