

## Referat af ordinær generalforsamling 2024

### I

### E/F Strandbo II

År 2024 mandag den 29. april kl. 18.30 afholdes ordinær generalforsamling i E/F Strandbo II i Østerbrohuset, Århusgade 103, 2100 København Ø, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning (Bestyrelsens skriftlige beretning vedhæftes, bilag A).
3. Regnskab 2023 (vedhæftet bilag B).
4. Forslag fra bestyrelsen og medlemmerne:
  - a) Forslag til budget for 2024 (vedhæftet bilag C). Bestyrelsen foreslår budgettet forhøjet med 2,5% med virkning fra 1/6 2024.
  - b) Orientering fra bestyrelsen vedrørende droneundersøgelse af ejendommens tag og kvister, samt notat fra civilingeniør Jesper Krog (vedhæftet bilag D)
  - c) 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 2025 og udløber 31/12 2025 (Opdateret vedligeholdelsesplan vedhæftes, bilag E).
  - d) Forslag fra Hans Bundsgaard vedrørende ændring af vedtægternes § 10 stk. 1 (vedhæftet bilag F)
  - e) Forslag fra Johnny Mortensen vedrørende bestyrelsens opfølgningspligt. (vedhæftet bilag G)
  - f) Forslag fra Mikael Timm vedrørende hyring af eksterne rådgivere til diverse undersøgelser. (Vedhæftet bilag H)
  - g) Orientering fra Gitte Sommer vedrørende status i gårdlauget.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af 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.**

Formanden Jan Elleriis bød velkommen og foreslog administrator, advokat Kristian Nørgaard som dirigent. Kristian Nørgaard takkede for valget og konstaterede generalforsamlingens lovlighed.

Han gjorde opmærksom på, at der på dagsordenen er et punkt omkring vedtægtsændring, som kræver kvalificeret flertal. Der blev udleveret stemmesedler, og der var registreret 2.765 stemmer ud af samlede 11.138. Generalforsamlingen var således ikke beslutningsdygtig til at vedtage eventuel vedtægtsændring uden eventuel afholdelse af ekstra ordinær generalforsamling.

### **Punkt 2 – Bestyrelsens beregning (Bilag A).**

Beretningen havde været udsendt på forhånd og formanden Jan Elleriis uddybede blot nogle få supplerende informationer til beretningen.

Der var herefter mulighed for at stille spørgsmål til beretningen. Der blev spurgt lidt til de nye opgangsdøre, som nogle beboere ikke mente lukkede ordentligt. Blandt andet burde man overveje, om låseblik/fallen skulle ændres, så låsen bedre kan glide i. Det er også nødvendigt at smøre dørene med passende mellemrum. Der blev også spurgt til, om bestyrelsen ikke ville overveje, om man kunne bejdse dørtrinet, som er lavet af egetræ, men som rent farvemæssigt adskiller sig fra mahognien. Der er også lidt ledningsarbejder, som skal ændres på belysningen over ejendommens dørrnummer.

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

### **Punkt 3 – Regnskab 2023 (Bilag B).**

Kristian Nørgaard gennemgik regnskabet og knyttede bemærkninger til de enkelte punkter. Regnskabet udviser et overskud på kr. 154.000, som foreslås henlagt til egenkapitalen, således at den i alt udgør kr. 1.989.000.

Noten under reparation og vedligeholdelse blev uddybet. Der er samlede hensættelser i note 10 for kr. 2.623.000. De medlemmer, som er med i fælleslånet, kan på side 15 og 16 se deres renteudgifter, som kan fratrækkes på selvangivelsen.

En beboer forespurgte til, om der var foretaget understrygning af ejendommens tag i perioden siden sidste år. Det blev oplyst, at dette ikke er tilfældet.

Efter et par yderligere afklarende spørgsmål, blev regnskabet enstemmigt godkendt.

#### **Punkt 4 – Forslag fra bestyrelsen og medlemmerne:**

##### **4.a.) Forslag til budget for 2024. Bestyrelsen foreslår budgettet forhøjet med 2,5% med virkning fra 1/6 2024 (Bilag C):**

Kristian Nørgaard gennemgik budgettet, som indeholdte enkelte prisstigninger, blandt andet på vand og renovation. Bestyrelsen har derfor foreslået, at budgettet forhøjes med 2,5% med virkning fra 1/6 2024.

Der var herefter mulighed for at stille spørgsmål til budgettet. Der blev spurgt til udgiften til renovation, og hvorledes vi kan spare på denne. Det blev oplyst, at det er antallet af containere til restaffald, som er styrende for udgiften og i tilfælde af at man mindsker antallet af containere, sparer man nogle penge. Imidlertid slår det først igennem året efter, da Kommunen ikke regulerer samme år.

Årsagen til stigningen i vand blev også uddybet, idet Kommunen har forhøjet prisen på vandafledning.

Igen blev punktet om understrygning taget op, og der blev redegjort for, at der tidligere er blevet lavet en runde fra nr. 33 og hele vejen rundt, hvor man primært har understrøget på de synlige flader og ikke i pulterrummene. Dirigenten opfordrede til, at man afventer yderligere spørgsmål om understrygningen, indtil punktet bliver behandlet senere på dagsordenen.

En beboer på Østbanegade 5. sal havde udfordringer med indtrængende vand fra sin karnap, og der blev opfordret til, at bestyrelsen ville få rensset tagrender.

En anden beboer oplevede, at der kom snavs m.v. ind i fra de gamle udluftningsventiler i facaden og forespurgte, om andre beboere havde dette problem. Dette var ikke tilfældet.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt, inkl. forhøjelsen på 2,5% med virkning fra 1/6 2024.

#### **4.b.) Orientering fra bestyrelsen vedrørende droneundersøgelse af ejendommens tag og kvister, samt notat fra civilingeniør Jesper Krog (Bilag D):**

Kristian Nørgaard redegjorde for forløbet siden sidste generalforsamling, hvor bestyrelsen har fået iværksat en droneundersøgelse, som der er link til på forningens hjemmeside. Samtidig har man kontaktet en ekstern rådgiver, Jesper Krog, som har gået en runde sammen med Kristian Nørgaard for at besigtige ejendommens tag og facader. På baggrund af denne runde er der udarbejdet det fremsendte notat.

Punktet blev herefter sat til debat. En beboer mente, at det eksisterende tag bør kunne holde mindst 10 år endnu og at man med passende vedligeholdelse og understrykning kan sikre en forøget levetid.

Der er også forskel på tilstanden af facaderne. En beboer mente, at der blandt andet har været graffiti afrensning, som flere steder har været hård ved facaderne.

Beboere fra 5. sals lejlighederne udtrykte ønske om, at der snart sker noget med taget, idet de har oplevet vandskader, både fra taget men også fra karnapperne, og mener derfor, at der at det bør være tid til at foretage en udskiftning.

Det er bestyrelsens tanke, som det også fremgår senere på dagsordenen, at gå videre med en rådgiver, som kan få opstillet et realistisk budget for en tagudskiftning samt nødvendigt fugearbejde, medens stilladset er opsat. Dette budget kan så fremlægges på en generalforsamling, og herefter kan medlemmerne tage stilling til, om man ønsker en tagudskiftning eller man i stedet skal forsøge at forlænge levetiden på det eksisterende tag. Bestyrelsen blev opfordret til at sikre, at den valgte rådgiver tjekker mulighederne for eventuelt tilskud.

Der blev forespurgt til, hvor mange vandskader bestyrelsen p.t. har kendskab til, og Kristian Nørgaard oplyste, at der ca. er 5 vandskader i gang lige nu, og udbedring er igangsat, men hvor den endegyldige årsag til vandindtrængen ikke med sikkerhed er fundet.

Et medlem oplyste også, at der i vinters flere steder blev konstateret fygesne på loftet. Bestyrelsen oplyste, at der efter sidste kraftige regnskyl var modtaget en fotorapport fra vicevært Søren Zimling, som havde konstateret 18 fugtpletter forskellige steder på lofter. Kristian Nørgaard opfordrede beboerne til at gå en runde på loftet og eventuelt kigge ud af tagvinduerne, så man ved

selvsyn kan se og fornemme tagets tilstand. Det er ikke kun taget, der har problemer. Det er også kviste, taghætter og inddækninger, som er den store årsag til, at vandet kan trænge ind.

Det blev også drøftet, om man eventuelt kunne udnytte loftet til boliger. Dette er også blevet drøftet med rådgiver. Umiddelbart kan det ikke lade sig gøre i den høje bygning, men muligvis i den lave bygning. Dog kræves det, at der etableres pulterrum andre steder i bygningen. Samtidig er det tvivlsomt, om ejendommens varmeanlæg kan forsyne eventuelle nye lejligheder.

**4.c.) Forslag vedrørende indbetaling af uændret særbidrag til langsigtet vedligeholdelse med kr. 117 pr. fordelingstal (kr. 12.815 ved fordelingstal 110). Indbetaling begynder 1/1 2025 og udløber 31/12 2025 (Bilag E):**

Formanden Jan Elleriis redegjorde for bilag E og forklarede om årsagen til ønsket om fortsat særbidrag på kr. 1.300.000 for hele 2025. Bilaget er udarbejdet på baggrund af den tidligere rapport fra Peter Jahn & Partnere og nævner blandt andet forskellige arbejder i 2024. Det er ikke alle arbejder, der nødvendigvis vil blive igangsat, men de ligger i bestyrelsens handleplaner. Der er også afsat et beløb på kr. 100.000 + moms til ekstra rådgivning omkring tagsagen, herunder udarbejdelse af et budget.

Der var en del diskussion omkring mulighederne for at foretage noget ekstra isolering, og også hvordan dette i givet fald ville påvirke varmeregnskabet. Det blev oplyst, at bestyrelsen har haft en isolatør rundt på loftet, som oplyser, at en eventuel indblæsning af granulat/papiruld vil kræve tømning af loftsrummene, idet man skal ind i mellem spærene med ca. 1 meters mellemrum og der kan ikke sikres et ordentligt resultat, hvis man ikke får adgang via loftrumme. Arbejdet vil derfor være mest nærliggende at få udført samtidig med en eventuel tagudskiftning.

Forslaget blev herefter sat til afstemning ved håndsoprækning.

23 stemte for og ingen stemte imod.

Punktet var vedtaget.

**4.d.) Forslag fra Hans Bundsgaard vedrørende ændring af vedtægternes § 10 stk. 1. (Bilag F):**

Forslagsstiller Hans Bundsgaard redegjorde for sit forslag. Ved afstemningen om altaner sidste år havde det overrasket forslagsstilleren, at der ikke var mulighed for at indkalde til en ekstra ordinær generalforsamling. Det var Hans' opfattelse, at de medlemmer som ikke var mødt op til generalforsamlingen,

indirekte havde talt med som et nej. Forslaget til den nye vedtægtsændring er baseret på normalvedtægten, men er ikke en ordret gengivelse af denne.

Man drøftede herefter punktet. Der var en del, der ønskede, at der ikke blev ændret på reglen, idet det skal være vanskeligt at træffe væsentlige beslutninger i foreningen. Kristian Nørgaard redegjorde kort for forskellen på en individuel vedtægt og normal vedtægten. Der blev også draget en parallel til det politiske system, hvor kravet til ændring af grundloven også kræver et særligt stort antal fremmødte, for at dette kan vedtages.

Punktet blev herefter sat til skriftlig afstemning.  
For forslaget stemte 276.  
Imod stemte 2.233.

Punktet opnåede således ikke tilstrækkeligt med stemmer til at kunne blive vedtaget og dermed åbne op for en yderligere afstemning på en ekstra ordinær generalforsamling.

#### **4.e.) Forslag fra Johnny Mortensen vedrørende bestyrelsens opfølgningspligt (Bilag G):**

Johnny Mortensen havde oplevet at få kloakvand ned fra sin overbo og var utilfreds med bestyrelsens opfølgning på dette. Han uddybede sit forslag og ønskede, at bestyrelsen gav medlemmerne mere opbakning i en sag som den omtalte. Nedtrængning af vand fra en overbo kan også medføre skade på bygningen, og derfor er det i alles interesse, at dette undgås.

Efter en drøftelse af punktet, oplyste dirigent Kristian Nørgaard, at han ikke umiddelbart mente, at punktet var egnet til afstemning, idet der ikke er et egentligt afstemningstema, men det er noteret, at beboeren ønsker mere hjælp fra bestyrelsens side. Der er imidlertid den udfordring, at det som udgangspunkt er et naboagtigt problem mellem 2 beboere, men bestyrelsen er af den opfattelse, at de har ydet hjælp i den pågældende sag, idet der er en god dialog med overboen, som har forårsaget vandskaden.

Diskussionen omkring flytning af køkkener m.v. fra den eksisterende placering til stuen blev også kort drøftet og bestyrelsen har, som reglerne er nu, ikke mulighed for at nægte dette. Dem som flytter et køkken, skal naturligvis overholde byggereglementets regler og de rørføringer, der bliver lavet, betragtes som en særinstallation, som beboerne selv skal vedligeholde.

#### **4.f.) Forslag fra Mikael Timm vedrørende hyring af eksterne rådgivere til diverse undersøgelser (Bilag H):**

Mikael uddybede sit forslag, idet det bestod af 3 punkter:

1. Der ønskes fokus på, om der er mulighed for at lave yderligere tiltag vedrørende energioverføring af ejendommen. I den forbindelse bedes bestyrelsen anmode rådgiver om at undersøge, om der kan søges diverse puljer til energiforbedring.
2. Der er konkrete sætningsrevner i murværket, som ønskes undersøgt og det blev aftalt, at bestyrelsen/administrator vil besigtige disse.
3. Vandindtrængen. Der har været nogle udfordringer med indtrængende vand på beboerens karnap, og det blev ligeledes aftalt at undersøge disse nærmere for at sikre, at bygningen ikke lider skade. Administrator og forslagsstiller aftaler nærmere vedrørende besigtigelse.

Punktet blev drøftet, men ikke sat til afstemning.

#### **4.g.) Orientering fra Gitte Sommer vedrørende status i gårdlauget:**

Gitte Sommer var desværre forhindret i at deltage, men Kirsten fra gårdlauget orienterede kort om året der var gået i gårdlauget. Der havde været afholdt forskellige arrangementer, og der er tilfredshed med anlægsgartneren Kirkegård, som er blevet valgt til at passe gården. Vi har fået ros fra Kommunen, som har været og besigtiget gården, og de synes, at den bliver flot passet. Den bagerste del af haven er noget foreningerne selv skal stå for, og der har været iværksat en arbejdsdag, hvor man har ryddet op i området. Generelt blev der redegjort for de tiltag, som gårdlauget har gjort, og der henvises til de nyhedsbreve, som gårdlauget sender ud samt deres hjemmeside.

#### **Punkt 5 – Valg af bestyrelse.**

I bestyrelsen sidder Jan Elleriis, Hans Sølvhøj Bundsgaard, Tue Mathiasen, Frederik Rebsdorf og Johnny Christian Rieck. Alle var villige til genvalg. Der var ingen modkandidater og bestyrelsen blev genvalgt med applaus.

#### **Punkt 6 – Valg af to suppleanter.**

Som suppleant blev valgt Mark Kjeldstrøm.

### **Punkt 7 – Valg af gårdlaugsrepræsentanter.**

På valg var Gitte Sommer og Birgitte Bjørnbak, som begge var villige til genvalg. Der var ingen andre kandidater, hvorefter Gitte og Birgitte blev genvalgt.

### **Punkt 8 – Valg af revisor.**

Som nævnt i beretningen, var vores tidligere revisor Aksel Christensen afdøet ved døden, og derfor har bestyrelsen valgt revisionsfirmaet Beierholm.

Beierholm blev indstillet som ny revisor og blev valgt.

### **Punkt 9 – Eventuelt.**

Der blev redegjort kort for en sag på ejendommen med en beboer, som føler sig generet af det ene lokale i kælderens. Her er der etableret en kampsportsklub, og der har desværre både været udfordringer med støj, dårlig ventilation samt henstilling af effekter på fællesarealerne. Bestyrelsen er i dialog med ejeren af lokalet, hvor kampsportsklubben er placeret, og der er foretaget nogle enkelte udbedringer vedrørende ventilation samt et forsøg på at lave bedre støjdemper. Dette har tilsyneladende ikke hjulpet på nuværende tidspunkt, og derfor skal dialogen fortsættes omkring dette, hvis kampsportsklubben skal bevares på ejendommen. Om nødvendigt må beboeren eller ejerforeningen kontakte Kommunen, hvis problemet fortsætter.

Herefter drøftede man ejendommens forhold i almindelighed, idet der var en opfordring til, at beboerne skal huske at tage deres gratis aviser med fra opgangen ud i skraldespanden.

Bestyrelsen blev også opfordret til at vurdere muligheden af at etablere noget beplantning i Classensgade, hvor der tidligere har været gjort flere forsøg, men hvor det ikke får ordentligt fat. Man kunne eventuelt drøfte det med anlægsgartnerfirmaet Kirkegård, om de har nogen ideer.

Herefter blev ejendommens skraldesituation drøftet, idet der var en kraftig opfordring til alle om at benytte nabocontaineren, hvis den første container til restaffald måtte være fuld.

Der var også et ønske om, at bestyrelsen vil drøfte en bedre kommunikation med vicevært Søren Zimling, idet den i flere tilfælde er langsom og mangelfuld. Blandt andet i de mange sager, der har været om vandindtrængen, var der flere beboere som ikke følte, at de ikke havde fået ordentlig information.



Bestyrelsen blev også bedt om at overveje, om der kunne påsættes kroge på de nye døre, så opgangsdørene kan stå åbne, f.eks. i tilfælde af en flytning.

Der er ophængt en seddel om skrald i opgangene, som bestyrelsen oplyste, at de ikke har kendskab til.

Der blev udtrykt en stor tak for bestyrelsen for deres arbejde igennem året.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:



---

Kristian Nørgaard