

Ejerlejlighedsforeningen Strandlund

Til Ejerlejlighedsforeningens medlemmer

Referat af foreningens ordinære generalforsamling, afholdt den 5. maj 2022, kl. 16.30 i Strandlunds Restaurant

Dagsorden omfatter, i henhold til foreningens vedtægter § 10 stk. h) og i), de anførte 9 punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning om foreningens virke. Beretning medsendes.
3. Forelæggelse af årsregnskabet 2021 til godkendelse. Årsregnskabet medsendt.
4. Godkendelse af driftsbudgettet 2022 -2024 og 10- årsplan herunder fastsættelse af hver enkelt ejers kontingent.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen i henhold til vedtægternes § 12.
Bestyrelsen foreslår genvalg af: Per Transø (3) og Jesper Thomsen (103) og Ulla Høst (47). Alle modtager genvalg.
Øvrig bestyrelse John Torp Andersen (81), Connie Rudebeck (53), er på valg næste år.
6. Valg af 2 suppleanter.
Bestyrelsen foreslår Helle Vibeke Warleu Nielsen (111) og Christina Helweg-Larsen (91) der begge ønsker valg.
7. Valg af revisor, jfr. § 15
8. Indkomne forslag.
 - 1) Indkomne forslag fra ejerne
9. Eventuelt.

Inviterede gæster

Fra Kollektivboligernes bestyrelse deltog Rita Rahbek Russel

Fra Administrationen deltog Eric Tingleff

Generalforsamlingen startede kl. 16.30.

Der var fremmødt 36 stemmeberettigede og afleveret 5 fuldmagter.

1. Valg af dirigent

Bestyrelsesformand Per Transø bød velkommen og foreslog på vegne af bestyrelsen Lars Petersen som dirigent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Lars Petersen takkede for valget, erklærede generalforsamlingen for lovligt indkaldt og konstaterede at såvel dagsorden som årsregnskab, forslag til budget og årsberetningen var tilsendt medlemmerne rettidigt. Herefter gik man over til dagsorden:

2. Bestyrelsens beretning om foreningens virke.

Per Transø gennemgik den trykte og uddelte beretning.

Der er renoveret tagtrug i blokken 89-95 på forsiden, Blokken 1 – 5 på bagsiden og blokken 97 – 107 på bagsiden. Sidstnævnte var en hastesag på grund af vandgennemtrængning og var ikke budgetlagt.

Energimærkningen er blevet fornyet og gælder for en ny periode for 10 år.

Altandækket ved nr.63 er udbedret grundet rust i armeringen.

Der er udbedret 9 nye murkroner og ydet tilskud til 2 nye badeværelser.

Endelig er der opsat nye emaljerede nummerskilte, som har højnet området.

Fællescentret

Svalegangsprojektet blev afsluttet som planlagt.

Covid 19 har medført betydelig mindre indtægter for leje af svømmebassin i 2021.

På foranledning af 2 beboere der har købt el-biler, har administrationen undersøgt hvad det vil koste at etablere 2 lade standere med hver 2 udtag. Udgiften på ca. 600.000,- kr. er for stor set i lyset af, at Gentofte kommune i foråret vil etablere mulighed for opladning mange steder i kommunen formentlig også ved Fortet. Såfremt et større antal beboere anskaffer el-bil, kan sagen blive taget op igen.

Udskiftningen af Kollektivboligernes elevatorer i bunden af Sydgaden og i Nord gaden er netop blevet godkendt af Gentofte kommune og igangsættes den 13. juni 2022, og vil være klar til drift pr. 1. oktober 2022.

Opførelse af nye og større affaldsrum er nu påbegyndt, således at vi kan sortere affald efter de nye sorteringsregler.

Endelig har kystsikringen bestyrelsens bevågenhed specielt når der varsles storm. Som noget nyt er der nu indgået aftale med Dansk Handicapforbund om lukning af portene ved stormvarsel, således at Strandlund bestemmer når de skal lukkes. Gentofte kommune vil blive forespurgt hvorfor der ikke blev udlagt watertubes ved sidste storm, og hvordan vi kan sikre fremtidigt at det sker når der varsles storm.

Per gennemgik herefter nye beboere i ejerforeningen, der blev præsenteret og budt velkommen. Samtidig blev beboere der er fraflyttet Strandlund – eller er døde, nævnt.

Generalforsamlingen godkendte herefter beretningen.

3. Forelæggelse af årsregnskab 2021 til godkendelse.

Eric Tingleff gennemgik årsregnskabet 2021. Der er tale om et regnskabsresultat der balancere med 0. Udskiftningen af tagtrug og tagrender er udført planmæssigt, idet det ved årets start blev besluttet af bestyrelsen, at bruge ca. 500.000,- kr. mere end budgetteret til vedligeholdelse af tagtrug for at forebygge vandgennemtrængning i boligerne.

Der er ved årets udgang en kassebeholdning på 847.000,- kr. Der blev stillet nogle få spørgsmål til regnskabet også til Fællescentrets regnskab, der blev besvaret, hvorefter regnskab 2021 blev godkendt.

4. Godkendelse af budget 2022 – 2024 driftsbudget, herunder fastsættelse af hver ejers kontingent.

Eric Tingleff gennemgik det uddelte budget 2022 – 2024 med tilhørende 10-års oversigt.

Der er uændret kontingent i 2022 i forhold til 2021.

Eric nævnte, at der gennem flere år ikke er sket stigning i fællesudgifterne for ejerne.

Dog er der nu en tendens til store prisstigninger på mange varer og ydelser, som fremtidigt kan betyde en stigning i fællesudgifterne. Eric vil dog sikre, at budgettet i 2022 bliver overholdt.

Budget 2022 - 2024 herunder kontingent for 2022 der er opkrævet siden nytår blev godkendt.

5. Valg af medlemmer til bestyrelsen i henhold til vedtægternes § 12.

Dirigenten Lars Petersen forespurgte om der var andre forslag til valg af medlemmer til bestyrelsen, idet det af punktet fremgår at de nuværende 3 medlemmer Per Transø (3) og Jesper Thomsen (103) og Ulla Høst (47) – alle ønsker genvalg. Der var ingen der ønskede at stille op – hvorefter de 3 blev valgt.

6. Valg af suppleanter.

Dirigenten Lars Petersen forespurgte om der var andre forslag til suppleanter end bestyrelsens forslag. Der var ikke andre der ønskede at stille op. Derfor blev Helle Vibeke Warleu Nielsen (111) og Christina Helweg- Larsen (91) genvalgt.

7. Valg af revisor.

Per Transø gav udtryk for tilfredshed med nuværende Statsautoriserede revisorer fra Beirholm. Forsamlingen godkendte, at de fortsætter som revision for Ejerforeningen.

8. Indkomne forslag.

Per Transø nævnte at der var indkommet 3 forslag:

Grethe Kamper gennemgik sit forslag der gik ud på at få forbedret det sociale samvær på Strandlund. Forslaget blev drøftet af forsamlingen, der havde en del bemærkninger til forslaget, herunder blandt andet, at arbejde forhindrer at flere af bestyrelses medlemmerne kan deltage i middagen midt på dagen. Forslaget blev afsluttet uden vedtagelse, men med en opfordring til at alle bestyrelser og beboere bør overveje hvorledes det sociale samvær kan blive styrket og forbedret på andre måder.

Jan Ulrik Secher fik herefter ordet for at gennemgå sit forslag og spørgeskemaundersøgelse om Etablering af lade standere. Jan anmodede om at ejerforeningen beder Fællescenterets bestyrelse om at genoverveje sin beslutning om etablering af lade standere på Strandlund.

Fællescentret har besluttet at udgifterne til etablering af lade standere der udgør ca. 600.000,- kr. er for stor set i lyset af at kun 2 beboere har anskaffet el-bil og derfor ønsker standerne etableret.

Fællescentrets bestyrelse vil se på sagen igen – når der er ca. 10 – 12 beboere der har anskaffet el-bil, og i øvrigt afvente Gentofte kommune udmelding om, at de vil etablere ca. 68 lade stationer i kommunen, herunder forventeligt også en ved Fortet.

Jan og Flemming gav udtryk for, at Fællescenteret skal opfordres til igen at se på sagen nu idet udviklingen på området kun vil gå en vej – nemlig at antallet af el-biler vil vokse.

En vejledende afstemning viste, at 14 stemte for at opfordre Fællescentrets bestyrelse til at arbejde videre med sagen, medens 20 stemte imod samme (incl.5 fuldmagter). I øvrigt henvises til bestyrelsens beretning der nævner at sagen kan tages op når antallet af el-biler øges.

Jens Erik Hansen fik ordet for at gennemgå de af ham fremsendte forslag.

Han havde ikke yderligere bemærkninger til punktet om etablering af lade standere.

Jens Erik foreslår, at der opsættes digitale fartvisere i de indre gader, idet bilerne kører alt for hurtigt. Hastigheden er 15 km i timen – men det er meget få der overholder dette.

Det blev besluttet, at administrationen undersøger hvad digitale fartvisere koster at anskaffe, eventuelle myndighedskrav og andet, og at resultatet medtages til behandling i Fællescentrets bestyrelse

Bestyrelsen opfordres til at udfærdige en lokalplan for Strandlunds veje og pladser herunder også for trafikken. Per orienterede om at en sådan plan forefindes i Fællescentrets regie.

Planen der bl.a. indeholder udskiftning af vand og varmerør i hele bebyggelsen er optaget i 10-årsplanen for Fællescentret, idet der ved opgravning i den forbindelse efterfølgende skal lægges ny belægning, hvilket der også er afsat penge til.

Endelig drøftedes krav til 3-lags glas ved dør og vindues udskiftning. Jens Erik opfordrer bestyrelsen til at søge generel dispensation for de skærpede energikrav jfr.

Bygningsreglementets §18. Jens Erik påpegede, at boligerne bliver for tætte, med deraf følgende risiko for dårligt indeklima, fugt og skimmelsvamp mv.

Ejerforeningens bestyrelse vil se på sagen og tage stilling til hvad der skal ske.

9.Eventuelt.

Ludvig Bramsen forespurgte om bestyrelsen havde gjort sig overvejelser hvad der skulle foretages i forhold til beboerne, hvis sirenen der blev testet i onsdags – pludselig går i gang i utide. Svaret herpå er, at følge Beredskabsstyrelsens råd om at gå inden døre og lukke døre og vinduer og tænde for Danmarks Radio P4 og følge de anvisninger der bliver givet.

Morten Korch opfordrede bestyrelsen til at rette henvendelse til Gentofte kommune om at få "nudiststranden" flyttet til et andet sted nordpå mod Skovshoved, således at stranden foran Strandlund kan benyttes af familier med børn.

Tages op af bestyrelsen.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 18.00.

Charlottenlund, den 6.maj 2022.

Generalforsamlingens dirigent, Lars Petersen

Bestyrelsesformand, Per Transø

Referent, Forretningsfører Eric Tingleff