

Referat af ordinær generalforsamling 2013

i

E/F Strandbo

År 2013 torsdag den 23. maj kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Strandbo II I Østerbrohuset, Århusgade 103, 2100 København Ø og havde følgende dagsorden:

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning (Bestyrelsens skriftlige beretning vedlægges).
3. Regnskab 2012 (vedlagt).
4. Orientering vedrørende altansagen.
5. Orientering vedrørende planen for langsigtet vedligeholdelse.
6. Forslag fra bestyrelsen og medlemmerne:
 - a. Forslag til budget for 2013 (vedlagt)
Bestyrelsen foreslår uændret kontingent.
 - b. Forslag vedrørende indbetaling af særbidrag til langsigtet vedligeholdelse med kr. 500.000,00 svarende til kr. 44,89 pr. fordelingstal (kr. 4.938,00 ved fordelingstal 110).
Indbetaling begynder 1/6 2013 og udløber 31/5 2014.
 - c. Forslag fra "portgruppen" vedrørende benyttelse af porten (Bilag 2).
7. Valg af bestyrelse og suppleanter. (Formand Peter Heller genopstiller ikke, den øvrige bestyrelse er villig til genvalg)
Udover valg af bestyrelsesmedlemmer skal der vælges to suppleanter.
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.

Ad. 1. Valg af dirigent.

Formanden Peter Heller bød velkommen og foreslog administrator, advokat Kristian Nørgaard som dirigent. Kristian Nørgaard blev herefter valgt og konstaterede generalforsamlingens lovlighed.

Ad. 2. Bestyrelsens beretning.

Formanden Peter Heller fik ordet. Beretningen havde vanen tro været rundsendt på forhånd og Peter Heller knyttede herefter enkelte bemærkninger til de enkelte punkter.

Vedrørende porten meddelte Peter Heller, at den efter hans opfattelse er lavet som planlagt og at porten derfor burde forsøges taget i brug. På den anden side står en gruppe beboere, som ikke ønsker, at porten tages i brug på grund af støjgener i bygningen. Imidlertid var det Peters opfattelse, at man burde have haft givet porten en chance for at få lavet en ordentlig prøvekørsel.

Vedrørende altanerne nævnte Peter Heller, at dette vil blive behandlet som et selvstændigt punkt på dagsordenen.

Gårdprojektet afventer p.t. et møde med en af kommunens medarbejdere. Der afholdes netop i dag den 23. maj møde med en af kommunens repræsentanter, som vil orientere gårdudvalget og gårdudvalget vil derfor kunne orientere senere på generalforsamlingen.

Vedligeholdelsesplanen vil ligeledes også blive behandlet som et selvstændigt punkt og vil blive drøftet der.

Afslutningsvis nævnte Peter, at han skal huske at gøre opmærksom på, at der er loppemarked på ejendommen, søndag den 2/6 og at man skal rette henvendelse til Karina, som står for salg af stader.

Der var herefter mulighed for at stille spørgsmål til beretningen. Det blev fremført fra en beboer, at hun mente, at beretningens del omkring porten er for ensidig beskrevet og at hensynet til nabo-gruppen ikke har været stort nok. Der har endvidere været afholdt et møde med 3 repræsentanter fra bestyrelsen, hvor Peter Heller ikke deltog, for at finde en løsning omkring porten. Det var port-gruppens opfattelse, at Peter Heller havde nedlagt et veto mod en prøvekørsel af porten. Det blev også fremført fra portgruppen, at man skulle erindre, at porten er ulovlig opført, idet man ikke har fået kommunens byggetilladelse til porten.

Peter Heller fik herefter lov at svare og meddelte, at det hele tiden har været bestyrelsens ønske at få foretaget en prøvekørsel og man havde foreslået at gøre dette i en 14 dages periode om nat-ten. Imidlertid var der fra portgruppens side blevet knyttet be-tingelser til denne prøvekørsel og derfor var der ikke fundet en løsning. Ib Klewe fra bestyrelsen oplyste også, at han havde været til stede på det pågældende møde på Cafe Merci og understregede, at der ikke havde været tale om et bestyrelsesmøde, men alene et møde, hvor 3 repræsentanter fra bestyrelsen havde været til stede. En af de betingelser, der havde været stillet fra portgruppens side, var, at der skulle tilknyttes en teknisk undersøgelse, inden prø-vekørslen skulle sættes i gang. Samtidig understregede Peter Hel-ler, at der foreligger en misforståelse i forhold til, om hvorvidt porten skulle være lovlig eller ej. Der er tale om, at den eksi-sterende port er blevet sat i drift og at der er søgt tilladelse

fra brandvæsen og renovation. Peter Heller har endvidere støttet sig op ad de udtalelser, der har været fra leverandørens side, hvor der heller ikke er givet udtryk for, at der skulle søges byggetilladelse. Det blev igen understreget fra portgruppens side, at forudsætningerne i forbindelse med den oprindelige vedtagelse var, at porten skulle være lovlig.

En anden beboer anførte vedrørende renovering af gården, at det fortsat skal erindres, at dette stadig kræver en afstemning fra foreningens side, før projektet kan vedtages.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad. 3 Regnskab 2012.

Kristian Nørgaard gennemgik det udsendte regnskab og knyttede bemærkninger til de enkelte punkter og noter. Regnskabet udviser et overskud på kr. 64.000,00. Der er blandt andet blevet malet 2 trappeopgange i årets løb i henholdsvis Classensgade 72 og Østbanegade 45.

Der fremgår en egenkapital på kr. 411.000,00 samt hensættelser til senere vedligeholdelse på kr. 942.000,00. Beboere, der deltager i fælleslånet, kan se deres renteudgifter i note 12.

Der var herefter mulighed for at stille spørgsmål til regnskabet. En beboer forespurgte til udgiften til tilstandsrapporten/vedligeholdelsesplanen, som var blevet udarbejdet af Peter Jahn og Partnere. Beboeren undrede sig over, at tilstandsrapporten ikke var gjort tilgængelig? Det blev understreget fra bestyrelsens og administrators side, at den er udarbejdet som et redskab for bestyrelsen til at planlægge den kommende vedligeholdelse. I en sådan rapport er der flere vedligeholdelsesarbejder, som er vurderet i forskellige prioriteringer. Imidlertid kan den samlede ud-

gift, set over en 10-årig periode, virke meget skræmmende og ofte blive fejlfortolket af mulige købere. Derfor ønsker man ikke, at den skal være offentlig tilgængelig. Det blev drøftet, om hvorvidt den eventuelt kan lægges på hjemmesiden med et password. Det er således blot bestyrelsens tanke at beskytte alle beboeres interesse.

Regnskabet blev herefter godkendt af samtlige, på nær en beboer, som ikke kunne stemme for regnskabet.

Ad. 4. Orientering vedrørende altansagen.

Ib Klewe fik herefter ordet og redegjorde på altangruppens vegne om den seneste udvikling i sagen.

Der blev foretaget en kort historisk redegørelse, hvor der også blev redegjort for de kr. 50.000,00, som Altan.dk nu har gjort sig fortjent til ved at skaffe byggetilladelsen. Denne er modtaget i april måned 2013 og der er ligeledes afholdt de 2 ekstraordinære generalforsamlinger, så mandatet til at opsætte altaner på ejendommen er på plads. Det vil således nu være muligt at opsætte altaner på ejendommen, jf. kommunens regler og bestyrelsens anvisninger.

Ved fortolkningen af byggetilladelsen er der diverse udfordringer. Blandt andet har kommunen stillet krav om, at alle 2. sals lejligheder på den lave bygning mod gården skal have altan, idet det ellers ikke vil være muligt at nedtage den eksisterende svalegang, som udgør brandaltanen på ejendommen. Dette vil betyde, at alle 2. sals lejligheder på denne bygning skal være enige. Altangruppen vil imidlertid arbejde videre med en yderligere forklaring på, hvorfor svalegangen ikke kan nedtages, idet dette tidligere ikke har været nævnt som krav fra kommunen.

Altangruppen vil også arbejde videre med stuelejlighederne i den lave bygning, hvor der på grund af den pæne frihøjde, muligvis også kan etableres altaner. På gadesiden til Østbanegade stiller kommunen fortsat strenge krav til symmetri. Der er derfor en opfordring til de beboere, som eventuelt ønsker altaner til denne side, om selv at forsøge at indhente opbakning fra en opgang eller flere og herefter tilrettelægge en individuel ansøgning.

Det blev også meddelt, at der nu er truffet endeligt valg af leverandør, som bliver Kontech. Dette er mest gjort ud fra en økonomisk betragtning, idet Kontech er ca. 10% billigere end Altan.dk og samtidig virker dialogen og samarbejdet fint. I den afsluttende forhandling er det også lykkedes at få presset prisen yderligere, så der forventes at kunne ske en reduktion med ca. kr. 10.000,00 end oprindeligt antaget.

Det er også undersøgt, hvorvidt der kan bruges håndværkerfradrag. Dette ser på nuværende tidspunkt ikke ud til at kunne lade sig gøre, muligvis kan der ske en udnyttelse vedrørende udskiftning af vinduer i forbindelse med opsætningen af altaner. Det er også bestemt, at altanerne fremover kun skal være 130 cm. i dybden, hvilket er hensynet til stuelejlighederne og den skyggevirkning, altanen giver.

Der arbejdes nu på at finde en rådgiver. Der er indhentet 3 tilbud. Herefter vil der opstarte en proces imellem altangruppen, administrator, rådgiver og leverandøren. Når det endelige antal altaner er defineret, vil der skulle præsenteres et endeligt tilbud for den enkelte, som skal accepteres. Det havde været den oprindelige tanke at holde et informationsmøde med Kontech i midten af juni måned, men dette må antageligt skubbes til midt august.

En beboer følte, at det var problematisk, at 2. sals lejlighederne mod gården i den lave bygning ikke får mulighed for at få altan og følte, at grundlaget for hendes stemme på den ekstraordinære generalforsamling nu er ændret. Ib Klewe understregede, at altangruppen er ligeså overrasket over kommunens krav og man har forsøgt at være så åben i hele dialogen omkring muligheder og tilladelser, som det har været muligt. Det blev understreget, at svalegangen/brandaltaner er træt og enten vil skulle nedtages som led i vedligeholdelsesplanen eller nu må gennemgå en større vedligeholdelse, såfremt den skal blive siddende. Det blev igen understreget, at altangruppen via Kontech vil forsøge at ændre kommunens holdning.

Muligheden for franske altaner i indhakked ved nr. 47 og nr. 70 blev også drøftet. Punktet er ikke afklaret, men man vil også arbejde videre på dette. Det blev oplyst, at Altan.dk's oprindelige opfattelse havde været, at der burde kunne laves altaner der. Ib Klewe understregede også, at man ikke havde valgt den strategi at søge på flest mulige altaner på ejendommen, men at Altan.dk havde opfordret til at gøre det ud fra de altaner, man mente var realistisk, idet dette ville give den bedste behandling hos kommunen.

Herefter blev der spurgt til en mulig forventning til, hvornår altanerne kan være opsat og hvornår bankgarantien skal stilles. Det blev oplyst, at pengene teoretisk set skulle falde allerede i august måned, når der skal gives endeligt tilsagn. Det er meget svært at sætte en dato for opsætningen af altaner, idet der først skal laves statiske beregninger, som herefter skal afvente kommunens godkendelse. Derefter skal altanerne produceres og opsættes. Et forsigtigt bud kunne være 9-12 måneder fra nu, men det er absolut uforbindende. Altanerne kan monteres stort set året rundt.

Ad. 5. Orientering vedrørende planen for langsigtet vedligeholdelse.

Kristian Nørgaard gennemgik på bestyrelsens vegne udkastet til vedligeholdelsesplan, som havde været forespurgt på generalforsamlingen tidligere.

Strukturen i planen blev gennemgået samt arbejderne for de enkelte år. Det er bestyrelsens forslag, at der i 2013 bruges og opspares ca. kr. 500.000,00, idet nogle arbejder skal udføres med det samme og andre midler skal udgøre en opsparing som led i senere vedligeholdelse. Dette gælder f.eks. elevatorer m.v. Det er planen at begynde en understrygning af taget, som vil kunne sikre en forøget levetid af dette.

I år 2015 er der indsat forslag om udskiftning af vinduer, idet det dog endnu ikke er drøftet færdigt, om hvorvidt der skal ske maling eller udskiftning af vinduerne. Årsagen til at det er sat i 2015, skyldes, at fælleslånet vedrørende sætningsskaden bliver indfriet i oktober 2014.

Der var herefter mulighed for at spørge ind til planen. Et medlem anførte, at der for en 7-8 år siden blev malet vinduer og dette havde været noget sjusk. Det havde kostet beboeren ca. kr. 30.000,00 og han ville derfor anbefale, at vinduerne blev udskiftet.

En anden fremførte, at hun var godt tilfreds med planen, idet det alt sammen var nødvendige ting, men om det ikke i stedet burde have været posteret under den almindelige drift på ejendommen. Det blev her oplyst, at der ligger en del udgiftsposter under den løbende vedligeholdelse, men at bestyrelsen har skønnet, at det var forsvarligt at lave det som en ekstra indbetaling til den langsigt-

tede vedligeholdelse også for at holde de løbende fællesudgifter nede.

Der blev forespurgt, om hvorvidt man var opmærksom på fugerne i murværket. Det blev oplyst, at der i ingeniørens rapport er beskrevet lidt mindre reparationer af fugerne, men at der ikke er tale om en general omfugning, idet dette vil være særdeles omkostningstungt. Bestyrelsen vil være opmærksom på, at der er visse fuger omkring indgangspartierne, som skal laves, typisk som følge af saltskader. En repræsentant for en af kælderslejlighederne anførte, at han mente, at der burde gøres noget mere for skybrudssikring. I punktet "udhugning af kældertrappe og støbning af nye" vil man naturligvis være opmærksom på at lave trinene så høje som muligt, så der ikke kan løbe vand ned i kældrene. Samtidig må man vurdere mulighederne for etablering af højvandsslukkere. Der er dog ikke planlagt ekstraordinære sikringer vedrørende skybrud. Det blev dog også nævnt, at såfremt gårdprojektet bliver vedtaget, vil dette også kunne hjælpe, således at man vil kunne afvande ind mod midten af gården i stedet for ud mod kældrene. Der er ikke indtænkt en overdækning af kældernedgangene.

Københavns Kommune har også lavet et oplæg vedrørende Strandboulevarden, hvor man også vil forsøge at lave en bedre afvanding af gaden, idet denne havde været særdeles påvirket under det seneste skybrud.

Det er bestyrelsens tanke at fortsætte med trappemaling og forhåbentlig kan der males yderligere 2 trapper i løbet af den kommende vinter.

Brandaltanen/svalegangen blev også drøftet, idet det blev understreget, at denne er prioriteret i ingeniørens rapport og at det ikke har forbindelse med altansagen.

Kristian Nørgaard konstaterede herefter, at der var fuld opbakning til planen.

Ad. 6. Forslag fra bestyrelsen og medlemmerne.

a. Forslag til budget for 2013. Bestyrelsen foreslår uændret kontingent:

Kristian Nørgaard gennemgik det udsendte budget og knyttede bemærkninger til de enkelte punkter.

Budgettet var udarbejdet på baggrund af et uændret kontingent. Der blev forespurgt til udgiften "foreningsudgifter". Det blev meddelt, at dette vedrører møder, afholdelse af generalforsamling m.v.

Der blev forespurgt fra kælderslejligheden, om der er indtænkt udgifter til at istandsætte kælderslejlighedernes vinduer. Det blev oplyst, at disse oprindeligt har været malet til, da de tidligere ejere ikke har ønsket at åbne. Såfremt det udgør et problem, må bestyrelsen vurdere muligheden af at kunne få åbnet yderligere vinduer, men der skal ikke forventes en komplet ommaling af vinduerne, idet dette vil indgå i projektet omkring maling/udskiftning af vinduer, som skal vedtages senere.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

b. Forslag vedrørende indbetaling af særbidrag til langsigtet vedligeholdelse med kr. 500.000,00 svarende til kr. 44,89 pr. fordelingstal (kr. 4.938,00 ved fordelingstal 110). Indbetaling begynder 1/6 2013 og udløber 31/5 2014:

Da punktet indirekte har været debatteret under punkt 5 på dagsordenen, gik man direkte til afstemning ved håndsoprækning. 41 stemte for. 2 imod. Forslaget var herefter vedtaget.

c. Forslag fra "portgruppen" vedrørende benyttelse af porten:

Portgruppen fik ordet og kom med en uddybning for deres forslag, om at porten fortsat skal stå åben. Grundlaget for vedtagelsen af porten fra 2010 blev kort debatteret, idet portgruppen klart mener, at der var krav om kommunens godkendelse og at der skulle ske involvering af nabogruppen omkring porten. Portgruppens opfattelse er, at porten fortsat larmer ustyrligt meget ved en lavfrekvent støj. Til trods for, at der er brugt mange penge på justeringer, har det ikke ændret på udfaldet. Portgruppen har haft en rådgiver på besøg, som anfører, at det ikke er muligt at lave en god løsning, idet væggen virker som en højttaler. Herefter er spørgsmålet, om hvorvidt der skal bruges flere penge på at forsøge at udbedre porten eller man skal vælge at lade den stå åben, indtil spørgsmålet om gårdrenovering er afklaret.

Der blev forespurgt til, om der er overvejet mulighed af at lave en port der åbner udad. Dette vil ikke ændre på udfaldet, idet det er motoren, der giver støjen.

Peter Heller fik herefter ordet for at tage til genmæle. Han anførte, at det er tidligere formand Johnny Mortensen, som oprindeligt startede projektet vedrørende porten, efter det var vedtaget på generalforsamlingen og han var tovholder og initiativtager. Da han trak sig fra bestyrelsen, overtog Peter Heller og gik videre med projektet. Han følte også, at der var sket tilstrækkelig orientering af portgruppen, idet Ole Ravnholt Sørensen både sidder i bestyrelsen og i portgruppen.

En anden beboer, som er medlem af gårdudvalget, følte, at det var forkert, at portgruppen ikke havde valgt at tage gårdudvalget med på råd. Det anføres i forslaget, at denne skal stå åben, indtil der er kommet en endelig afklaring om det grønne gårdprojekt, senest i foråret 2014. Imidlertid kan det oplyses fra gårdudvalget,

at det tidligst bliver i 2015 eller 2016, at vi kan forvente gården færdiggjort. Derfor mente medlemmet, at forslaget var stillet på et forkert grundlag.

Der blev også forespurgt til, hvad der vil være af udfald, hvis punktet bliver stemt ned. Det blev anført, at der herefter skal ske en ny dialog mellem bestyrelse og nabogruppe, hvorefter man forhåbentlig vil kunne få sat porten i drift.

Der var herefter en længere debat omkring det historiske forløb omkring porten samt informationsniveau og beslutningsgrundlaget samt muligheden for prøvekursler.

Punktet blev herefter sendt til afstemning. For forslaget stemte 4.438 stemmer. Imod stemte 2.435. Forslaget var herefter vedtaget, hvorefter porten skal stå åben.

Ad. 7. Valg af bestyrelse og suppleanter. (Formand Peter Heller genopstiller ikke, den øvrige bestyrelse er villig til genvalg.)

I bestyrelsen sidder formanden Peter Heller, Eva Kops, Gitte Sommer, Ole Ravnholt Sørensen og Ib Klewe.

Peter Heller har meddelt, at han ikke ønsker at genopstille. De øvrige var villige til genvalg.

Som øvrige kandidater blev opstillet Kaare Ekmann Poulsen, Peter Helby, Marie-Anne Ravn og Ulla Kirstein Der blev herefter foretaget skriftlig afstemning. Resultatet blev som følger:

Ib: 3.729 stemmer

Eva: 3.314 stemmer

Kaare: 2.976 stemmer

Ulla: 2.141 stemmer

Gitte: 1.970 stemmer

Ole: 1.955 stemmer

Peter Helby: 1.376 stemmer

Marie-Anne: 1.103 stemmer

Bestyrelsen består herefter af: Ib Klewe, Eva Kops, Gitte Sommer, Kaare Ekman Poulsen og Ulla Kirstein.

Som suppleanter blev valgt Peter Helby og Marie-Anne Ravn.

Ad. 8. Valg af revisor.

Der var genvalg af Revisionsfirmaet AC Aksel Christensen.

Ad. 9. Eventuelt.

Kristian Nørgaard orienterede kort om muligheden af at få etableret Bekey på ejendommen. Dette betyder, at avisbude m.v. kan lukke sig ind via deres mobiltelefon i en anordning, som sidder skjult bag dørtelefonen. Dette er et fortræffeligt system, som er sikkert og som kan minimere antallet af tryk fra tilfældige bude. Bestyrelsen fik opbakning til at gå videre med dette. Ordningen er uden udgift for foreningen.

Kristian Nørgaard understregede også, han havde været på rundgang på loftet og kælder sammen med vicevært Flemming Henriksen og der er henstillet særdeles mange effekter. Der vil derfor snarligt komme en skrivelse rundt, hvor alle bliver opfordret til at fjerne deres ting ellers vil de blive fjernet uden ansvar og risiko for foreningen.

I den forbindelse blev det også nævnt, at der flere steder henstår cykler i ejendommens cykelstativer, som er låst, herunder børncykler m.v., som ikke benyttes. Der er en kraftig opfordring til beboerne om at henstille disse i kælderen, så stativerne kan bru-

ges af aktive cykler. Der udføres jævnligt cykeloprydning på ejendommen og bestyrelsen vil vurdere behovet.

Herefter fik Karina ordet og oplyste, at der samme aften havde været afholdt møde med kommunen om den grønne gård. Det er tanken, at der forhåbentlig kan holdes et beboermøde i slutningen af august måned, hvorefter ejendommen får mulighed for at tage stilling til, om de er interesseret i at gå videre. Man opfordrede til at gå på kommunens hjemmeside og der er også link på foreningens hjemmeside til gårdudvalget.

Der blev fremsat stor tak til altangruppens arbejde, som havde været imponerende.

Der var også en opfordring til at huske loppemarkedet på ejendommen søndag den 2/6.

En beboer opfordrede bestyrelsen til at undersøge muligheden for at etablere en eventuel facebookgruppe.

Der blev fremsat stor tak til Peter Heller for hans indsats for foreningen.

Generalforsamlingen takkede for særdeles god ro og orden og tålmodighed.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:



Kristian Nørgaard