

## Referat fra ordinær generalforsamling 2010

i

### E/F Strandbo II

År 2010, den 27. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Strandbo II.

Generalforsamlingen blev afholdt i Østerbrohuset, Århusgade 103, 2100 København Ø og havde følgende:

#### DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning (Bestyrelsens skriftlige beretning vedlægges).
3. Regnskab 2009 (vedlagt).
4. Forslag fra bestyrelsen og medlemmerne:
  - a. Forslag til budget for 2010 (vedlagt)  
Bestyrelsen foreslår uændret kontingent.
  - b. Bestyrelsen foreslår ændring af foreningens vedtægt § 18A vedrørende sikkerhedsstillelsen til ejerforeningen jf. bilag A.
  - c. Forslag fra Katrine og Valentin Nordstrøm m.fl. vedrørende ændring af foreningens vedtægt angående tilladelse til husdyr jf. bilag B.
  - d. Forslag fra Birgitte Rosbach vedrørende gæsteparkering jf. bilag C.
  - e. Forslag fra Lea og Søren Sass Andersen vedrørende:
    - rygning på indendørs fællesarealer og
    - etablering af aflåst port mod gaden jf. bilag D.
  - f. Forslag fra Peter Heller vedrørende lukning af porten jf. bilag E.
  - g. Forslag fra Eva Kops og Curtis Flynn vedrørende ændring af foreningens vedtægter jf. bilag F.
  - h. Forslag fra Eva Kops og Curtis Flynn vedrørende forundersøgelse af muligt altanprojekt jf. bilag G.

5. Valg af bestyrelse og suppleanter.  
Bestyrelsesmedlemmerne Johnny Mortensen, Johan Hartmann, Eva Kops og Valentin Nordstrøm er villige til genvalg.  
Bestyrelsen indstiller, at der sker genvalg.  
Udover valg af bestyrelsesmedlemmer skal der vælges to suppleanter.
6. Valg af revisor.
7. Eventuelt (emner under dette punkt kan ikke sættes til afstemning).

Administrator var repræsenteret v/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 Johnny Mortensen bød velkommen og foreslog administrator, advokat Kristian Nørgaard som dirigent.

Kristian Nørgaard blev valgt og konstaterede herefter generalforsamlingens lovlighed og meddelte, at der var repræsenteret 3.262 stemmer ud af 11.138 stemmeberettigede.

#### **Ad 2. Bestyrelsens beretning.**

Formandens beretning havde været udsendt til medlemmerne samtidig med dagsordenen og blev herefter kort gennemgået i hovedtræk af formanden.

Der var herefter mulighed for at stille spørgsmål og blandt andet blev problemstillingen omkring effekter og genstande på fællesarealer og trapper drøftet og der var enighed om, at bestyrelsen gerne måtte gå hårdere til værks i deres kamp for at undgå disse ting.

Beretningen blev herefter enstemmigt taget til efterretning.

#### **Ad 3. Regnskab 2009 (vedlagt)**

Kristian Nørgaard gennemgik det fremsendte regnskab og knyttede bemærkninger til de enkelte punkter under vedligeholdelsen.

Samtidig blev note 12 vedrørende sætningssagen beskrevet, hvoraf det fremgår, at der pr. 31/12 2009 er en rest på kr. 1.8 million. Af dette beløb har bestyrelsen i 2010, som tidligere nævnt, valgt at bruge kr. 625.000,00 til finansiering af kælderen i nr. 37. Tillige er ejendommens obligationsbeholdning solgt til at dække det resterende beløb af købesummen. Dette resulterer i, som nævnt i beretningen, at der igen vil skulle ske indbetaling til det vedtægtsbestemte depositum med kr. 100,00 om måneden, indtil dette beløb udgør kr. 2.500,00 pr. lejlighed.

Af note 13 i regnskabet fremgår der en fordeling for de medlemmer, som deltager i fælleslånet og hvor hver især kan bruge renteopgørelsen til fradrag på deres selvangivelse.

Der var ingen spørgsmål til regnskabet, som herefter blev enstemmigt godkendt.

#### **Ad. 4. Forslag fra bestyrelsen og medlemmerne.**

##### **a. Forslag til budget 2010. Bestyrelsen foreslår uændret kontingent.**

Kristian Nørgaard indledte med at beklage, at formuleringen var lidt uheldig, idet den vågne beboer kunne konstatere, at budgettet stiger med kr. 4,00 pr. fordelingstal, som følge af at foreningen overtager kælderen i nr. 37 og derfor skal dette fordelingstal trækkes ud af den samlede fordeling. Samtidig skal der indbetales de kr. 100,00 om måneden til depositum, som tidligere omtalt.

De enkelte punkter i budgettet blev gennemgået og der blev knyttet bemærkning blandt andet til punktet "tab af fællesudgifter" som er budgetteret med kr. 50.000,00 og som vedrører det tab, som foreningen lider, som følge af de tvangsauktioner der har været vedrørende ejeren af restlejlighederne. Samtidig blev det oplyst, at der ikke er budgetteret med ejendomsskatter for det nye kælderlokale nr. 37, som årligt udgør ca. kr. 16.000,00.

Der vil være kr. 607.000,00 til vedligeholdelse + kr. 100.000,00 til ekstra arbejder, som bestyrelsen håber, er tilstrækkeligt for 2010.

Der var ingen spørgsmål til budgettet, som herefter blev enstemmigt godkendt.

##### **b. Bestyrelsen foreslår ændring af foreningens vedtægt § 18A vedrørende sikkerhedsstillelsen til ejerforeningen jf. bilag A.**

Kristian Nørgaard orienterede om punktet, som er udarbejdet for at sikre foreningen en bedre beskyttelse mod dårlige betalere. Der er kun tale om en fremadrettet disposition, som vedrører fremtidige købere. Der er således ingen ændring for de eksisterende ejere. Sikkerheden vil udgøre kr. 49.000,00 ved fremtidige salg. Udgiften til tinglysning af forhøjelsen påhviler som udgangspunkt sælger, jf. standardbestemmelserne i den normale købsaftale.

Punktet blev sat til afstemning og samtlige fremmødte, svarende til fordelingstal 3.262, stemte for forslaget.

Da der er tale om en vedtægtsændring, kræves der, at 2/3 af samtlige stemmeberettigede på ejendommen stemmer for eller at 2/3 af de fremmødte stemmer for, hvorefter der skal afholdes en ny generalforsamling, hvor 2/3 af de fremmødte herefter skal genbeslutte forslaget. Det blev derfor nødvendigt at indkalde til endnu en ekstraordinær generalforsamling. Kristian Nørgaard foreslog derfor, at der indkaldes til denne og samtidig vedlægges en fuldmagt, som folk kan gøre brug af. Generalforsamlingen bliver afholdt på kontoret og særlige entusiastiske beboere er naturligvis velkomne men bestyrelsen og administrator håber, at de fleste vil gøre brug af fuldmagten.

#### c. Forslag fra Katrine og Valentin Nordstrøm m.fl. vedrørende ændring af foreningens vedtægt angående tilladelse til husdyr jf. bilag B.

Forslagsstilleren begrundede kort sit forslag, idet det var forslagsstillers opfattelse, at mange ønskede mulighed for at holde en hund eller en kat. De enkelte bestemmelser i regelsættet blev også gennemgået.

Der var herefter en længere diskussion frem og tilbage omkring fordele og ulemper ved at holde hund og husdyr.

Punktet blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

Nej: 2.182 stemmer. Ja: 543. Blank: 103. Forslaget var herefter faldet.

#### d. Forslag fra Birgitte Rosbach vedrørende gæsteparkering jf. bilag C.

Birgitte Rosbach motiverede kort sit forslag, idet hun havde opserveret, at Strandbo I har en tilsvarende løsning med en mulig dagleje af en parkeringsplads for kr. 50,00 om dagen.

Efter en kort diskussion blev der enighed om, at bemyndige bestyrelsen til at benytte den næstkommende opsagte parkeringsplads til denne ordning, eventuelt ved en omrokering, så den mest hensigtsmæssige plads findes og samtidig lave nogle regelsæt vedrørende benyttelsen af p-pladsen, således at der bliver en sikring af en vis bopælstilknytning til ejendommen.

Ved håndsoprækning blev der foretaget afstemning. 27 stemte for og 2 imod.

e. Forslag fra Lea og Søren Sass Andersen vedrørende: - Rygning på indendørs fællesarealer og – Etablering af aflåst port mod gaden jf. bilag D.

Punktet vedrørende rygning på de indendørs fællesarealer blev drøftet først. Generelt var alle enige om, at dette bør forbydes og at man samtidig skal sikre, at folk ikke smider skodder ud fra lejlighedernes vinduer og ned i gården og på bilerne. Der blev også anmodet om, at bestyrelsen vil arbejde hurtigst muligt på at få opsat røgalarmer i opgangene og bestyrelsen kunne meddele, at dette allerede er under behandling og vil blive udført her i 2010.

Punktet blev sendt til afstemning og 30 fremmødte stemte for forslaget.

Punktet vedrørende etablering af port mod gaden blev herefter drøftet og behandlet samtidig med dagsordenens punkt 4.f. forslag fra Peter Heller, som også har ønsket lukning af porten. Peter Heller indledte dog med at nævne, at han ville foreslå en udvidelse af hans punkt, således at porten bliver etableret som en lukket port for at undgå trækgener igennem porten.

Forslagsstillerne gennemgik kort argumentationen for at lave en port, nemlig at undgå fremmede i gården, blandt andet også aflevering af fremmed storskrald og renovation, øge sikkerheden for de legende børn. Tanken er at få etableret en motorstyret port, som kan åbnes både ved nøgle og en fjernbetjening. Der skal naturligvis indhentes fornødne tilladelser fra kommunen og brandvæsenet og renovation og håndværkere skal også have mulighed for at komme ind. Økonomien blev anslået til maks. kr. 150.000,00, som skal afholdes indenfor det netop vedtagne budget.

Punktet blev herefter sat til afstemning. For forslaget stemte 2.031 stemmer. Imod 866. 111 var blanke. Bestyrelsen blev herefter bemyndiget til at gå videre med forslaget inden for en budgetramme på kr. 150.000,00.

g. Forslag fra Eva Kops og Curtis Flynn vedrørende ændring af foreningens vedtægter jf. bilag F.

Eva Kops motiverede sit forslag, idet hun primært ønsker at få forøget antallet af bestyrelsesmedlemmer til 5, i stedet for de nuværende 4. Dette muliggør, at der altid vil kunne skabes et flertal for et forslag i bestyrelsen, såfremt samtlige 5 medlemmer er til stede. Det er endvidere en stor ejendom med mange opgaver og derfor burde 5 personer være nødvendigt for at kunne varetage de forskellige opgaver. Samtidig har forslagsstilleren ønsket at udvide, således at også livsarvinger kan vælges ind i bestyrelsen.

Der var herefter en længere diskussion omkring vedtægtens § 12 omkring bestyrelsen og om hvem, som kan afgive stemme, samt fordele og ulemper imod at eventuelle børn i forældreklub kan sidde i bestyrelsen.

Generalforsamlingen besluttede med dirigentens tiltræden at ændre formuleringen af forslaget til følgende:

**” Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Valgbar er foreningens medlemmer samt disses myndige livsarvinger, under forudsætning af, at livsarvingen har folkeregisteradresse på ejendommen. Såfremt en ejerlejlighed ejes af et aktie- eller anpartsselskab eller anden juridisk person, er det den, der udøver stemmeretten for den juridiske person, som er valgbar til bestyrelsen.”**

Som formuleringen er af bestemmelsen, er ægtefæller som udgangspunkt afskåret fra at være valgbar til bestyrelsen. Generalforsamlingen blev gjort opmærksom på dette.

Der blev herefter foretaget afstemning. For vedtægtsændringen stemte 2.345. Imod 554 og 109 undlod at stemme. Da ja stemmerne udgør mere end 2/3 af de fremmødte, er forslaget delvist vedtaget og punktet vil blive medtaget på den næste ekstraordinære generalforsamling for at blive endeligt vedtaget.

I samme forslag var der også stillet forslag om en tilføjelse til vedtægtens § 12 som nyt stykke 6. "Et bestyrelsesmedlem kan maksimalt sidde i bestyrelsen for en periode af 4 konsekutive år." Eva Kops motiverede forslaget, idet hun ønskede, at der blev sikret en udskiftning af bestyrelsen med jævne mellemrum, så den ikke virker alt for statisk. Systemet er brugt i politik og erhvervsbestyrelser.

Punktet blev herefter drøftet og nogen udtrykte bekymring for, at dette kunne medføre vanskeligheder ved at rekvirere nye bestyrelsesmedlemmer, idet det ofte er tilfældet, er der ikke er mange kandidater. Samtidig skal det huskes, at der hvert år er bestyrelsesvalg og at man derfor blot kan vælge at udskifte bestyrelsen, såfremt man ønsker dette.

De enkelte bestyrelsesmedlemmer redegjorde kort for den periode, som de har siddet i bestyrelsen.

Punktet blev herefter sat til afstemning. For forslaget stemte: 590. Imod: 2.309. Forslaget blev derfor forkastet.

#### h. Forslag fra Eva Kops og Curtis Flynn vedrørende forundersøgelse af muligt altanprojekt jf. bilag G.

Eva Kops redegjorde for de undersøgelser, hun har lavet omkring mulig etablering af altaner på ejendommen. Hun har indhentet et tilbud og 1. fase i projektet vil være at få foretaget trækprøver, udfærdiget tegninger og statiske beregninger, så man kan vurdere, hvilke muligheder der er for at etablere altaner på ejendommen. Formålet med punktet er således at få afklaret, om der er en interesse for et altanprojekt eller ej.

Der blev herefter drøftet de muligheder, der kunne være for at etablere altaner både på gård- og gadeside med de fordele og ulemper der kan være forbundet med det. Samtidig blev der spurgt lidt ind til udskiftningen af vinduer og etablering af dørhuller. Det blev oplyst, at Eva Kops har indhentet et prisoverslag og de priser, der var oplyst på henholdsvis kr. 25.000,00 for en fransk altan og kr. 65.000,00 for en almindelig altan og kr. 115.000,00 for en tagterrasse, var baseret på dette prisoverslag. Dog er udgiften til at fjerne radiatorer i lejlighederne ikke indeholdt.

Efter en længere diskussion blev punktet sat til afstemning. For forslaget stemte 2.201 stemme. Imod 754. 53 stemmer var blanke. Punktet blev herefter vedtaget.

Eva Kops afsluttede punktet med at redegøre for status på gårdsaneringen, idet ejendommen fortsat er på venteliste og at kommunen har valgt 6 gårde ud for det næste halve år. Der er derfor antagelig mulighed for, at ejendommens gård vil blive behandlet i løbet af 2011.

#### **Ad. 5. Valg af bestyrelse og suppleanter.**

Bestyrelsen består af Johnny Mortensen, Johan Hartmann, Eva Kops og Valentin Nordstrøm, som er villige til genvalg.

Det fremkom under dette punkt, at der desværre i årets løb har været en del interne uenigheder i bestyrelsen og at bestyrelsen beklagede, at der i dagsordenen står, at bestyrelsen indstiller, at der sker genvalg. Det fremkom, at dette ikke var tilfældet. Blandt de fremmødte var der forundring over, at denne uenighed ikke tidligere har været meldt ud. Samtidig blev der ytret ønsket om, at man fortsat arbejder på at sikre et bedre informationsniveau fra bestyrelsen.

Der blev herefter forespurgt, om der var andre i forsamlingen der ønskede at stille op til bestyrelsen. Som ny kandidat blev der opstillet Gitte S. Nielsen. Der blev herefter foretaget skriftlig afstemning. Resultatet blev som følgende:

Eva Kops: 2.322

Gitte S. Nielsen: 2.844

Johnny Mortensen: 2.201

Johan Hartman: 1.413

Valentin Nordstrøm: 1.229

Der var således ikke valg til Valentin Nordstrøm.

Som suppleanter blev valgt Peter Heller og Lennart Konow.

#### **Ad. 6. Valg af revisor.**

Der var genvalg til Statsautoriseret revisor Aksel Christensen.

#### **Ad 7. Eventuelt.**



Eva Kops redegjorde kort for muligheden af at etablere et hobbyrum i lokalet ved siden af fyrkælderens, hvor der i øjeblikket er nogle jernstativer, der har været brugt til opbevaring af blikkenslagerartikler. Det var bestyrelsens tanke, at Flemming skal få tømt rummet for disse reoler og herefter kan beboerne selv, eventuelt i forbindelse med en gårdarbejdsdag forsøge at udsmykke rummet og indrette dette.

Bestyrelsen blev også opfordret til igen at overveje muligheden af at lave en cykeloprydning samt fjerne andre henstillede effekter på ejendommen.

Det blev oplyst, at der traditionen tro er loppemarked på ejendommen søndag den 2. maj kl. 10.00 – 16.00.

Johan Hartmann orienterede om, at bestyrelsen havde undersøgt muligheden af at etablere en sponseret legeplads, som er et nyt koncept, hvor man via reklamer på legepladsen kan få stillet en gratis ny legeplads til rådighed.

Johnny Mortensen orienterede om lokalet, som tidligere har været benyttet af Vinrosen. Her har man undersøgt muligheden af at lave et "lagerhotel", hvor man kan indrette tremebokse som ekstra pulterum. Herefter ville beboerne, samt eventuelt beboere i Strandbo I og i sidste ende fremmede personer, kunne leje sig ind og bruge disse rum. Investeringen udgør ca. kr. 100.000,00 for de nye gitterum, som både kan laves med åbne trådgitre og lukkede plader og de fremmødte tilkendegav, at bestyrelsen gerne måtte arbejde videre på dette forslag.

Afslutningsvis blev der kort drøftet tinglysning af servitutter i det købte lokale i nr. 37, men dette afventer, idet det ikke er nødvendigt at lyse disse før et eventuelt salg.

Efter en lang generalforsamling takkede dirigenten de fremmødte for at have overholdt talerækken og takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:

---

Kristian Nørgaard