

Referat fra ordinær generalforsamling 2011

i

E/F Strandbo II

År 2011 den 11. maj kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Strandbo II i Østerbrohuset, Århusgade 103, 2100 København Ø og havde følgende:

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning (Bestyrelsens skriftlige beretning vedlægges).
3. Regnskab 2010 (vedlagt).
4. Forslag fra bestyrelsen og medlemmerne:
 - a. Forslag til budget for 2011 (vedlagt)
Bestyrelsen foreslår budgettet forhøjet med 5% med virkning fra 1.1.2011.
 - b. Forslag fra Katrine og Valentin Nordstrøm vedrørende ændring af foreningens vedtægt angående tilladelse til husdyr samt forslag fra Peter Hartwig vedrørende hundehold jf. bilag A.
 - c. Forslag fra Gitte Sommer vedrørende indretning af lejlighed jf. bilag B.
5. Bemyndigelse til bestyrelsen til om nødvendigt at indlede retslige skridt, for at tilsikre, at ejendommens vedtægt overholdes vedrørende reglerne om husdyrhold.
6. Orientering vedrørende altanprojektet.
7. Valg af bestyrelse og suppleanter.
Bestyrelsesmedlemmerne Peter Heller, Eva Kops og Gitte S. Nielsen er villige til genvalg.
Bestyrelsen indstiller, at der sker genvalg. 2 pladser ekstra ønskes besat.
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 valgt og konstaterede herefter generalforsamlingens lovlighed og meddelte, at der var repræsenteret 4.870 stemmer af de stemmeberettigede 11.138 stemmer.

Ad 2. Bestyrelsens beretning.

Formanden Peter Hellers beretning havde været udsendt sammen med indkaldelsen og blev herefter gennemgået i hovedtræk. Peter Heller specificerede, at der siden udarbejdelsen af beretningen var nyt omkring porten, idet der har været et langt tilløb til at finde den rigtige løsning. Der har været skiftet leverandør undervejs og det har været nødvendigt at afvente Strandbo I's holdning til porten. Disse har nu meddelt, at de gerne vil være med og derfor også skal afholde 40 procent af udgiften. Der bliver tale om en renovering af den gamle port med ny automatik og dette er bestilt.

Der var herefter mulighed for at stille spørgsmål til beretningen.

En beboer spurgte til porten og gjorde bestyrelsen opmærksom på, at han håbede, at de var særlig opmærksomme på støjgener for de omkringliggende lejligheder.

Der var også en bemærkning til gårdsaneringen, idet beboere gjorde opmærksom på, at der ikke er vedtaget, at vi skal lave en gårdsanering, men alene, at vi skal med på en venteliste.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad 3. Regnskab 2010.

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

Regnskabet udviste et underskud på kr. 96.282,00, som bestyrelsen foreslog finansieret over egenkapitalen.

Der har været lidt mere tomgang på udlejning af erhvervslokalerne, end oprindeligt budgetteret, men dette vil blive forklaret yderligere under budgettet, idet der nu er gode nyheder omkring udlejning.

Der blev uddelt en note 13 til regnskabet, som fejlagtigt ikke havde været med i første omgang og som vedrørte en rentespecifikation for de beboere, der er med i fælleslånet. Disse beboere kan herefter gøre brug af denne til fradrag af deres renteudgifter. Rentebilaget vedlægges nærværende referat.

Der var herefter mulighed for at stille spørgsmål til regnskabet.

Der blev forespurgt til, hvorledes proceduren er for indhentning af tilbud og fremskaffelse af de bedste priser vedrørende arbejder på ejendommen. Der var en drøftelse af, hvorvidt det er nødvendigt at afholde licitation, idet det oftest er nødvendigt at benytte en rådgiver til at lave et projektmateriale og beskrivelse m.v. Derfor skal arbejdet have en vis størrelse, for at det kan svare sig. Bestyrelsen og administrator er dog helt opmærksomme på at få en ordentlig konkurrence om priserne, men også sikre en ordentlig kvalitet og derfor kan det være en fordel at have kendskab til de håndværkere, der arbejder på ejendommen.

Regnskabet blev herefter godkendt.

Ad. 4. Forslag fra bestyrelsen og medlemmer.

a. Forslag til budget for 2011. Bestyrelsen foreslår budgettet forhøjet med 5% med virkning fra 1.1.2011.

Kristian Nørgaard gennemgik det udsendte budgetforslag, som indeholdt en stigning på 5% med virkning fra 1. januar 2011. Dertil skal det bemærkes, at parkeringspladserne blev varslet op til kr. 300,00 pr. måned med virkning fra 1.7.2011.

Kristian Nørgaard argumenterede på bestyrelsens vegne, hvorfor det var nødvendigt at forhøje udgifterne, idet flere budgetposter er steget, herunder renovation og administration, som er blevet pålagt moms fra 1. januar 2011. Det positive er, at der budgetteres med en væsentlig stigning i indtægterne fra udlejning af erhverv, idet vi har fået udlejet det gamle Vinrosen i nr. 33 samt lokalet, som er købt i nr. 37. Her er den højre del af lokalet på ca. 110 m² blevet udlejet.

Der var herefter mulighed for at stille spørgsmål.

Der blev forespurgt til prissætning af parkeringspladser og en beboer, som havde boet der i mange år, meddelte, at prissætningen var sket før det kostede penge at parkere på gaden og derfor har det historisk altid været billigt. Det er dog bestyrelsen, der fastsætter prisen. Bestyrelsen vil også bestræbe sig på at få udlejet det sidste tomme rum i kælderen i nr. 37, som også vil kunne blive en ekstraordinær indtægt.

Budgettet inkl. stigning, som forventes opkrævet pr. 1.7.2011 med tilbagevirkende kraft til 1.1.2011, blev herefter vedtaget.

b. Forslag fra Katrine og Valentin Nordstrøm vedrørende ændring af foreningens vedtægt angående tilladelse til husdyr samt forslag fra Peter Hartwig vedrørende hundehold jf. bilag A.

Valentin Nordstrøm fik ordet og argumenterede for sit forslag om ændring af foreningens vedtægt, således at det bliver tilladt at holde hund og kat under forudsætning af, at disse ikke er til gene for andre beboere. Det var Valentins opfattelse, at når man som beboer bor i en ejerlejlighed, bør man også have en vis ret til selvbestemmelse og at det derfor var naturligt at have lov til at holde hund.

Der var herefter en længere følelsesladet diskussion omkring emnet, hvor der blev fremført blandt andet følgende punkter:

En beboer meddelte, at han havde købt lejligheden i den forventning, at der ikke var husdyr i ejendommen, idet han er allergiker og derfor ligger stor vægt på husdyrforbuddet.

En anden var bekymret for larm og støjgener over hundehold, andre syntes, at man burde udvise større tolerance og acceptere, at nogen havde ønske om hund og at det var vigtigt at holde en ordentlig tone.

Der blev også stillet spørgsmål ved, hvordan man definerer de gener, en hund og kat, kan påføre andre. Hvem skal vurdere dette og hvor meget skal der være tale om og hvem skal have påtaleretten.

Det blev også drøftet, hvorfor hele denne diskussion er kommet op og det blev fremført, at problemet er blevet aktualiseret, ved at vedtægten så tydeligt overskrides, idet begge forslagsstillere holder hund til trods for, at punktet var blevet nedstemt på sidste års generalforsamling.

Det blev herefter drøftet, hvorvidt bestyrelsen har modtaget henvendelser fra folk og hvad disse består i. Som alle beboere har været opmærksom på, har der været opsat opslag for at få foretaget en forregistrering af, hvilke husdyr der er i ejendommen. Dette udspringer af, at bestyrelsen havde modtaget henvendelser om hundehold.

Punktet blev herefter sendt til afstemning. Da der er tale om en vedtægtsændring, kræves det, for at det kan vedtages, at der stemmes for med 2/3 af samtlige stemmeberettigede på ejendommen. Dette vil udgøre 7.425 stemmer. Som nævnt, er der kun repræsenteret 4.870. Såfremt 2/3 af disse i alt 3.247 stemmer for, vil forslaget kunne vedtages endeligt på en ny ekstra ordinær generalforsamling. Der blev foretaget skriftlig afstemning og resultatet var, som følger: 1.498 stemmer for. 232 blanke og 2.849 stemmer imod. Forslaget var derfor faldet.

c. Forslag fra Gitte Sommer vedrørende indretning af lejlighed jf. bilag b.

Gitte Sommer fik ordet og redegjorde for det forslag, hun havde stillet, herunder de planer, hun havde for ombygningen. Gitte Sommer meddelte, at hun har arvet den gamle "tegnestue" beliggende Østbanegade 41-43, 3. sal. Det havde været hendes ønske at konvertere dette erhvervslejemål til bolig, hvilket hun både har fået kommunens tilladelse til og bestyrelsens opbakning til. Da lejligheden p.t. ikke har noget køkken og ordentlig bad, er det derfor nødvendigt at foretage en ombygning. Gitte Sommer havde derfor også ønske om at ændre på ejendommens udseende, så hun kan få en lejlighed med bedre lysindfald m.v.

Der var herefter en længere diskussion omkring forslagets indhold og de enkelte punkter. Der blev blandt andet spurgt til længden af projektets varighed og det må forventes, at såfremt der kommer hurtig byggetilladelse, vil det forhåbentlig kunne være færdiggjort inden jul.

Der var flere beboere, der udtrykte sympati for projektet, men man skulle være opmærksom på, at der var forskelligt omfang i de enkelte punkter, der var foreslået.

Det blev også drøftet, hvorledes ombygningen vil påvirke varme-regnskabet og eventuel rørføring m.v. hos underboen. Som udgangspunkt vil foreningen være udgiftsfri i forhold til projektet.

De enkelte punkter blev herefter gennemgået. Det viser sig, at punkt E og F relaterer sig til fællesarealet over lejligheden og over loftsgangen. Der vil således være tale om, at såfremt disse punkter vedtages, vil der være besluttet en afgivelse af areal til den pågældende beboer. Flere beboere følte ikke, at de var ordentligt forberedte på, at forslaget vedrørte et salg/afståelse, idet der ikke har været forhandlet nogen pris. Det blev fremført, at loftet er attraktivt eventuelt for andre der vil udvide deres lejligheder og at der derfor ligger en mulig indtægt for foreningen. Samtidig blev problematikken omkring brandvej diskuteret.

Der blev derefter foretaget skriftlig afstemning omkring punkterne A, B, C og D, som en indledning, idet dette alene er udvendige og "mindre" indgribende arbejder, som dog alle er underlagt den strenge bestemmelse i vedtægtens § 10 omkring 2/3 af samtlige stemmeberettigede stemmer for at det kan vedtages under et. Som nævnt, er generalforsamlingen ikke tilstrækkeligt repræsenteret og derfor skulle det afklares, om der er fremmødt tilstrækkelige stemmer til, at forslaget kan få endnu en chance på den ekstra ordinære generalforsamling. Der kræves derfor 3.247 for at der er tale om 2/3 af de fremmødte stemmer:

	Ja	Nej	Blank
A	4.525	110	
B	3.815	491	220
C	4.416	164	
D	4.472	163	

Afstemningen viste, at der var tilstrækkeligt med stemmer til at foretage indkaldelse til en ekstra ordinær generalforsamling, hvor punktet kan blive endeligt vedtaget. Generalforsamlingen skal indkaldes inden 14 dage og vil blive foreslået afholdt på administra-

tors kontor og håbet er, at flest mulige vil foretage afstemning via fuldmagt. Kravet vil være, at 2/3 af de fremmødte på den ekstra ordinære generalforsamling, herunder fuldmagter, stemmer for forslaget, før det er endeligt vedtaget. Der kan ikke foretages tilføjelser eller rettelser til forslaget.

Der blev herefter foretaget håndsoprækning vedrørende spørgsmål E om inddragelse af spidsloft til kip over lejligheden over pulterrum på 3. sal mod gården og isætning af 4 tagvinduer mod vest. Håndsoprækningen viste, at der var klart flertal imod dette og derfor blev der ikke foretaget skriftlig afstemning.

Der blev også foretaget afstemning af punktet F.2, som udviste følgende resultat: For forslaget 2.724 stemmer. Imod 1.522 og 113 stemte blankt. Forslaget var derfor faldet.

Ad 5. Bemyndigelse til bestyrelsen til om nødvendigt at indlede retslige skridt, for at tilsikre, at ejendommens vedtægt overholdes vedrørende reglerne om husdyrhold.

Kristian Nørgaard begrundede, på bestyrelsens vegne, om årsagen til, at punktet er medtaget på generalforsamlingen. Punktet ville naturligvis have været bortfaldet, såfremt der var opnået flertal for en vedtægtsændring omkring hundehold. Da dette ikke er tilfældet, er det nødvendigt at gå videre.

Litteraturen og praksis foreskriver, at bestyrelsen bør vende spørgsmålet med generalforsamlingen inden retslige skridt tages i en sådan sag og at det er bestyrelsens opgave at sikre, at vedtægten overholdes. Imidlertid skal der altid ske en afvejning af procesrisiko og omkostninger og der lægges derfor op til, at der skal foretages en juridisk vurdering af en ekstern advokat, som kan vurdere sagen for bestyrelsen.

Der var herefter en længere diskussion omkring hvem der i givet fald skal stævnes, hvordan bestyrelsen vil vurdere husdyrholdet og om alle med husdyr skal stævnes. Bestyrelsen har som nævnt, ikke

taget stilling til dette endnu og vil drøfte de forskellige muligheder med den eksterne rådgiver. Der er afsat kr. 25.000,00 i budgettet og det blev understreget, at dette ikke vil være tilstrækkeligt, såfremt der eventuelt skal føres en retssag mod beboerne. Det er derfor tanken først og fremmest at indhente en juridisk vurdering og samtidig starte en dialog med de personer, der overtræder vedtægten om at få fjernet husdyrene. Alle er enige om, at det er ubehageligt med retssager og at det er dyrt, men når der ikke er andre muligheder, må det blive en konsekvens.

Det blev fremført, at såfremt forslaget ikke vedtages, vil det indirekte betyde, at husdyrhold sniges ind ad bagdøren og vi derfor får en noget grumset retstilstand i foreningen.

Det blev foretaget skriftlig afstemning. For bemyndigelse til at indlede retslige skrift stemte 2.802. Imod stemte 1.387 og 395 stemte blankt. Forslaget var hermed vedtaget.

Ad. 6. Orientering vedrørende altanprojekt.

Eva Kops fra bestyrelsen redegjorde for altanprojektet, idet bestyrelsen har haft flere overvejelser i forbindelse med valg af leverandør. I første omgang er valget gået på Altan.dk, som har gjort en god figur og som administrator også har kendskab til. Altan.dk arbejder i øjeblikket på at udarbejde tegninger, lave statistiske beregninger og indhente en kommunal tilladelse i henhold til det mandat, bestyrelsen fik på sidste års generalforsamling og som udgjorde en udgift på kr. 50.000,00. Det forventes, at modtage noget materiale i uge 20, som bestyrelsen herefter skal tage stilling til. Det er herefter tanken, at der skal indkaldes til en temaaften/orienteringsmøde, hvor alle praktiske spørgsmål i forhold til altansagen vil blive belyst. Samtidig savner vi også en mere detaljeret gennemgang af økonomien. Håbet er at afholde dette møde i juni måned.

Der var herefter en del spørgsmål i forhold til, hvem der kan få altaner og hvorledes stuelejlighederne bliver stillet m.v., men

alle disse spørgsmål må afvente, at vi har mere information fra Altan.dk. Der vil blive orienteret nærmere ved nyhedsbrev m.v.

Ad. 7. Valg af bestyrelse og suppleanter. Bestyrelsesmedlemmerne Peter Heller, Eva Kops og Gitte S. Nielsen er villige til genvalg. Bestyrelsen indstiller, at der sker genvalg. 2 pladser ekstra ønskes besat. Udover valg af bestyrelsesmedlemmer skal der vælges to suppleanter.

I bestyrelsen sidder Peter Heller, Eva Kops og Gitte S. Nielsen. Efter vedtægtsændring sidste år kan der nu sidde 5 medlemmer i bestyrelsen. Bestyrelsen var villig til genvalg.

Som nye kandidater opstillede Peter Hartvig, Ole Ravnholt Sørensen og Gitte Sommer.

Der blev foretaget skriftlig afstemning med følgende resultat:

Eva Kops: 3.324 stemmer

Peter Heller: 3.151 stemmer

Gitte S. Nielsen: 2.707 stemmer

Ole Ravnholt Sørensen: 2.516 stemmer

Gitte Sommer: 2.424 stemmer

Peter Hartvig: 1.877 stemmer og blev ikke valgt til bestyrelsen

Som suppleant blev valgt Peter Hartvig.

Ad 8. Valg af revisor.

Der var genvalg til Statsaut. Revisor Aksel Christensen.

Ad. 9. Eventuelt.

Der blev forespurgt til ejendommens vinduer. Bestyrelsen er opmærksom på, at disse indenfor en årrække skal have udført malerarbejder eller alternativt en udskiftning. Bestyrelsen arbejder på at lave en plan for de større vedligeholdelsesprojekter i bygningen.

Der blev også fremsat en stor ros til den tidligere formand Johnny Mortensen, som valgte at trække sig efter sidste års generalforsamling. En stor tak for hans mangeårige engagement.

Der blev også fremsat en anmodning om bestyrelsen ville overveje muligheden af at ændre vedtægten, således at sagsomkostninger ved retssager mod medlemmer med garanti vil blive dækket af medlemmerne. Bestyrelsen notede sig dette, men gav ingen garanti for at arbejde videre med punktet.

Maling af opgange blev også drøftet, idet det er oplyst, at trapperne i nr. 33 og 35 nu er færdigrenoveret og bestyrelsen overvejer, hvorvidt man skal gå videre, dog skal man huske, at der også er andre vedligeholdelsesprojekter, herunder kloak og faldstammer i køkkenerne.

Afslutningsvis blev der fremsat en opfordring til, at alle skal have henvendt sig til Banedanmark, idet der i perioder er en vis hvinen fra skinnelegemet. Man kan gå ind på Banedanmarks hjemmeside, såfremt man er generet.

En lang generalforsamling blev hævet. Der blev fremsat stor tak til de fremmødte for et godt engagement og en stor tålmodighed under de mange afstemninger.

Som dirigent:

Kristian Nørgaard