

Referat fra ekstraordinær generalforsamling

i

E/F Strandbo II

År 2013 den 23. januar kl. 19.30 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i E/F Strandbo II i Østerbrohuset, Århusgade 103, 2100 København Ø og havde følgende dagsorden:

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Individuel tilladelse til opsætning af altaner på ejendommen. Opsætningen sker efter principperne i note 1 og skal vedtages efter vedtægtens § 10 stk. 1 med kvalificeret flertal (2/3 af samtlige stemmeberettigede) da det er en væsentlig ændring af fælles bestanddele.
3. Tilføjelse til vedtægtens § 19. Som nyt stykke 4 ønskes tilføjet følgende bestemmelse: "Nye altaner som opsættes individuelt skal fremtidigt vedligeholdes og om nødvendigt fornyes af det enkelte medlem for dennes egen regning. Hvis en altan misligholdes eller forsømmes og dette i øvrigt kan være til gene eller risiko for andre medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist."

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 og referent.

Administrator, advokat Kristian Nørgaard blev valgt som dirigent og referent og kunne konstatere lovligheden af den ekstraordinære generalforsamling.

Kristian Nørgaard redegjorde for, at der på dagsordenen er punkter, som skal vedtages med kvalificeret majoritet efter vedtægtens § 10 og at vi således skal være repræsenteret 7.426 stemmer for at kunne repræsentere 2/3 af samtlige stemmer på ejendommen, som i alt udgør 11.138. På aftenens generalforsamling var der fremmødt 7.234 stemmer og således ville forslagene ikke kunne vedtages alene på denne generalforsamling.

Ad. 2. Individuel tilladelse til opsætning af altaner på ejendommen. Opsætningen sker efter principperne i note 1 og skal vedtages efter vedtægtens § 10 stk. 1 med kvalificeret flertal (2/3 af samtlige stemmeberettigede) da det er en væsentlig ændring af fælles bestanddele.

Ordet blev givet til altangruppen, som herefter redegjorde for det arbejde, der var udført.

Altangruppen indledte med at redegøre for, at der i dag skal stemmes om, hvorvidt der overhovedet bliver mulighed for opsætning af individuelle altaner. Såfremt man stemmer for dette, er det ikke ensbetydende med, at man også skal have en altan. Denne beslutning træffes først efterfølgende.

Samtidig er der en hel del spørgsmål vedrørende kommunale restriktioner og økonomi, som ikke er 100 % afklaret. Derfor vil der løbende blive evalueret på arbejdet og alle de spørgsmål, som der måtte komme under mødet, vil blive forsøgt besvaret efterfølgende via foreningens hjemmeside.

Altangruppen har også været opmærksom på projektet omkring Grønne Gårde, hvor foreningen i øjeblikket står på venteliste. Det er vurderet, at det vil være en fordel at få etableret altanerne, inden gården skal renoveres.

Der var herefter mulighed for blandt de fremmødte at stille spørgsmål til altanerne og det materiale, der var udsendt. Generelt nævnte flere, at de var meget tilfredse med det materiale,

der var udsendt og der var en tak til altanudvalget for deres indsats.

Der blev blandt andet forespurgt til, om prisen kunne forventes at blive billigere, hvis der kommer flere altaner med i projektet. Det blev oplyst, at den angivne pris er taget ud fra 30 altaner, men at man må forvente, at vi skal over 50 altaner, før der kan opnås yderligere rabat i størrelsesordenen 5 %. Der er i øjeblikket 2 leverandører involveret, nemlig Contex og Altan.dk, som vil blive de 2 bydende på det endelige projekt.

Der blev også forespurgt til betaling af altanerne, idet medlemmet undrede sig over, at der skulle ske indbetaling af alle pengene, før altanerne blev opsat. Det blev oplyst, at man naturligvis er opmærksom på den problemstilling, men at det er nødvendigt, at pengene er i kassen, før en entrepriseaftale indgås, blandt andet for at sikre, at foreningen ikke skal lide noget økonomisk tab. Det overvejes derfor, om der eventuelt kan stilles en bankgaranti for beløbet, som herefter kunne frigøres i rater. Der vil blive arbejdet videre med dette.

Der blev også forespurgt til, om der var taget højde for, at prisen er dyrere ved etablering af altaner på 5. sal end længere nede, som følge af ændringen af tagkonstruktionen. Altangruppen har forsøgt at beregne så fair priser som muligt og der er foretaget en fordeling af udgiften mellem de forskellige lejlighedstyper.

Herefter blev der stillet en del spørgsmål til eventuelle mulige placeringer af altaner, herunder også etablering af franske altaner og svaret var, at dette vil bero på nærmere undersøgelser hos kommunen.

Der var en del diskussion omkring etablering af rigtige altaner i stuelejlighederne og om hvorvidt afstemningen i dag også ville åbne mulighed for dette. Efter sin ordlyd ville altaner i stueplan være omfattet, men der er den problemstilling, at altaner i stue-

plan vil vanskeliggøre brugen af gården og derfor har en noget anden karakter end etablering af altaner på de øvrige etager. Der kan også være en udfordring i forhold til Strandbo I og de fælles gårdregler. Spørgsmålet blev derfor ikke endeligt afklaret. Endelig vil kommunen også stille strenge krav til mindste højde på altanerne og de kan heller ikke placeres, hvor der er trappenedgange m.v.

Der var også spørgsmål til lysindfald og skyggediagrammer, idet det naturligvis ikke kan undgås, at der kommer en vis kasketvirkning fra etablering af altaner. Samtidig vil dette dog kunne blive afhjulpet af etablering af franske altaner i stuen, hvor der vil komme mere lys som følge af, at brystningen bliver banket ud og erstattet af en dør.

Det blev også drøftet, hvorvidt der kan etableres terrasser eller eventuelt nedgange fra stuelejlighederne og dette er et andet projekt, som vil kræve selvstændig godkendelse, men eventuelt kan tages ind under projektet Grønne Gårde.

Der blev også forespurgt til den eventuelle kommende vinduesudskiftning, om hvorledes dette var ind i projektet. Som udgangspunkt ville en vinduesudskiftning være et kollektivt projekt, hvor alle skal deltage. De personer, som har fået opsat altandøre, vil stadig skulle betale kollektivt til vinduesudskiftningen. Dog bliver det samlede projekt billigere af, at altandeltagerne har fået nye døre m.v. I den forbindelse blev det nævnt, at de personer, som måske ikke får etableret altaner i første runde, eventuelt kan overveje at få monteret altaner ved en kommende vinduesudskiftning, idet dette projekt måske kunne medføre en økonomisk besparelse.

Emnet omkring mulig værdistigning på lejlighederne blev også drøftet og det blev understreget, at der fra altangruppens side kun havde været rettet henvendelse til 1 mægler. Der har ikke været forespurgt på prisstigninger af stuelejlighederne ved etablering

af fransk altan. Generelt må man dog mene, at muligheden for etablering af altaner vil fremme værdien af ejendommen. Samtidig skal det huskes, at en mulig gårdsanering og eventuelt omlægning af Strandboulevarden, vil kunne højne kvarteret og derved vil ejendommen blive en attraktiv karre.

Der blev forespurgt til svalegange/brandaltanen, som i givet fald vil skulle nedtages. Dette vil, for de personer, som ikke får altan, betyde, at der bliver påsat et gitter foran deres nuværende dør.

En ejer af en stuelejlighed syntes, at der p.t. var flere ulemper end fordele for stuelejlighederne og man opfordrede til at finde bedre muligheder for stuelejlighederne. Der blev forespurgt til, om der kunne etableres foldedøre i stedet for faste døre, men udfordringen bliver at bevare et ensartet udseende, som vil være et krav fra kommunens side.

Som konklusion blev det fremført, at projektet naturligvis ikke er færdigudviklet. Har man store ønsker til individuelt behov eller andet, kan det være en god ide at blive en del af altanudvalget, hvorefter man har mulighed for at påvirke processen.

Da spørgelysten var udtømt, blev punktet sendt til afstemning. Kristian Nørgaard redegjorde for afstemningsresultatet, som blev følgende: 6.420 stemmer, stemte ja. 814 stemmer, stemte nej. Resultatet blev således, at mere end 2/3 af de tilstedeværende stemmer havde stemt for forslaget og derfor skal der indkaldes til en ny generalforsamling inden 14 dage og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal uden hensyn til, hvor mange stemmer, der er repræsenteret jf. vedtagtens § 10.

Altangruppen og bestyrelsen vil således snarest udsende referatet og ligeledes vedlægge indkaldelse til ny ekstraordinær generalforsamling, som vil blive afholdt på administrators kontor. Beboerne

opfordres til alene at stemme via fuldmagt, idet generalforsamlingen alene vil skulle afgøre, om der kan opnås fornødent flertal til punkt 2 i dagsordenen. Igen blev det understreget, at beboerne opfordres til at holde sig orienteret på foreningens hjemmeside vedrørende nyt om altanerne. www.strandbo2.sk.

Ad. 3. Tilføjelse til vedtægtens § 19.

Som nyt stykke 4 ønskes tilføjet følgende bestemmelse:

"Nye altaner som opsættes individuelt skal fremtidigt vedligeholdes og om nødvendigt fornyes af det enkelte medlem for dennes egen regning. Hvis en altan misligholdes eller forsømmes og dette i øvrigt kan være til gene eller risiko for andre medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist."

Kristian Nørgaard redegjorde kort for, at det naturligvis er nødvendigt at ændre ejendommens vedtægt, således at fremtidige nye altaner alene bliver en vedligeholdelsesbyrde for de lejligheder, som har fået en altan opsat. Dette vil også gælde eventuel fornyelse. Fremtidig vedligeholdelse af vinduer og døre vil fortsat være foreningens.


Da der er tale om en vedtægtsændring, kræves der også kvalificeret flertal til denne afstemning. Der blev forespurgt til, hvad sanktionsmuligheder man har, hvis et medlem ikke vedligeholder sin altan. Det fremgår af de øvrige bestemmelser i vedtægten, at der er sanktionsmuligheder, herunder at lade arbejdet udføre for ejerens regning eller i givet fald foretage en eksklusion af medlemmet.

Punktet blev herefter sendt til afstemning. 6.693 stemmer, stemte ja. 541 stemmer, stemte nej. Forslaget blev herefter vedtaget, men ikke med tilstrækkelig majoritet. Det blev således nødvendigt at genfremsende forslaget på den kommende ekstraordinære generalforsamling, jf. ovenfor.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:



Kristian Nørgaard