

Referat af ekstraordinær generalforsamling 2015

i

E/F Strandbo

År 2015 torsdag den 26. februar kl. 18.30 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i E/F Strandbo II I Østerbrohuset, Århusgade 103, 2100 København Ø og havde følgende dagsorden:

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Orientering fra bestyrelsen, administrator og rådgiver om forslaget til udskiftning af foreningens vinduer.
3. Bestyrelsen foreslår udskiftning af ejendommens vinduer, jf. bilag 1. Arbejdet finansieres ved en kontant betaling, jf. bilag 2 eller ved at ejeren indtræder i et fælleslån. Bestyrelsen bemyndiges samtidig til at optage fælleslån for ejerforeningen over 10 år med variabel rente hos Nykredit, jf. bilag 3 og 4.

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.

Punkt 1 - Valg af dirigent.

Formand Gitte Sommer bød velkommen på foreningens vegne og foreslog administrator, advokat Kristian Nørgaard som dirigent. Kristian Nørgaard blev herefter valgt og konstaterede generalforsamlingens lovlighed.

Samtidig pointerede Kristian Nørgaard, at afstemningen i dagsordens punkt 3 kan ske med simpelt stemmeflertal og redegjorde for vedtægtens bestemmelser om dette.

Samtidig orienterede han om det indkomne ændringsforslag, som var kommet fra Andaco ApS v/Hasse Fich og at det efter Kristian Nørgaards opfattelse fastholdes, at det er hovedforslaget fra bestyrelsen, som sættes til afstemning først og herefter vil ændringsforslaget kunne komme til afstemning, såfremt hovedforslaget bliver stemt ned. Dette er Hasse Fich ikke enig i, men Kristian Nørgaard fastholder, at det er den foreningsretlige praksis.

Der er også indkommet et ændringsforslag omkring opkrævning af moms. Kristian Nørgaard oplyste, at det er hans opfattelse, at punktet ikke kan sendes til afstemning, da foreningen ikke har momspligtig aktivitet.

Punkt 2 - Orientering fra bestyrelsen, administrator og rådgiver om forslaget til udskiftning af foreningens vinduer.

Kristian Nørgaard redegjorde kort for, hvorledes aftenens program skulle være og at ordet først ville blive givet til Jacob Lemche fra Peter Jahn og Partnere, som er hyret som rådgiver på byggesagen. Derefter vil der være mulighed for at stille spørgsmål til projektet samt besigtige det prøvevindue, som var medtaget. Når dette er overstået, vil Kristian Nørgaard redegøre for finansieringen og fælleslånet og herefter vil der kunne stilles spørgsmål

til dette og når alle har fået udtømt deres spørgelyst, er det tanken at gå til afstemning.

Jacob Lemche fik herefter ordet og redegjorde for de arbejder, som han har gjort i sagen. Der blev forevist diverse slides, som alle er lagt op på foreningens hjemmeside, så de personer, som ikke var til stede, har mulighed for at gennemse disse. Den generelle konklusion er, at ejendommens eksisterende vinduer vil kræve en meget dyr vedligeholdelse, hvis de fortsat skal blive siddende i bygningen. Samtidig er der mange beboere, som har gener med træk, støj, kondens og dårlige forsatsvinduer. Dette har gjort, at bestyrelsen har arbejdet videre i forhold til en samlet udskiftning af alle vinduer. Der er blevet foretaget miljømæssige undersøgelser af de eksisterende vinduer samt lydundersøgelser for at sikre, at de nye vinduer vil kunne leve op til den samme kvalitet, som de nuværende "DSB vinduer", som blev sat i forbindelse med, at Danlink skulle etableres og køre med ekstra toge på Østbanegade. Ligeledes er der blevet nogle plader ved karnapperne på Classensgade, hvor de udvendige mdf plader er meget rådne/nedslidte. De nye vinduer, som anbefales, er beklædt med en udvendig aluminiumsoverflade, som medfører minimal vedligeholdelse. Vinduerne skal således kun smøres og vaskes periodevist. Det vindue, som indstilles, er et moderne A-vindue med bedst mulig isoleringsevne.

Jacob Lemche gennemgik det opstillede prøvevindue og forklarede de forskellige betjeningsmuligheder. Det blev understreget, at bestyrelsen vil tilstræbe, at de nye vinduer skal ligne de eksisterende mest muligt og der skal tages højde for, at der skal kunne ske pudsning af disse uden for store gener. De nye vinduer har en 10-års produktgaranti, både på vinduet og glasset.

Forløbet i byggesagen blev også gennemgået, opdelt i 4 punkter:

- Hovedprojekt
- Licitation
- Forberedelse
- Udførelse

Såfremt vinduerne bliver besluttet i dag, vil hovedprojektet blive igangsat som det første. Der er naturligvis detaljer, som endnu ikke er på plads, herunder mulighederne for børnelås, matteret glas, åbne og lukke funktioner på højtplacerede vinduer, men bestyrelser og rådgiver vil naturligvis forsøge at finde en så hensigtsmæssig løsning for alle beboere som muligt. Vinduet vil blive monteret med et såkaldt paskvilgreb, som er et moderne et-grebs betjening, som sikrer den bedst mulige lukkefunktion af vinduet. Det vil være muligt at have vinduet stående åbent i en lille udluftningsfunktion og hvor vinduet samtidig udvendigt fra fremtræder som låst. Der vil også blive monteret frisk luft ventiler på alle vinduer, på nær de vinduer, hvor der skal være særligt lyd-dæmpning og her vil ventilationen blive afhjulpet på anden vis.

Jacob Lemche gennemgik herefter det udsendte budget og knyttede kort bemærkninger til de enkelte punkter. Der var herefter mulighed for at stille spørgsmål til projektet og der var en god spørgelyst.

Der blev blandt andet forespurgt til placering af sprosserne, som sidder som en udvendig stilsprosse, men der er også mulighed for at indlægge sprosser i mellem de enkelte glas. Den udvendige sprosse er også lavet i aluminium.

Bestyrelsen oplyste, at der var blevet udarbejdet 2 forprojekter for at sikre det bedst mulige udgangspunkt og at der er indgået en fast pris på såvel rådgivning som administration.

Det blev også oplyst, at det er bestyrelsens forhåbning, at vi også kan få 3-lags glas mod gården, selvom det som udgangspunkt beskrives med 2-lags glas. Vi vil dog bede om en særpris på dette og såfremt der er plads i økonomien, vil der blive indkøbt 3-lags glas, også mod gården.

Sammenfaldet med altanprojektet blev også kort drøftet, idet Kristian Nørgaard orienterede om, at der bliver afsagt dom i altansagen, onsdag den 4. marts og at det fortsat er tanken, at altanprojektet gennemføres først. Den besparelse der opnås ved at der isættes nye vinduer/altandøre i forbindelse med altanprojektet er ikke fratrukket i budgettet for vinduessagen endnu. Der vil derfor forventes en fornuftig besparelse.

Det blev også oplyst, at det er bestyrelsens tanke at søge om tilladelse til at nedtage den eksisterende brandaltan, idet der i forbindelse med den endelige byggetilladelse til altanerne er åbnet en ny mulighed for at pille brandaltanen ned. Dette vil betyde, at lejlighederne på 2. sal i den lave bygning mod gården, får udskiftet deres vinduer og døre og får påsat et værn foran døren. Efterfølgende vil der så være mulighed for at 2. sals lejlighederne kan ansøge kommunen om individuel opsætning af altanerne i en etape 2.

Ligeledes blev der redegjort for mulighederne for at sælge værdien af den energibesparelse, som der kommer ved de nye vinduer. Denne antages at blive i størrelsesordenen kr. 100.000 - kr. 200.000.

En beboer forespurgte til problemstillingen omkring udskiftning af

vinduer om efteråret. Det blev oplyst, at man skifter vinduer hele året rundt, idet generne er minimale. Naturligvis kan der forekomme dage med særdeles dårligt vejr og der kan blive tale om vejrlig.

Gårdprojektet blev også vendt og det er oplyst, at dette forventes at starte op i april 2016 og derfor vil blive udført efter vinduessagen.

Et andet medlem forespurgte, om det er muligt selv at vælge, om man ønsker matterede glas eller klart glas i sit badeværelsesvindue. Dette har bestyrelsen endnu ikke taget stilling til.

Det blev også belyst, at bestyrelsesmedlem Ulla Kirstein og Einar Eriksen vil være bestyrelsens repræsentanter i byggeudvalget sammen med Advokat Kristian Nørgaard.

Det vindue, som indstilles, er som udgangspunkt det fremviste fra Ideal Combi, men for at sikre bedst mulig konkurrence på prisen, må vi naturligvis beskrive det, sådan at der kan komme alternative vinduesfabrikater ind også.

Der blev forespurgt, om bestyrelsen har overvejet at ændre farve på vinduerne udvendigt, men dette er ikke tilfældet og vil også kræve kommunens godkendelse.

De indvendige arbejder i forbindelse med udskiftningen af vinduer blev også drøftet, idet der vil blive afsluttet med en hvidmalet liste. Beboerne vil selv kunne risikere at få mindre malerreparationer, men der vil altid blive lavet eventuelle pudsskader, således at der er en malebar overflade.

Der var også ønske om, at stilladset skal være placeret kortest muligt på ejendommen af hensyn til tyveri m.v. Det vil også blive vurderet, hvad der kan gøres for at sikre stilladset mest muligt mod adgang fra fremmede.

Med hensyn til finansiering gennemgik Kristian bilag 2, som er det samlede budget for sagen på kr. 13.767.000. Dette er en ramme, som ikke kan overskrides. Det er naturligvis målsætningen, at vi kommer under dette beløb. Finansieringen kan ske enten ved en kontant indbetaling eller ved en deltagelse i fælleslån, som det også fremgår af materialet. Skulle byggesagen vise sig at blive billigere, vil der ske en reduktion i det beløb, beboerne skal betale og der vil blive oplyst nærmere om dette. Der vil naturligvis også blive udsendt kontonummer i passende tid og der vil blive givet en kort frist til indbetaling af beløbet. Kristian Nørgaard opfordrer derfor alle til nu at påbegynde eventuel egen låneoptagelse eller andet, såfremt man ønsker dette. De personer, som ikke indbetaler kontant, vil automatisk indgå i og deltage i fælleslånet.

Kristian Nørgaard gennemgik det låneforslag, som er kommet fra Nykredit og betingelserne for et fælleslån. Fælleslånet optages i foreningens navn og der foreslås en løbetid på 10 år med variabel rente. P.t. er det ikke muligt at få en fast rente, til gengæld er fordelingen ved en variabel rente, at man altid kan indfri til værdien af restgælden.

Der var herefter mulighed for at stille de afsluttende spørgsmål. En repræsentant fra den ene kælderlejlighed syntes, at det er uforholdsmæssigt mange penge, de skal betale for meget få vinduer. Desværre skal fordelingen af udgiften ske efter fordelingstal og derfor kan der ikke tages særlig hensyn til kældrene.

En anden beboer oplyste, at såfremt man skulle nedstemme hovedforslaget, er det helt afgørende, at der bliver foretaget vedligeholdelse af vinduerne mod Østbanegade, såfremt disse ikke skulle skiftes.

Afslutningsvis var der en beboer, som meddelte ros for det særdeles gennemarbejdede projekt, specielt den vinkel, at man påtænker at få indlagt telefon og kabledninger på bagtrapperne.

Da spørgelysten var udtømt, gik man videre til næste punkt på dagsordenen.

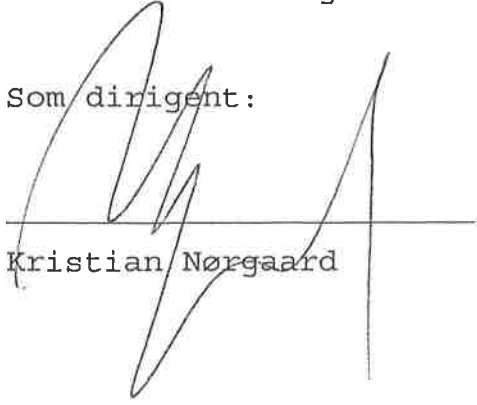
Punkt 3 - Bestyrelsen foreslår udskiftning af ejendommens vinduer, jf. bilag 1. Arbejdet finansieres ved en kontant betaling, jf. bilag 2 eller ved at ejeren indtræder i et fælleslån. Bestyrelsen bemyndiges samtidig til at optage fælleslån for ejerforeningen over 10 år med variabel rente hos Nykredit, jf. bilag 3 og 4.

Der blev foretaget skriftlig afstemning. For forslaget stemte 4.582. Imod 1.361. Blank 165 stemmer.

Kristian Nørgaard takkede for det fine fremmøde og ville sikre, at der ville blive udsendt et referat og yderligere information, så snart der er nyt i sagen om vinduerne.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:


Kristian Nørgaard