

Referat af ordinær generalforsamling 2015

i

E/F Strandbo

År 2015 onsdag den 13. maj kl. 18.30 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 2014 (vedlagt)
4. Orientering vedrørende altansagen.
5. Orientering vedrørende vinduessagen.
6. Orientering vedrørende gårdsaneringen.
7. Forslag fra bestyrelsen og medlemmerne:
 - a. Forslag til budget for 2015 (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 2015 og udløber 31/5 2016. (som sidste år) Vedligeholdelsesplan vedlagt.
8. Valg af bestyrelse og suppleanter. (Bestyrelsen er villig til genvalg)
Udover valg af bestyrelsesmedlemmer skal der vælges to suppleanter.
9. Valg af revisor.
10. 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.

Punkt 1 - Valg af dirigent.

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

Punkt 2 - Bestyrelsens beretning.

Beretningen havde været udsendt på forhånd. Formanden Gitte Sommer supplerede kun kort, blandt andet med at takke bestyrelsen og administrator for deres indsats i årets løb. Det er Gittes opfattelse, at vi har en velfungerende bestyrelse, som har haft travlt som følge af de mange sager, der er i gang.

Det var desværre nødvendigt at nævne igen, at mange beboere henstiller effekter på fællesarealerne, hvilket ikke er tilladt. Alle blev opfordret til at fjerne deres personlige effekter og huske at rydde op.

Der var herefter mulighed for at stille spørgsmål til beretningen. Der blev forespurgt, om der er foretaget noget aktivt i forhold til oversvømmelse/skybrudssikring. Bestyrelsen oplyste, at dette vil blive indarbejdet i projektet omkring gårdrenovering.

Der var ikke yderligere spørgsmål til beretningen, som herefter blev taget til efterretning.

Punkt 3 - Regnskab 2014.

Advokat Kristian Nørgaard gennemgik det udsendte regnskab og knyttede bemærkninger til de enkelte punkter. Regnskabet udviser et overskud på kr. 135.000, som bestyrelsen foreslår henlagt til egenkapitalen, således at den nu udgør kr. 736.000.

De enkelte poster under vedligeholdelsen blev gennemgået, idet der er brugt netto kr. 751.000 til denne. Der er blandt andet blevet foretaget en komplet tv-inspektion af gården, så vi er forberedt på, hvorledes kloakkerne har det, inden gårdsaneringen skal igangsættes. Dette vil blive yderligere belyst under punktet langsigtet vedligeholdelse.

Der er endvidere hensættelser til langsigtet vedligeholdelse, brandaltan m.v., for lidt over kr. 1,4 million og det fremgår også, at fælleslånet nu er udbetalt, men at beboeren i note 12 kan se, hvad ens renteudgift udgør, så man har mulighed for at fratække denne.

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

Punkt 4 - Orientering vedrørende altansagen.

Kristian Nørgaard redegjorde for altansagen og vi har fået oplyst, at Altan.dk vil opstarte i uge 26. Det er endnu ikke definitivt besluttet, hvor i gården de starter, men der vil blive givet varsel omkring dette, så snart det er klarlagt.

En beboer forespurgte, om der fortsat var mulighed for at komme med, med en ekstra altan og det blev oplyst, at dette ikke er tilfældet. Fristen for tilmelding er lukket og begrundelsen er primært, at vi ikke ønsker at skabe mere forvirring hos Kommunen i forhold til yderligere ansøgninger, da der er stor risiko for, at dette kan forsinke hovedprojektet. Dette er naturligvis ikke acceptabelt, da vinduesudskiftningen og gårdsaneringen også er afhængig af, at altanerne kører som de skal.

Herefter blev brandaltanen drøftet på ny, idet vi desværre har fået mange varierende oplysninger omkring standen af denne og muligheden for nedtagning. Det viser sig, at kommunen oprindeligt har lavet en fejl i byggetilladelsen, hvor de først oplyser, at vi vil kunne få lov at pille brandaltanen ned på visse nærmere vilkår, men at dette beroede på en fejl. Bestyrelsen skal nu genoverveje de forskellige muligheder og er naturligvis klar over, at der skal findes en løsning hurtigst muligt. Beboeren understregede, at han syntes, at det var vigtigt, at bestyrelsen holder fokus på denne sag, da han følte, at brandaltanen var blevet syltet. Bestyrelsen lovede at have fokus på denne.

Punkt 5 - Orientering vedrørende vinduessagen.

Einar Eriksen fra bestyrelsen redegjorde for forløbet siden den ekstra ordinære generalforsamling. Der er nedsat et byggeudvalg, som består af Einar og Ulla fra bestyrelsen samt Kristian Nørgaard og en repræsentant fra Peter Jahn & Partnere. Udbuddet er nu færdigudarbejdet og udsendes mandag den 18. maj til de indbudte entreprenører. Der vil være frist til den 4. juni, hvor de indkomne tilbud vil blive åbnet. Herefter skal der henstilles en entreprenør og der skal underskrives en entrepriseaftale. Efter tidsplanen vil der sidst i juli/start august måned blive påbegyndt opstilling af stillads eller platformen, alt efter hvad entreprenøren vælger.

I tilfælde af stillads, skal beboerne være opmærksom på, at der vil blive påsat net på stilladset, da dette er et lovkrav. Selve udskiftningen af vinduerne forventes opstartet ultimo august og indtil videre ser det ud til, at vi starter på den lave blok ved Østbanegade 33. Efter tidsplanen skal vi være færdige senest 1. april 2016, hvis alt går efter planen. Det er dog sådan, at det er blevet gjort klart for de indbudte entreprenører, at altanprojektet har fortrinsret frem for vinduerne. Derfor skal vinduesudskiftningen tilrettelægges efter altanudskiftningen. Det planlægges at udføre udskiftning på begge sider af bygningen, således at man antagelig forsøger at gøre en lejlighed færdig i løbet af få dage. Der udtages dog ikke vinduer på 2 sider den samme dag. Der vil blive givet et 14 dages varsel til de enkelte opgange, om hvornår udskiftningen påbegyndes. Herefter bliver der givet et detaljeret varsel på 3 dage med nøjagtigt tidspunkt for, hvornår der skal gives adgang eller afleveres nøgle. Det er vigtigt, at der er ryddet op til 1 meter foran vinduerne. Dette vil også fremgå af varslingskrivelserne. Einar understregede, at såfremt en beboer undlader at give adgang, vil dette kunne medføre økonomiske konsekvenser, da entreprenørens rytme herefter bliver ødelagt og de skal påbegynde at arbejde et andet sted. Det er derfor meget afgørende, at alle giver adgang og at ejere, som udlejer deres lejlighed, husker at give deres lejere besked om dette.

Det blev også oplyst, at vinduerne er udbudt i en kvalitet, som Ideal Combi med 3-lags lydglas til gadesiden og 3-lags glas mod gårdsiden. Der vil også blive skiftet vinduer i trapperummene. Dette vil betyde en forbedring af temperaturen i opgangene. Alle kældervinduer vil blive skiftet og der vil her blive isat hærdet glas af sikkerhedsmæssige årsager. Bagtrappe og kælderdøre skiftes også. Bestyrelsen har besluttet at henstille, at der benyttes paskvilgreb til vinduerne. Dette er lettere at betjene og giver en sikrere og bedre lukning med 3-punkts lås. Der er blevet fravalgt

børnesikring, idet denne kan være svær at betjene for ældre beboere og derfor er det op til den enkelte ejer selv at montere børnesikring, hvis man ønsker dette. Paskvilgrebet er også valgt ud fra, at det kan være særdeles vanskeligt at nå de øverste anverfere på 5. sals lejlighederne. Det undersøges i øjeblikket, om paskvilgrebet kan flyttes længere ned på rammen, så det bliver nemmere at betjene vinduet. Bestyrelsen blev opfordret til at undersøge, om grebet findes i andre farver. Dette noterede byggeudvalget.

Det blev også oplyst, alle toiletvinduer vil blive leveret med matteret glas.

I de rum, hvor der ikke isættes lydvinduer, vil der være friskluftventil monteret i selve vinduet til at give den fornødne ventilation. De steder, hvor der isættes lydglas, er det nødvendigt at indsætte særlige lydventiler, som både kan fungere som friskluftventil, men også reducere støjen. Nogle lejligheder er forsynet med en sådan ventil og andre skal have den eftermonteret.

I forbindelse med udskiftningen blev det understreget, at mindre malerreparationer, afskalninger, er noget beboerne selv står for. Sker der større pudsskader eller andet, vil entreprenøren sikre, at dette bliver repareret til en malbar overflade. Bestyrelsen planlægger også at lave andre mindre stilladsafhængige arbejder, herunder en gennemgang af tag, fuger, sålbænke, tagrender m.v.

Der var herefter mulighed for at stille spørgsmål. Der blev forespurgt om det er blevet klarlagt, om det store vindue kan åbnes. Dette blev bekræftet, dog ikke for stuelejlighederne.

Byudvalget blev også opfordret til at undersøge muligheden af individuelt at få lavet efterisolering af lejlighederne og dette vil typisk være muligt, mod en ekstra betaling.

Beboerne blev opfordret til at indkøbe en rulle plastik, som de kan benytte, hvis de har særlige støvfølsomme effekter i deres lejlighed, som kan lide skade i forbindelse med udskiftningen. Man kan eventuelt også selv vælge at tage et billede af sin lejlighed før udskiftningen går i gang, hvis man har særlige indretninger, som man er bekymret for skulle lide skade.

Kristian Nørgaard oplyste, at der vil blive udsendt nærmere oplysninger omkring finansiering af arbejdet, så snart den endelige entreprisesum og håndværker er valgt ud. Kristian Nørgaard er dog bekymret for, at dette vil ske op mod sommerferien, men det er afgørende, at pengene kommer i kassen, inden vi kan underskrive aftalen med entreprenøren.

Det blev nævnt igen, at såfremt man ikke vælger at indbetale konstant, vil man komme automatisk med i fælleslånet. Alle blev derfor opfordret til at få forberedt en eventuel finansiering hurtigst muligt, så man er klar til at indbetale, når brevet sendes ud. Der vil ikke blive givet lang frist til dette.

Punkt 6 - Orientering vedrørende gårdsaneringen.

Kaare Ekmann-Gade fra bestyrelsen redegjorde kort om det seneste nyt. Alle beboere har mulighed for at følge sagen på kommunens hjemmeside under Grønne gårde. Her har kommunen blandt andet foretaget en evaluering af deres afstemningspraksis med benyttelse af postkort. Det er imidlertid nu klart, at flertallet i foreningen har været tilstrækkeligt stort og opfylder 2/3 kravet for projektet, uanset om man ændrer på afstemningsmetoden eller ej. Det er nu tanken, at der skal igangsættes en høring antagelig i juni måned med svarfrist i august/september. Selve projektet forventes opstartet i foråret 2016, lige efter vinduesprojektet er afsluttet. Det er bestyrelsens opfattelse, at vi ikke behøver en ekstra

ordinær generalforsamling, da postkortundersøgelsen har erstattet denne. Årsagen til, at bestyrelsen oprindeligt lovede en ekstra ordinær generalforsamling, skal findes i, at man ikke havde kendskab til kommunens procedure omkring postkortundersøgelsen på daværende tidspunkt.

Der blev forespurgt til porten og det blev oplyst, at denne ikke i første omgang er projekteret endnu, men at der er blevet lovet en lukket gård med et sikkert område.

Punkt 7 - Forslag fra bestyrelsen og medlemmer.

7.a. Forslag til budget for 2015. Bestyrelsen foreslår uændret kontingent: Kristian Nørgaard gennemgik det udsendte budget, som var baseret på uændret kontingent og fællesudgifter. De enkelte punkter blev gennemgået. Det blev bemærket, at posten "advokat" til kr. 15.000 vedrører altanretssagen og at denne udgift er endt med kr. 20.000 til foreningen. Der er også brugt penge på rådgiver, herunder til analyse af tv-inspektionen vedrørende kloakkerne samt til støjmåling af vinduerne i forbindelse med vinduessagen.

Der var herefter mulighed for at stille spørgsmål til budgettet. En beboer ønskede, at bestyrelsen så nærmere på trappen i nr. 39, idet man ikke var helt tilfreds med finishen af denne. Bestyrelsen ville se på det og har allerede været i dialog med maleren.

Der var også spørgsmål til, hvorfor elevatorabonnementet er faldet. Dette skyldes, at vi har skiftet firma til elevatorservicen.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

7.b. Forslag vedrørende indbetaling af særbidrag til langsigtet vedligeholdelse med kr. 500.000,00 svarende til kr. 44,89 pr. for-

delingstal (kr. 4.938,00 ved fordelingstal 110). Indbetaling begynder 1/6 2015 og udløber 31/5 2016. (som sidste år): Kristian Nørgaard knyttede bemærkninger til den udsendte vedligeholdelsesplan. Det blev blandt andet oplyst, at han netop havde været med på gennemgang af ejendommens tag sammen med vicevært Flemming Henriksen og en meget erfaren murer. Tagets stand er heldigvis bedre end forventet, idet understrygningen er i bedre stand end først antaget. Dog er det tagbinderne, som er den store udfordring, idet disse flere steder er rustet over og skal erstattes med nye. Det er derfor murerens anbefaling, at man straks igangsætter påsætning af ekstra tagbindere og laver partiel reparation af understrygningen, hvor det er nødvendigt. De tagsten, der ligger på ejendommen, er af en kvalitet, som man ikke kan købe i dag og derfor vil taget med en passende vedligeholdelse kunne holde i mange år.

Som følge af tv-inspektionen ved vi, at der skal laves kloakarbejder for ca. kr. 700.000 + moms. Dette fremgår af rapporten for henholdsvis 2015 og 2016, hvor beløbet indgår med henholdsvis kr. 300.000 og kr. 435.000 + moms. Som det fremgår, overskrider dette den oprindelige indbetaling på kr. 500.000, men bestyrelsen vil finansiere differencen med midler fra egenkapitalen på de opsavede midler. Der er således tale om en uændret indbetaling af særbidrag i lighed med den, man har været vant til i de sidste 2 år.

Der var ingen spørgsmål til vedligeholdelsesplanen, som herefter blev godkendt sammen med det nævnte særbidrag.

Punkt 8 - Valg af bestyrelse og suppleanter.

I bestyrelsen sidder formand Gitte Sommer, Ib Klewe, Einar Eriksen, Kaare Ekman-Gade og Ulla Kirstein. Alle var villige til gen-

valg. Der var ikke andre kandidater. Bestyrelsen blev herefter genvalgt.

Som suppleanter blev valgt Marianne Rice og Frej Skov.

Punkt 9 - Valg af revisor

Der var genvalg til revisionsfirmaet, Statsautoriseret revisor AC Aksel Christensen.

Punkt 10 - Eventuelt

Bestyrelsen oplyste, at de planlægger at lave et gårdarrangement og loppemarked igen, da det er et vigtigt socialt arrangement. Der var dog en opfordring til, at flere ville komme, idet der sidste gang var væsentlig flere fra Strandbo I end Strandbo II. Det er tanken at afvikle det i løbet af august måned.

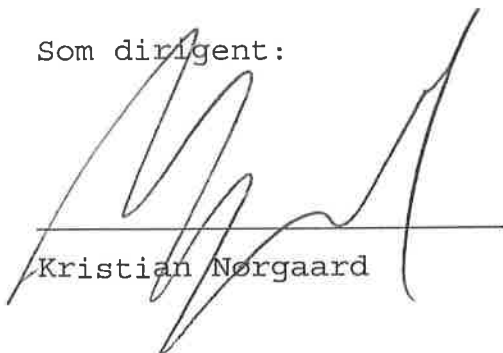
En beboer opfordrede endnu engang bestyrelsen til at huske at se på brandaltanen, hvilket er noteret.

Afslutningsvis var der et medlem, som forespurgte til fordelings-tallet, idet hun har erhvervet en lejlighed, hvor der tidligere har været butik. Disse har typisk haft et højere fordelingsstal end de øvrige lejligheder. Det blev desværre oplyst, at der ikke er mulighed for at ændre fordelingsstallet, med mindre alle i ejerfor-eningen er enige om dette. Beboeren noterede sig dette.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og Gitte Sommer takkede for fremmødet og beklagede, at generalforsamlingen måske var lagt lidt uhensigtsmæssigt op til Kristi Himmelfartsferien, men det har været svært at skaffe lokale m.v.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:



Kristian Nørgaard