

Referat af ordinær generalforsamling 2016

i

E/F Strandbo II

År 2016 tirsdag den 31. maj kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Strandbo II I Østerbrohuset, Århusgade 103, 2100 København Ø med følgende dagsorden:

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning (Bestyrelsens skriftlige beretning vedlægges)
3. Regnskab 2015 (vedlagt)
4. Orientering vedrørende vinduessagen.
5. Orientering vedrørende den nye altangruppe samt brandaltan.
6. Orientering vedrørende gårdsaneringen.
7. Forslag fra bestyrelsen og medlemmerne:
 - a. Forslag til budget for 2016 (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 2016 og udløber 31/5 2017 (som sidste år) Vedligeholdelsesplan vedlagt.
8. Valg af bestyrelse og suppleanter. (Min. 2 pladser skal besættes)
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 og administrator Marianne Vismann.

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 ved at overbringe blomster og takke Einar for sin store indsats i forbindelse med vinduessagen.

Ib havde stået for det meste med altansagen i 2015, som nu var afsluttet.

Betalingskortet til vaskerierne duer stadig, men bestyrelsen overvejer en anden løsning, eventuelt ved brug af Mobilpay eller dankort. En eventuel ny løsning skulle dog drøftes med Strandbo I, der deler vaskeri med Strandbo II.

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

Punkt 3 - Regnskab 2015.

Advokat Kristian Nørgaard gennemgik det udsendte regnskab og knyttede bemærkninger til de enkelte punkter. Regnskabet udviser et overskud på kr. 22.124, som bestyrelsen foreslår henlagt til egenkapitalen, således at denne nu udgør kr. 992.052.

De enkelte poster under vedligeholdelsen blev gennemgået, idet der er brugt netto kr. 894.487 til denne. Der er blandt andet udskiftet en luftpotte i nr. 20, indkøbt 2 højt vandlukker, udbedret flækket gulv i nr. 37, taghætter/nedløbsrør eftersat, terrazzo gulv udbedret samt reparation af trapper, nye lamper i nr. 37-39, som også er blevet malet.

Der er endvidere hensættelser til langsigtet vedligeholdelse, brandaltan, elevator, kloak m.v., for lidt over kr. 2,3 million.

De beboere, som er med i vindueslånet, kan i note 12 se, hvad ens renteudgift udgør, så man har mulighed for at fratække denne på selvangivelsen.

Der var spørgsmål til, hvordan udgiften fordeles på arbejde, som udføres af blikkenslageren. Kristian Nørgaard forklarede, at lodrette rør er foreningens udgift, og de vandrette rør er beboeren selv, jf. vedtægten.

En beboer spurgte, om der kom efterbetaling på vinduessagen, hvortil Kristian Nørgaard svarede nej, da sagen har givet et overskud.

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

Punkt 4 - Orientering vedrørende vinduessagen.

Bestyrelsesmedlem Einar Eriksen orienterede om den nu afsluttede vinduessag. De gamle TDC kabler var fjernet og ejendommen havde

fået glatte facader. Flere ståltegl var skiftet og udbedret. Mange sålbænke var eftergået og fæstnet og mange sålbænke nye er kommet til. Alle vinduerne i fællesarealerne er blevet børnesikret, og dørene til kældrene er blevet skiftet ud.

Der havde været afholdt 20 byggemøder, 2 afleveringsforretninger og en del møder om mangeludbedring.

Der var stor ros til Peter Jahn & Partnere samt til Enemærke & Petersen for godt udført arbejde.

Der var afsat ca. kr. 900.000 til uforudsete udgifter, hvoraf der var ca. kr. 500.000 ex. moms tilovers.

Der er fulgt op på kontrolskemaerne, hvor det meste allerede er udbedret og resten skal der følges op på hurtigt. Der vil være 1-års gennemgang og også 5-års gennemgang, hvor eventuelle fejl og mangler også vil kunne opdages og eventuelt udbedres.

Der var tidligere på året udleveret en folder omkring vedligeholdelse af vinduerne og en beboer spurgte, om det var beboerne, der selv skulle stå for vedligeholdelse af vinduerne. Hertil svarede Kristian Nørgaard ja, men at man måske kollektivt kunne få en tømrer ud, hvilket bestyrelsen ville overveje. Men smøring af håndtag og afvaskning af lister skulle man som minimum selv sørge for.

Der blev spurgt, om kældervindue på hjørnet af Classensgade/Østbanegade ville blive skiftet. Dette blev der svaret nej til, idet stålrammer/trådglas ikke skiftes.

Punkt 5 - Orientering vedrørende den nye altangruppe samt brandaltan.

Einar Eriksen fra bestyrelsen redegjorde for forløbet. Mange havde meldt sig til nye altaner og alle, som ønsker noget ekstra var

blevet besøgt. Nogle ønsker bliver svære at efterkomme. Man skulle skynde sig at tilmelde sig, hvis dette ikke allerede var sket.

Det havde ikke været let at finde entreprenør til opgaven. Der kommer dog 2 entreprenører med tilbud i næste uge. Herefter bliver prisen meldt ud til de beboere, der har sagt ja til altan, hvorefter den endelige tilmelding skal ske. Det er planen og håbet, at altanerne skal være færdige, inden gårdsaneringen påbegyndes.

En beboer spurgte, om det var muligt at få en bred, fransk altan på 2. sal i den lave bygning. Kristian Nørgaard oplyste, at status på sagen om brandaltanen er, at denne med sikkerhed skal pilles ned, da det er for dyrt at renovere den i forhold til at lave nye små brandaltaner. Når den er nedtaget, kan de 12 berørte lejlighe-der selv vælge, om de ønsker en brandaltan eller selv betale for større altan, herunder eventuelt den nævnte store franske altan.

En anden beboer var utilfreds med den langsomme sagsbehandling og mangelfulde information fra bestyrelsen om sagen. Det blev medgivet, at sagsgangen har været langsom, men der har været givet in-formationer løbende, blandt andet i nyhedsbreve m.v.

Sagen har været kompleks og der har været 3 forskellige rådgivere på, som har vurderet mulighederne forskelligt. Samtidig lavede kommunen nye umulige regler midt i processen, som efterfølgende er blevet ændret, men som også har medvirket til at trække sagen ud.

Håbet er at kunne skrive til de 12 ejere og komme med de forskel- lige tilbud inden sommer, hvorefter der kan ske myndighedsbehand- ling mv. Dette prospekt vil ikke kunne forsinke eller udskyde gårdprojektet.

Punkt 6 - Orientering vedrørende gårdsaneringen.

Gitte Sommer oplyste, at alle havde fået en brochure + brev i postkassen.

Der var infomøde 7. juni og planen var at gå i gang 22. august med planlagt færdiggørelse i foråret 2017.

Gitte oplyste også, at bestyrelsen har indtænkt renovering af ejendommens kloakker. Det er tanken at tilknytte SBS som rådgiver og lave det i fællesskab med Strandbo I.

P-pladser forventes opsagt mod compensation af foreningen.

P-lejerne får besked senere, så snart der meldes noget ud.

En beboer spurgte om størrelsen på de skitserede træer, og om disse i løbet af nogle år ville ødelægge udsigten fra altanerne.

En beboer oplyste, at det ud fra referater fra informationsmøderne så ud til, at beplantningen ville bestå af stauder, rhododendron og æbletræer, som ikke hørte til det højeste.

En anden beboer spurgte, om man havde tænkt på skraldeordningen. Hertil svarede Gitte, at Københavns Kommune havde helt faste regler om, hvor mange store/små containere, der er brug for. Skraldesug var blevet undersøgt, men er for dyrt at etablere.

En beboer ønskede svar på, om der kom en port. Spørgsmålet havde været oppe på de indledende møder. Man havde talt om en træport, der skulle på helt op. En port ville koste ca. kr. 90.000, og skulle være med i budgettet for gården.

Punkt 7 - Forslag fra bestyrelsen og medlemmer.

7.a. Forslag til budget for 2016. Bestyrelsen foreslår uændret

kontingent: Kristian Nørgaard gennemgik det udsendte budget, som var baseret på uændret kontingent. De enkelte punkter blev kort gennemgået.

Der var kritik af trappevasken. Det blev oplyst, at trapperne blev vasket hver fredag, og beboerne blev opfordret til at tage deres egen dørmåtte ind torsdag aften. Der må ikke stå nogle effekter på trapperne.

Der blev spurgt, om der blev foretaget polish af trappebelægningen. Hertil svarede Kristian Nørgaard, at der i nr. 43 forsøgsvis var lavet en prøve, hvor linoleum var blevet opskuret. Dette ville koste kr. 20.000 pr. opgang. I stedet overvejes forskellige muligheder for hovedrengøring, hvor balustrene, lamper m.v. også ville blive afvasket.

Der blev spurgt, om man kunne kommunikere via e-mail i stedet for brev. Kristian Nørgaard meddelte, at dette havde været drøftet i bestyrelsen.

Der gøres alt hvad der kan for at holde post-udgiften nede og kunde vigtigste ting sendes ud med brev. En mailliste er dog pt. for vanskelig at holde ajour.

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. fordelingsstal (kr. 4.938,00 ved fordelingsstal 110). Indbetaling begynder 1/6 2016 og udløber 31/5 2017. (som sidste år): Kristian Nørgaard knyttede bemærkninger til den udsendte vedligeholdelsesplan. Kristian Nørgaard meddelte, at det første afdrag ville blive opkrævet 1. juli med tilbagevirkende kraft fra 1. juni 2016, såfremt det vedtages.

En beboer spurgte om det var overvejet at skille spildevand og regnvand. Hertil svarede Kristian Nørgaard, at det formentlig bliver svært, men at spørgsmålet vil blive drøftet med SBS.

En beboer ville vide, om hoveddørene ville blive malet. Kristian Nørgaard oplyste, at dørene var behandlet og olieret for ca. 5 år siden, men at de var med i den almindelige vedligeholdelsesplan.

Der blev spurgt til, om bestyrelsen havde overvejet at sælge kælderlejligheden, som var købt for ca. 6-7 år siden. Kristian Nørgaard meddelte, at der var en relativ god lejeindtægt på kælderlejligheden, hvilket ikke var nogen dårlig forretning. Bestyrelsen noterede sig synspunktet.

Der var ikke yderligere spørgsmål, og vedligeholdelsesplanen blev godkendt sammen med særbidraget.

Punkt 8 - Valg af bestyrelse og suppleanter.

I bestyrelsen sidder formand Gitte Sommer, Ib Vestergaard Klewe, Einar Eriksen, Kaare Ekman-Gade og Ulla Kirstein. Ulla var udtrådt og Kaare og Ib har solgt. Gitte og Einar var villige til genvalg.

Marie-Anne Ravn havde pr. mail tilkendegivet, at hun ønskede at stille op til bestyrelsen. Jan Elleriis og Rasmus Kjellberg ønskede ligeledes at stille op til bestyrelsen. Alle blev valgt med applaus. Som suppleant blev valgt Søren Hove Ravn.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Formand Gitte Sommer, Østbanegade 41, 3. sal,

Einar Eriksen, Østbanegade 45, 5.tv.

Marie-Anne Rice, Classensgade 70, st.tv.

Rasmus Kjellberg, Østbanegade 37, st. 3.

Jan Elleriis, Østbanegade 45, 3.tv.

Bestyrelsen konstituerer sig på førstkommende bestyrelsesmøde.

Suppleant Søren Hove Ravn, Østbanegade 47, 1.th.

Punkt 9 - Valg af revisor

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

Punkt 10 - Eventuelt

Bestyrelsen henstillede, at effekter på trapperne straks blev fjernet. Det sætter viceværtten i en klemme og trappevasken besværliggøres. Det er også i strid med brandreglementet.

En beboer fra 2. sal i den lave bygning meddelte, at døren til brandaltanend kan åbnes udefra, hvilket var lidt ubehageligt. Kristian Nørgaard meddelte, at det er en flugtvej/brandvej, men at det udvendige håndtag vist nok kunne pilles af. Døren kan dog låses.

En beboer meddelte, at der sent om natten var lys i cykelkælderen og på loftet. Bestyrelsen ville kigge på dette og overveje at få sensor på.

Der var spørgsmål til de indsamlede cykler og specielt til hvornår disse forventes fjernet. Bestyrelsen oplyste, at der var en ordning med Københavns kommune/politiet, hvor man ringede og de så kom og afhentede. Dette var gået lidt i hårdknude på det sidste, idet kun halvdelen af bunken var blevet afhentet. Eventuelt kunne man få en jernhandler til at komme og hente det hele. Bestyrelsen ville følge op på dette.

Det blev oplyst, at der snarest kommer krog på døren til vaskekælderens, så døren kan stå åben.

Dirigenten takkede for god ro og orden og Gitte Sommer afsluttede med at takke Ib og Kaare for deres store indsats i bestyrelsen samt det pæne fremmøde.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:



Kristian Nørgaard