

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K

A/B Østbanehus
Ejd.nr.: 1-613
Dato: 23. marts 2015

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Østbanehus

År 2015, den 23. marts kl. 19.00 i Hans Egedes Kirke, Vardegade 14, 2100 København Ø, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Østbanehus med følgende

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten
4. Fastsættelse af pris for loftsarealer i henhold til vedtægtens § 10 stk. 6. Bestyrelsen foreslår uændret pris kr. 2.500 pr. kvm.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Vedligeholdelse af ejendommen.
7. Forslag:
 - A. Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsen bemyndiges til i samarbejde med administrator at foretage omprioritering af foreningens lån, herunder foretage ekstraordinære afdrag på realkreditlån. Det er en forudsætning for forslaget, at omprioriteringen ikke medfører forøget boligafgift eller forøget risiko for foreningen eller andelshaverne. Forslaget stilles med henblik på at nedbringe foreningens realkreditlån, da der i forbindelse med bl. a. salg af tidligere lejelejligheder er opstået overskudslikviditet.
 - B. Bestyrelsen foreslår, at vedtægtens §15.2 tilføjes ”udarbejdelse af nøgletalsoplysninger”.
 - C: Bestyrelsens forslag om tilføjelse til foreningens husorden – Grill på private altaner.
 - D. Bestyrelsens forslag om nyt dørtelefonianlæg samt ny udbyder til TV/Internet/Telefoni.
 - E. Bestyrelsen får bemyndigelse til at arrangere og indkalde til arbejdsdage.
8. Valg af bestyrelse:
 - A: Valg af bestyrelsesmedlemmer. Johnny Dichmann, Michael Beck, Birgit Djurhuus og Julia Rajic er på valg.
 - C: Valg af 2 suppleanter. Ulf Thorsen og Hjalte Loof Hjermand er på valg
9. Eventuelt

Der var 46/145 andelshavere repræsenteret, heraf 7 ved fuldmagt. Tilstede var desuden administrator Torben Brodthagen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S samt revisor Jacob Hjort Petersen fra Chr. Mortensen Revisionsfirma.

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

Formanden bød velkommen og foreslog Torben Brodthagen valgt som dirigent og referent, hvilket blev godkendt af forsamlingen. Dirigenten takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt ved indkaldelse udsendt 6. marts 2015, samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig på alle punkter, bortset fra vedtægtsændringen i forslag 7B.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Beretningen var udsendt med indkaldelsen. Der var ingen kommentarer til beretningen.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

Ad 3. Forelæggelse af årsrapport, godkendelse af årsrapport og fastsættelse af andelskronen

Revisor Jacob Hjort Petersen gennemgik årsrapporten for regnskabsåret 2014, som var afgivet uden forbehold. Regnskabet viste et driftsresultat på kr. 4.945.028 kr. Efter de finansielle omkostninger var fratrukket, blev årets resultat et overskud på kr. 1.059.092.

Revisor gennemgik herefter andelsværdiberegningen. Andelsværdien var fastsat til kr. 19,09 pr. indskud.

Regnskabet blev herefter godkendt enstemmigt.

Andelskronen på 19,09 pr. indskud blev herefter godkendt enstemmigt.

Ad 4. Fastsættelse af pris for loftsarealer i henhold til vedtægtens § 10 stk. 6

Dirigenten præsenterede kort punktet, og oplyste at bestyrelsen indstillede, at prisen for loftsarealerne kr. 2.500 pr. kvm. forblev uændret. Der blev fra forsamlingen spurgt til, hvordan det gik med salg af tagarealerne. Det blev hertil oplyst, at 7 lejligheder var blevet udvidet i forbindelse med tagudskiftningen, og at der var én udvidelse i gang.

Den foreslåede pris for loftsarealerne på kr. 2.500 pr. kvm. blev herefter enstemmigt vedtaget.

Ad 5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget og fastsættelse af boligafgiften

Dirigenten gennemgik budgettet for 2015, som var baseret på uændret boligafgift og almindelig fremskrivning af udgifterne, så det samlede regnskabsmæssige resultat blev 0.

Budgettet blev herefter godkendt enstemmigt.

Ad 6. Vedligeholdelse af ejendommen

Næstformand Johnny Dichmann gennemgik kort bestyrelsens oversigt over kommende vedligeholdelsesopgaver, som var udsendt med indkaldelsen. Der var fra forsamlingen mange roser til bestyrelsen for at tage fat på den langsigtede planlægning. Flere i forsamlingen havde ønsker om fremrykning af konkrete projekter, herunder nævntes især istandsættelse af opgangene, men også bagtrapper og faldstammer blev nævnt. Der blev også opfordret til, at man overvejede at bruge noget af foreningens overskydende likviditet til at fremskynde vedligeholdelsesopgaverne.

Ad 7. Forslag

A: Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsen bemyndiges til i samarbejde med administrator at foretage omprioritering af foreningens lån, herunder foretage ekstraordinære afdrag på realkreditlån. Det er en forudsætning for forslaget, at omprioriteringen ikke medfører forøget boligafgift eller forøget risiko for foreningen eller andelshaverne. Forslaget stilles med henblik på at nedbringe foreningens realkreditlån, da der i forbindelse med bl. a. salg af tidligere lejelejligheder er opstået overskudslikviditet.

Dirigenten fremlagde kort forslaget, og oplyste herunder, at den overskydende likviditet foruden salg af lejligheder også stammede fra regnskabsmæssigt overskud og frigørelse af hensættelser i Grundejernes Investeringsfond i forbindelse med afslutning af udskiftning af ejendommens tag.

Der blev fra forsamlingen spurgt til hvor meget man kunne nedbringe gælden, hvortil dirigenten svarede, at der skulle reserveres et beløb til betaling af den kortfristede gæld og til almindelig arbejdskapital. Herefter ville der sandsynligvis blive tale om et beløb i størrelsesorden 2-3 mill. kr.

Der blev endvidere spurgt til, hvor længe, og til hvilke omlægninger bemyndigelsen ville gælde. Dirigenten svarede hertil, at bemyndigelsen var gældende indtil næste ordinære generalforsamling, og at der ifølge vedtægterne ikke kunne skiftes låneprofiler, med mindre forslaget blev vedtaget med tilslutning fra 2/3 af medlemmerne.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag B: Bestyrelsen foreslår, at vedtægtens §15.2 tilføjes ”udarbejdelse af nøgletalsoplysninger”. Nuværende ordlyd:

”Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager

og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til bevarelse af forespørgsler fra ejendomsmæglere m.v. samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrator ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion.”

Foreslået ordlyd:

”Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til *udarbejdelse af nogletalsoplysninger*, forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til bevarelse af forespørgsler fra ejendomsmæglere m.v. samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrator ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion.”

Dirigenten fremlagde kort forslaget, som skyldtes nye lovkrav til udarbejdelse af bilag i forbindelse med salg af andelsboliger.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget foreløbigt, idet over 2/3 af deltagerne stemte for. Da under 2/3 af medlemmerne var repræsenteret, kan forslaget vedtages endeligt med 2/3 flertal på en efterfølgende generalforsamling, uanset fremmødet.

Forslag C: Bestyrelsens forslag om tilføjelse til foreningens husorden – Grill på private altaner:

Forslag 1: ”Grill i form af gas- og elektrisk grill er tilladt på foreningens private altaner såfremt brandmyndighedernes vejledning overholdes. Det er ikke tilladt at benytte kul grill på foreningens private altaner.”

Forslag 2: ”Det er ikke tilladt at grille, hverken kul-, gas- eller elektrisk grill på foreningens private altaner. Der henvises til at man bruger foreningens fælles grillareal i gården.”

Bestyrelsesmedlem Rune Glerup fremlagde kort forslaget, som skyldtes forespørgsel fra en beboer om brug af grille på altanerne. Da ejendommens husorden ikke i forvejen tog stilling til spørgsmålet, ønskede bestyrelsen en diskussion og vedtagelse om spørgsmålet.

Sagen blev diskuteret, og der fremkom argumenter for og imod grill på altanerne, især handlede det om lugtgener.

Forslag 2 blev herefter sat til afstemning, og blev nedstemt med overvældende flertal.

Forslag 1 blev herefter sat til afstemning, og blev vedtaget med 28 stemmer for, 6 stemmer imod.

Forslag D: Bestyrelsens forslag om nyt dørtelefonianlæg samt ny udbyder til TV/Internet/Telefoni:

”Foreningen har de seneste par år haft store problemer med vores dørtelefonianlæg fra ComX (nu Dansk Kabel TV). Udfald og forbindelsesproblemer mellem anlæg i indgangspartier og telefoner i lejlighederne har været til stor gene for foreningens beboere. Da dørtelefonianlægget kører på samme system som foreningens TV/Internet/Telefoni har det været belejligt at se på en samlet opgradering og udskiftning af det dette også.

Bestyrelsen har haft dialog med 3 forskellige udbydere og valget er faldet på andelsnet. Andelsnet vil trække fiber til foreningen og kan genbruge vores eksisterende kabling og krydsfelter i kældrene. Andelsnet opsætter et nyt dørtelefonianlæg fra Scantron og trækker kabler fra anlægget indgangspartierne direkte til hver enkelt lejlighed. Dette skulle gerne sikre en stabil forbindelse modsat ComX der havde dørtelefoni-systemet forbundet til kabling og krydsfelter i kældrene under vores bygning. Foreningens nye TV-løsning vil blive leveret fra andelsnet i samarbejde med Østerbro antenneforening. Internet bliver leveret fra andelsnet via fiber. Dette vil sikre foreningens beboere væsentlig hurtigere internet til en billigere penge.

Andelsnet vil bistå i overgangsperioden fra ComX og hjælpe med råd og vejledning i forhold til installation og opsætning af telefoni, internet og TV-løsninger.

Bestyrelsen anmoder derfor generalforsamlingen om et rammebeløb på 240.000 kr. incl. moms til udskiftning af vores dørtelefonianlæg samt installation af fiber fra andelsnet.”

Bestyrelsesmedlem Michael Beck fremlagde kort forslaget, hvorefter det blev diskuteret. Følgende blev herunder afklaret:

- Kan TV og internet kunne køre i samme stik som hidtil? Svar: Ja, der skal ikke laves nye installationer i lejlighederne.
- Kan man have anden TV-udbyder? Svar: Ja, man kan fortsætte med at have TDC/YouSee som alternativ TV-udbyder, da de har deres egne kabler i ejendommen. Derimod kan man ikke fortsætte med ComX som TV-udbyder.
- Skal den enkelte beboer selv indgå aftale med AndelsNet, eller kører det via ejendommen? Svar: Beboerne skal selv indgå aftale med AndelsNet,
- Kommer der nye dørtelefoner? Svar: Ja.
- Hvornår kan det nye anlæg tages i brug? Svar: Fra foreningen accepterer tilbuddet fra AndelsNet forventes at gå 3-6 måneder, før anlægget er klar til brug.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, og blev vedtaget med overvældende flertal idet ingen stemte imod, én stemte blankt..

Forslag E. Bestyrelsen får bemyndigelse til at arrangere og indkalde il arbejdsdage efter samme princip som de tidligere år. Opgaverne vil først endeligt fremgå af indkaldelsen til arbejdsdagen. Andelshavere som ikke deltager vil kunne opkræves i alt 500 kr. i tillæg til boligafgiften i overensstemmelse med vedtægternes § 8.4. Den endelige fastlæggelse af datoen vil blive udmeldt så tidligt som muligt og senest 4 uger inden afholdelsen.

Bestyrelsesmedlem Uffe Justesen fremlagde kort forslaget, hvorefter det blev livligt diskuteret. Der blev under diskussionen fremført synspunkter om, at det skulle være muligt at udføre opgaver på andre dage end på selve arbejdsdagen, at der skulle holdes mere end én arbejdsdag, og at ældre og handicappede skulle fritages for betaling af tillæg, hvis de ikke deltog. På den anden side blev fremført, at bestyrelsen bruger rigtig meget tid på planlægning og administration af arbejdsdagene, og at det arbejde der udføres, faktisk sparer foreningen for udgifter.

Der blev under diskussionen stillet ændringsforslag gående på, at der skulle afholdes mere end én arbejdsdag, men forslagsstillerne trak disse tilbage, så de ikke kom til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad 8. Valg til bestyrelsen

A: Valg af bestyrelsesmedlemmer. Michael Beck og Birgit Djurhuus var på valg, og blev genvalgt. Johnny Dichmann, og Julia Rajic var på valg, og ønskede ikke genvalg. I stedet valgtes Maria Svensson og Hjalte Loof Hjermind.

B: Valg af 2 suppleanter. Ulf Thorsen og blev genvalgt, mens Johnny Dichmann blev nyvalgt som suppleant.

Alle blev valgt med akklamation.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Navn	Adresse	Post	På valg
Mikkel Holck	Ringkøbinggade 7, 2. th.	Formand	2016
Michael Beck	Middelfartgade 18, 5. tv.	Medlem	2017
Uffe Justesen	Middelfartgade 18, 3. tv.	Medlem	2016
Birgit Djurhuus	Ringkøbinggade 9, 1. th.	Medlem	2017
Line Stützer	Ringkøbinggade 15, st. th.	Medlem	2016
Rune Glerup	Ringkøbinggade 11, 5. tv.	Medlem	2016
Hjalte Loof Hjermind	Ringkøbinggade 9, 5. th.	Medlem	2017
Maria Svensson	Ringkøbinggade 9, 4. th.	Medlem	2017
Ulf Thorsen	Middelfartgade 14, 3. tv.	1. Suppleant	2016
Johnny Dichmann	Middelfartgade 18, 1. tv.	2. Suppleant	2016

Ad 9. Eventuelt

- Der blev spurgt til hvornår varmeregnskabet forelå. Det kan efterfølgende oplyses at varmeregnskabet for 2014 var forsinket grundet skift af aflæsningsfirma, men forventes udsendt i slutningen af marts måned.
- Flere deltagere kommenterede manglende eller dårlig trappevask. Bestyrelsen oplyste hertil, at vicevært Bent Flemming fører tilsyn med trappevask-firmaet. Man skal derfor henvende sig til viceværten, hvis man har klager over trappevasken.
- Der blev spurgt til en ny bænk, som lidt uautoriseret havde indfundet sig i gården. Bestyrelsen oplyste, at man ikke kendte til sagen, men hvis den i øvrigt kunne bruges, havde man p.t. ingen indvendinger imod, at den blev stående.
- Gårdudvalget manglede medlemmer til vedligeholdelse af beplantningen i gården. Jeanette Mayland Olsen og Signe Friis Christensen meldte sig.
- En deltager spurgte til, om andre beboere var interesseret i at indgå en fælles aftale med en vinduespudder.
- Til sidst blev der fra forsamlingen sagt tak til bestyrelsen for godt arbejde.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen kl. 21.30 og takkede for god ro og orden.

København, den 23. marts 2015
Underskrevet ved digital signatur

Dirigent og referent:
Torben Brodthagen

Bestyrelsen:
Formand Mikkel Holck
Michael Beck
Uffe Justesen
Birgit Djurhuus
Line Stützer
Rune Glerup
Hjalte Loof Hjerminde
Maria Svensson

Bilag: Bestyrelsens beretning
Vedligeholdelsesoverblik



BESTYRELSENS BERETNING 2014

Først vil vi gerne benytte lejligheden til at sige tak til alle beboere for et godt og begivenhedsrigt 2014. Derudover vil vi gerne byde alle andelshavere velkommen i foreningen☺

Tagprojekt

Vi har i 2014 afsluttet vores tagprojekt og fået nyt flot tag på vores ejendom. Derudover har vi fået klargjort 6. salsarealet til knopskydning hvor 7 andelshavere allerede har indrettet sig på 430 m². Bestyrelsen mærker derudover stor interesse for 6.salsarealet fra både beboere samt udefrakommende potentielle nye andelshavere. På selve tagprojektet har der været afleveringsforretning af 4 omgange, en for hver af de 4 etaper som byggeriet var delt op i og med efterfølgende kontrolgennemgang for observerede mangler. Efterfølgende har håndværkerne af flere omgange været inde og rette små fejl og mangler. Herunder kan nævnes ommærkning af ventiler på vores vandrør i foreningen. Bestyrelsen fører stadig en liste over fejl som ikke er akutte men tages op ved 1 års gennemgangen af projektet.

Arbejdsdag

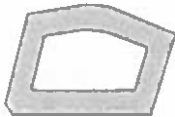
Den 14. september blev der afholdt fælles arbejdsdag i Østbanehus. Arbejdsdagen er en årlig tilbagevendende mulighed for at udføre mindre reparations- og istandsættelsesarbejde der primært kræver mange hænder. Derudover er arbejdsdagen også en god mulighed for at få hilst på og socialiseret med sine naboer i foreningen. Der mødte et pænt antal engagerede beboere op og vi havde nok at gøre hele dagen. Der skal lyde en stor tak til alle fremmødte. Følgende opgaver blev lavet på arbejdsdagen:

- Opsætning af cykelstativer
- Fjerne nedgravede cykelstativer i gården og fylde op med sand og ligge klinker på
- Skære hul i asfalt og lægge klinker for at plante roser ved gadedøre. Ca ½-delen nåede vi.
- Smøring og reparation af vaskerivogne
- Maling af gulv i tørrerum.
- Forhøje dørtrin ved bagtrapper, sikring mod vand i kælder, (de fleste mangler endnu)
- Oprydning- og rengøringsopgaver af forskellig art i materialerum, skure, i gården og kælderrum.

Bestyrelsen opfordrer til at andelshavere kommer med forslag til arbejdsopgaver til kommende arbejdsdage,

Beboerlokale

Beboerlokalet i kælderen mellem Middelfartgade 12 og 14 har i lang tid været brugt af foreningen til fælles arrangementer og beboere har kunnet leje lokalet til private arrangementer. Aktiviteterne i lokalet har i perioder været til stor gene for de nærmeste naboer da lokalet ikke har været isoleret mod lyd og støj nedefra. For at sikre at beboerlokalet stadig kan benyttes til fællesarrangementer og privat udlejning uden gener for de omkringboende besluttede bestyrelsen midlertidigt at indstille udlejning af lokalet for at igangsætte en renovering af lokalet. Vi har haft en del samtaler med specialister på støjdemning og med myndigheder om at finde en egnet løsning på støjdemning af lokalet. I øjeblikket er snedkerne i gang med at opsætte plader i loftet og brandsikre døren så lokalet kan godkendes af kommunen til generelt ophold og arrangementer for flere personer. Udover renoveringen af lokalet har bestyrelsen defineret klare retningslinier for brugen af lokalet. Beboerlokalet vil blive underlagt en skærpet udgave af foreningens husorden for at respektere de omkringboende. Disse vil blive lagt på foreningens hjemmeside så snart lokalet er godkendt af de offentlige myndigheder.



Varmeaflysning – ny leverandør

I forbindelse med tagudskiftningen har vi skiftet varmeaflysningsfirma. Firmaet MINOL har overtaget opgaven fra Brunata. Der er blevet sat nye målere op i alle lejligheder. For foreningen betyder det at varmeaflysningen nu foregår elektronisk, uden at nogen behøver at komme ind i lejlighederne for at aflæse, samt at vi hver især kan følge med i varmeforbrug ved at lyse med en lommelygte på måleren.

Ny udbyder til service på elevatorer

Foreningen har i 2014 fået ny leverandør på service af vores elevatorer. Dansk Elevatorservice overtager opgaven fra OMEGA. I tilfælde af fejl på elevatorerne skal vicevært Bent Flemming kontaktes.

Vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen har i 2014 arbejdet på at lave et samlet overblik over større potentielle vedligeholdelsesaktiviteter på ejendommen. Vi har haft indvolveret specialister på forskellige områder for at få vurderet behovet for udbedringer samt estimerer på pris ved disse aktiviteter. Et overblik over disse er vedhæftet denne beretning. Bestyrelsen vil fremadrettet arbejde med foreningens tilknyttede specialister på at få vurderet og informere på generalforsamlinger om disse.

De Frie Fugle i Østbanegade

Skurvognen og det indhegnede areal placeret i krydset Middelfartgade/Østbanegade huser De Frie Fugle. De Frie Fugle er en flok skæve eksisterer der har i større eller mindre grad bruger Skurvognen og området til social omgang (øl, fester og samvær). De nærmeste beboere ned mod området har desværre været voldsomt plaget af støjgener fra De Frie Fugles aktiviteter og opførsel. Specielt henover sommermånederne har der jævnligt været voldsomme støjgener både om eftermiddagen og de sene aftentimer. Det drejer sig primært om støj fra højkrøst adfærd, gøende hunde og i perioder høj musik, men også urin, madrester og skrald har medført mange rotter på området. Vi afventer på nuværende tidspunkt hvilke bemærkninger de frie fugle har til vort udkast til hensigtserklæring for adfærd som nærmeste naboer.

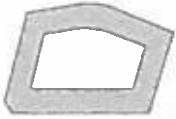
Vedligeholdelsesarbejde

Køkkenfaldstammer.

Der har i 2014 været en række tilfælde af forstoppede køkkenfaldstammer med vandskader til følge. Dette giver store gener for de berørte beboere. Nogle køkkenfaldstammer er gennem årene langsomt blevet belagt indvendigt med et hårdt lag kalksæbe som indsnævrer faldstammen og det kan ikke bare renses væk. Denne indsnævring af faldstammer er også årsagen til at vi ikke tillader at beboere opsætter vaskemaskiner i lejlighederne fordi dette øger problemer med belægning. Derfor undersøger bestyrelsen i øjeblikket om der er køkkenfaldstammer, der er i særlig dårlig stand og hvorledes en potentiel udskiftning af disse kan gennemføres mest hensigtsmæssigt.

Nye dørtrin

Det har været et tilbagevendende problem om vinteren, at det trækker ind under gadedørene, så det er meget koldt på hovedtrappen og det trækker kold luft ind i lejlighederne. Snedkerne er lige blevet færdig med at montere granit dørtrin ved alle gadedøre og trædørtrin ved bagtrappedøre for at afhjælpe trækgener. Dørtrinnene er også værn mod salt i opgangene og sikrer ejendommen bedre mod at vand trænger ind i bygningen under skybrud/stærk regn.



Salg af lejligheder

Bestyrelsen har i 2014 solgt 3 af foreningens opsagte lejelejligheder.

Beboeraktiviteter

Sommerfest & juletræstænding

Sommerfesten blev dette år arrangeret af to beboere som gjorde et meget stort arbejde og arrangerede en meget vellykket sommerfest med Hawaii tema. Det siger vi mange tak for. Igen i år fik vi tændt juletræet med et lille arrangement hvor juleklip, juledekorationer og julesang afløste hinanden, meget til glæde for børn og barnlige sjæle ☺

Henstillinger fra bestyrelsen

Nabokonflikter

Der er i det forløbne år opstået usædvanligt mange nabokonflikter i vores forening, som bestyrelsen og administrator er blevet involveret i. Sådanne konflikter kan være særdeles vanskelige at løse, bestyrelsens anbefaling er derfor, at vi alle forsøger at undgå/forebygger dem ved, hver især at udvise mest muligt hensyn, overbærenhed og forståelse for vore naboer, henset til, at vi bor rigtig tæt. Hvis din nabos adfærd virker forstyrrende på dig, så opsøg vedkommende og forsøg så vidt muligt i fællesskab at finde en løsning, der er tilfredsstillende for begge parter.

Duereder på private altaner

Enkelte opgange i foreningen har været voldsomt plaget af duer og duereder på private altaner. Duerne medfører et voldsomt svineri da duerne klatter ned over altaner nedenfor og på indgangspartier. Vores vicevært Bent Flemming har behandlet udvendige kanter på opgangsvinduer med duepasta på de mest udsatte opgange i foreningen. Bestyrelsen understreger at det er den enkeltes andelshavers ansvar at holde duer væk og fjerne eventuelle reder. Hvis din altan er særlig udsat for duer kan du kontakte Bent Flemming vedrørende lån af foreningens indkøbte duepasta der er nemt at påføre og har en stor effekt mod duer.

Effekter i indgangspartierne

Bestyrelsen henstiller til at man ikke lader barnevogne, klapvogne, cykler og andet stå under trappen i indgangspartierne da det udgør en brandrisiko i forbindelse med blokering af brandvej. Bestyrelsen henstiller til at man benytter foreningens aflåste cykelkældre til barnevogne, cykler og andre større genstande.

Cigaretskodder

Bestyrelsen henstiller til at der ikke kastes cigaretskodder ud fra private altaner. De lander på dine underboers altaner og sviner på fortovet nedenfor.

Løse hunde i gården samt fjernelse af efterladenskaber

Det er ikke tilladt at have løse hunde i gården. Vores vicevært har af flere omgange måtte fjerne efterladenskaber fra gårdområdet. Der henstilles til at såfremt din hund skal lave stort og ikke kan vente til at I kommer udenfor gårdområdet at du selv sørger for at dette bliver fjernet.

Østbanehus Fokus punkter/ vedligeholdelseplan	Vinduesvedligeholdelse		Port renovering		Opgangsrenovering		Dørtelefoner		Faldstammer		Facadevedligeholdelse		Vaskemaskiner	
Bygningslysk / drift														
Visuelt														
Prioritering	A	A	A	A	A	A	B	B	B					
													Dårlig	
													OK	

Vinduer

Vinduerne er udskiftet til trævinduer med termoruder i 1987, og de fremstår generelt i god stand i forhold til vinduernes type og alder taget i betragtning. Der er udført udvendig malerbehandling af vinduerne mod gade og gård, som er afsluttet i 2008. Det anbefales, at vinduerne malerbehandles ca. hvert 5-7 år.

Det er nu 7 år siden vinduerne sidst blev malerbehandlet, det er derfor ved at være tid til en ny gennemgang.

Port renovering

Der er revnedannelse i vægge og dæk i port gennemgangen på grund af rustne bærejern. Ingeniør projekt er under udarbejdelse – porten renoveres i 2015

Opgangsrenovering

Der er en del revnedannelser i vægge og gulve ved indgangsrepos i trappeopgange, på grund af rustne bærejern. Bærejern, terrazzogulv og måtteriste er eftergået og udbedret efter behov.

Tilbage er renovering af linoleum på trapper og malerbehandling af vægge, samt lakering af opgangsdøre.

Dørtelefoner

Mange beboere har problemer med dørtelefoner, der ikke virker. *Se punkt omhandlende dette i indkaldelsen.*

Faldstammer

Faldstammer er af ældre dato, og antal af tilstopninger stiger år for år. Bestyrelsen er i gang med at undersøge forskellige løsninger.

Facadevedligeholdelse

Gade og gårdfacaderne fremstår med en del sætningsrevner, udvaskede og defekte fuger som bør udbedres. Der bliver i samarbejde med rådgiver udarbejdet et projekt, som kan laves over en årrække.

Vaskemaskiner

Vaskemaskinerne bliver flittigt brugt og antal af defekter stiger. Bestyrelsen er opmærksom på dette og undersøger forskellige løsninger.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

Torben Brodthagen

dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-922461803407

IP: 89.186.174.109

08-04-2015 kl. 11:22:45 UTC

NEM ID 

Uffe Eeg Justesen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-484859294982

IP: 87.72.120.50

08-04-2015 kl. 13:00:25 UTC

NEM ID 

Maria Strømgaard Svensson

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-724576352739

IP: 80.62.116.16

08-04-2015 kl. 19:32:33 UTC

NEM ID 

Mikkel Søndergaard Holck

formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-685173630467

IP: 212.93.55.35

10-04-2015 kl. 06:01:16 UTC

NEM ID 

Michael Bjørn Beck

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-102236488467

IP: 94.191.185.195

10-04-2015 kl. 14:45:24 UTC

NEM ID 

Rune Glerup

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-382807266999

IP: 87.72.120.113

12-04-2015 kl. 14:29:28 UTC

NEM ID 

Birgit Djurhuus

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-609693709849

IP: 62.44.134.32

12-04-2015 kl. 20:02:26 UTC

NEM ID 

Line Nielsen Stützer

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-303194053938

IP: 62.44.135.224

14-04-2015 kl. 12:15:46 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WUCF3-FP807-E4BGW-03ZGE-GWQCM-4MH6U

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>