

Referat af generalforsamling i ejerforeningen Henrik Steffens Vej 3-5-7 Tirsdag d. 29/3 -2011

Samtlige medlemmer af bestyrelsen var fremmødt.

Formanden for ejerforeningen, Sandro Vuylsteke bød velkommen.

1) Valg af dirigent

Kristoffer Klebak meldte sig som dirigent.

Det blev konstateret at generalforsamlingen er blevet indkaldt på korrekt vis.

2) Valg af referent

Daniel Preisler Larsen meldte sig som referent.

3) Bestyrelsen beretning for 2010

Sandro Vuylsteke stod for beretningen hovedsageligt.

I det forløbne år har der ikke været igangsat nogen store projekter.
Der er dog blevet foretaget en del udbedringer på ejendommen.

Der er blevet arbejdet på en langsigtet plan for, hvad der skal udbedres på ejendommen, og på at få etableret et overblik over udgifterne til udbedringerne.

Gårdbelægningen (asfalten) er i meget dårlig stand. Den sprækker og buler (både ind og ud). Bulerne skyldes hovedsageligt nedsivende vand og kloakrør der er gået i stykker. Det vand der siver ned gennem asfalten skyller det underliggende sand ned i de åbne kloakrør hvor det bliver skyllet væk. Dette giver hulrum under asfalten der så buler indad. Sprækkerne i asfalten skyldes frost og slitage og bliver yderligere forværret af bulerne.

Det nedsivende vand giver fugt, og til tider vand, i kælderen.
Bygningens murværk tager skade af dette - der blev fremvist flere billeder med eksempler på dette. Murværket i de udendørs kældernedgangene er af samme årsag også begyndt at gå i stykker.

At kloakkerne under belægningen er i stykker, er blevet fastslået ved en kamerainspektion. I arbejdet med at planlægge en udbedring af skaderne har vi arbejdet med en arkitekt (Bertel Mortensen) som vi har brugt tidligere. Bestyrelsen vurderer ham som meget kompetent.

Der er blevet indhentet forskellige tilbud til reparation af gården, og de vil blive vurderet og nærstuderet i kommende stykke tid.

Ejendommens 100 års 'fødselsdag' blev afholdt i sommers. Det var sjovt og vellykket. Der var opstillet en hoppeborg til de små, en bar til de lidt ældre, og et dansegulv der blev flittigt benyttet i løbet af aftenen.

Teltet som festen blæste desværre over til Frelsens Hær og gik i stykker et par dage efter.

Der er taget kontakt til 3 firmaer i forbindelse med altanprojektet.

Det er nu planen at få arkitekten til at hjælpe os med at udarbejde et udbudsmateriale på altanprojektet, men gårdprojektet prioriteres, da dette er vurderet som værende en mere vigtig sag for ejendommen.

Der har været vand indtrængen i kvistene i opgang nr. 3. Nogle samlinger i taget, der har været lavet forkert, var årsagen til dette. Fejlene er nu blevet udbedret i begge sider af opgangen.

Ejendommens faldstammer er meget gamle de fleste steder i både 3, 5 og 7. De skal derfor formentlig udskiftes i en ikke fjern fremtid.

Der er blevet opsat en del sensorer på fællesarealerne i ejendommene. Disse slukker lyset når de ikke har registreret at der har været mennesker i nærheden af dem inden for et bestemt tidsrum. Der er desuden blevet sammenlagt en del el-målere. Begge tiltag sparer el.

Vandregningen for opgang 3 har været væsentligt meget større end regningerne for opgang 5 og 7. Årsagen til dette er blevet fundet. En ventil i fyrkælderen har sat sig fast og derfor bliver al det kolde vand der skal varmes til varmt hanevand nu kun taget fra opgang 3. Dette har dog ingen negative konsekvenser. Det påvirker ikke vandtemperaturen eller trykket og vandregningen bliver fordelt på alle 3 opgange.

Der blev traditionen tro afholdt fastelavn. Det var en fin succes.

Der er blevet opsat postkasser i hver opgang.

4) Årsregnskab for 2010

Årsregnskabet blev gennemgået af Torben Svendsen – ejerforeningens kasserer

Regnskabet blev godkendt af de fremmødte.

5) Budget for 2011

Torben Svendsen gennemgik budgettet for 2011.

For ikke at bruge meget lang tid på dette punkt, blev gennemgangen en smule forsimplet

Budgettet blev vedtaget af de fremmødte.

6) Forslag fra bestyrelse og medlemmer

I forbindelse med gårdrenoveringen er der indhentet tilbud fra 2 forskellige firmaer.

Der er næsten 1 million kr. i forskel på de to.

Det først tilbud lyder på 625.000 inkl. moms – og kræver adgang gennem Frelsens Hær. Tilbuddet er selvsagt billigst men det ser også ud til at være det bedste.

Bestyrelsen fortsætter arbejdet med at vurdere, og indhente tilbud for at finde frem til den bedste løsning til ejendommen.

Der er blevet fremsat forslag om at ejendommen skal tilbyde at sælge dele af loftarealerne til beboere på 4.sal som vil kunne ombygge dette til beboelse. Generalforsamlingen besluttede, at bestyrelsen skulle undersøge mulighederne nærmere.

Der er for meget usikkerhed om projektet både finansielt og lovgivningsmæssigt, så der kan ikke stemmes om tilbuddet på generalforsamlingen.

Bestyrelsen vil udarbejde et forslag og fremlægge det ved en ekstraordinær generalforsamling.

7) Valg af bestyrelsesmedlemmer

Kimmie Brauner – nr. 3, 3.tv sal og Kristoffer Klebak nr. 7, 4.th. er valgt ind som menige bestyrelsesmedlemmer.

Alle andre medlemmer er genvalgt.

8) Valg af suppleanter

Ingen stillede op som suppleanter.

9) valg af revisor

Dennis fra nr. 5. st.th. og Stig fra nr. 3 4.tv. påtog ansvaret for at være revisorer.

10) Eventuelt

Folkeskole etablering på Frøbel Seminariets nuværende område

Kristoffer Klebak fremlagde hovedtrækkene af kommunens planer om at etablere en folkeskole på Frøbel Seminariet.

Fakta:

Der er kommet flere børn på Frederiksberg. Der er brug for mere plads i de forskellige institutioner, herunder også i folkeskolerne.

Der er fremlagt 2 modeller for hvordan kapaciteten i folkeskolen kan øges.

- 1) Ved at ombygge Frøbel Seminariet til folkeskole, og udvide skolen ved søerne.
- 2) Ved at benytte lokaler på Lollandsvej og udvide skolen ved søerne.

Beskrivelse af plan 1:

Der afholdes forhandlinger med Frøbel Seminariet og man regner med et resultat i løbet af foråret.

Der skal laves 20 klasselokaler i de eksisterende bygninger

Der skal laves tilbygninger med 10 lokaler og idrætssal, en S.F.O., og fritidsklub.

Det vides tilsyneladende ikke endnu hvor tilbygningen skal placeres.

Der er regler for hvor meget udendørsareal der skal være, og det er muligt at de laver ophold på taget. Det er der allerede i en vis udstrækning.

Der stræbes mod en 3 sporet skole. $3 * 10$ klasser = 840 elever. nok omkring 800.

Tilbygningen forventes klar i august 2014.

De gamle bygninger forventes klar i august 2015.

Kommunen vil gerne i gang med byggeriet med det samme.

Det er muligt at det bliver nødvendigt at opkøbe grund af naboerne.

Der vil komme et byggeprogram som entreprenørerne kan byde ind på.

Følgende er Kristoffer Klebaks udlægning af hvad der er fordele og ulemper ved at have en folkeskole som nabo:

Fordele:

Det er tæt på for børnefamilier.

Vi ved hvem det er der 'rykker ind'.

Fredagsbaren forsvinder.

Ulemper:

Skolen vil formentlig medføre øget trafik – især i morgentimerne.

Derfor er det muligt at parkeringskapaciteten kan blive et problem.

S.F.O'en. og fritidsklubben vil måske medføre støj - også i ferieperioder.

Opgang nr. 7 og 9 vil måske få mindre lys og dårligere udsigt.

Ejendomsværdi - det er svært at sige om det vil have en effekt på ejendomsværdien i området. Det er muligt visse målgrupper ved et salg bliver skræmt væk, og andre tiltrukket.

Beboerne i området kan ikke påvirke om der skal være skole - men vi kan måske påvirke udformningen af den.

SVU

Forslag:

Måske er det muligt at sørge for at der ikke bliver lavet en stor udbygning.

Der er nok størst chance for at kunne påvirke retningen af projektet inden et byggeprogram er blevet lavet.

Der kan bedes om aktindsigt i tidligere ansøgninger for lignende projekter – f.eks. for at se hvorfor der ikke blev givet tilladelse tidligere.

Der kan aftales møder med embedsmændene og politikere der enten er, eller kan blive, involveret i projektet, i håb om at kunne påvirke dem.

Der bør samarbejdes med andre foreninger i området. Der er allerede talt med ejerforeningerne i nr. 4, 6, og 9 (hele den grønne bygning).

Der bør oprettes en gruppe af folk fra ejerforeningen som skal sikre at politikere og embedsmænd der er involveret i projektet ikke giver dispensation til sig selv (det er set før).

Gruppen skal desuden undersøge mere præcist hvad der er lagt af planer for projektet.

Der er 12 lejligheder der ikke er repræsenteret ved generalforsamlingen.

De kan kontakte Kristoffer Klebak hvis de vil deltage.

Sanne Olsen fra nr. 5 st.th havde følgende kommentarer:

Det er et 'positivt problem' vi står med - Det kunne være meget værre.

En skole er det mindst generende tiltag - der kunne f.eks. være opført flere boliger.

Skolen vil primært være i brug i dagtimerne så evt. støjgener vil også kun være i dette tidspunkt.

Parkering er et problem i området allerede nu - måske kan gruppen finde ud af noget med politikerne.

En skole kan være med til at give liv til lokalområdet.

Sandro Vuylsteke fra nr. 7 havde følgende kommentarer:

Vi bør bruge vores kræfter på at få reduceret de negative effekter af projektet.

Alle fremmødte var enige i dette.

Sommerfest

Festen afholdes d.27. august i år.

Der mangler et festudvalg der skal stå for arrangementet.

Karina Isager-Sally, Torben Svendsen og Michael Fischer har meldt sig som frivillige.

Bestyrelsen ser dog gerne, at der også er beboere, som ikke er med i bestyrelsen melder sig til udvalget.

Forslag om at der bliver lavet gennemgang i plankeværket.

Ejerforeningen fra nr. 1 og Gl. Kongevej 150 vil høre om vores ejerforenings holdning til at få etableret en børnelåge i plankeværket mellem de to gårde. Formålet er at børnene på begge sider af plankeværket nemmere vil kunne besøge hinanden.

Gennemgangen/lågen skal udformes så det tilfredsstiller begge ejerforeninger.

(f.eks. skal der sørges for at de mindste børn ikke kan komme igennem).

Forslaget blev afvist af de fremmødte.

Sandro Vuylsteke
Formand for bestyrelsen

Kristoffer Klebak
Dirigent ved generalforsamlingen