

Ejerforeningen Slotsklubben Hotel Strandslot

Referat fra den ordinære generalforsamling 27. april 2007 (kl.19 til 23).

Generalforsamlingen blev afholdt på Hotel Hvide Hus i Køge.

Dagsorden:

(i henhold til vedtægternes § 6)

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse af årsregnskabet – til godkendelse – med påtegning af revisor
3. Forslag fra bestyrelsen
 - a. Nedsættelse af et udvalg til at udarbejde forslag til brandsikring af Strandslot
4. Forelæggelse af et af administrator udarbejdet budget for Slotsklubben, herunder fastlæggelse af fællesudgifter og serviceafgift
5. Forslag fra medlemmerne
 - a. Forslag fra Lejl. 9 i uge 12 om mistillidsvotum til bestyrelsesmedlemmerne.
 - b. Forslag fra Lejl. 9 i uge 12 om mistillidsvotum til formanden.
 - c. Forslag fra Lejl. 23 i uge 25 med flere om etablering af en elevator.
6. Valg af ny formand for bestyrelsen, for et år.
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af suppleanter
9. Valg af statsautoriseret revisor

Formanden bød velkommen og oplyste, at generalforsamlingen blev optaget på bånd.

ad 1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Jess Folke Andersen. Fra salen blev foreslået Erich Lerche.

Generalforsamlingen valgte Jess Folke Andersen som aftenens dirigent.

Dirigenten takkede for valget.

Dirigenten konstaterede derefter at generalforsamlingen var lovligt indvarslet.

Valg af stemmetællere:

Annelise Hermansen

Svend Nielsen

Anni Braagaard

Karen Johansen

Referat udarbejdes af Per Braagaard.

Generalforsamlingen beslutter at tage "punkt 5 c Forslag fra lejl. 23 i uge 25 med flere om etablering af elevator" før punkt 4 "Forelæggelse af et af administrator udarbejdet budget for Slotsklubben, herunder fastlæggelse af fællesudgifter og serviceafgift", da en omkostning ved en eventuel etablering af elevator skal indarbejdes i budget såfremt etablering af elevator godkendes.

Punkt 5 b Forslag fra Lejl. 9 i uge 12 om mistillidsvotum til formanden trækkes tilbage af forslagsstiller.

Ad 2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse af årsregnskabet – til godkendelse – med påtegning af revisor

Først gennemgang af beretningen og derefter regnskab.

Herefter ordet til konstitueret formand John Kofoed, som fremlagde bestyrelsens beretning for året 2006.

På den ordinære generalforsamling i 2006 afgik formanden Per Braagaard efter tur. Som ny formand blev valgt John Christensen. Den øvrige bestyrelse fortsatte uændret.

Bestyrelsen har gennem året særligt arbejdet med problemerne omkring:

- Tagudskiftningen
- Møbeludvalgets arbejde omkring udskiftning af møbler mmm
- Opvarmningsformen hvor skift fra el-opvarmning til anden varmekilde overvejes.
- Problem med rørbrud på vandinstallationerne.
- Problemer i kælderen med brud på overfladerne og gennemføringerne, og herunder manglende opfyldelse af regler for brandsikring
- Problem med vand i kælderen

I forbindelse med gennemgangen af rapporten fra konsulent omkring taget blev det klart, at der var mangler omkring brandsikring i bygningen. Dette medførte, at bestyrelsen koncentrerede sig om brandsikring i stedet for tagudskiftningen.

På den ekstraordinære generalforsamling 15. februar 2007 fremlagde bestyrelsen et ikke helt færdigbehandlet forslag til udbedringer af forholdene omkring brandsikringen. På baggrund af den rejste kritik af bestyrelsens forslag på den ekstraordinære generalforsamling valgte formanden John Christensen at trække sig fra bestyrelsen. Næstformanden John Kofoed blev konstitueret som formand og suppleanten Jørgen Jensen blev indkaldt til bestyrelsen.

Herefter arbejdede bestyrelsen videre med brandsikring, og fik god støtte fra tidligere formand Jens Madsen, Carl Hülsen og arkitekt Søren Elkær-Hansen, således at et revideret oplæg til arbejdet med brandsikring kan forelægges på denne generalforsamling, hvor der forelægges et revideret oplæg med alternativ til flugtvejsløsningen fra Vesttrappen.

Herefter gennemgik John Kofoed historikken omkring tag og brandsikring på Strandslot . Dette med baggrund i notat, der blev udleveret til medejere ved ankomsten til generalforsamlingen, og som medsendes ved udsendelse af referat fra generalforsamlingen.

Det understreges her, at sikkerheden omkring brandsikring har første prioritet. Sikkerheden skal være i orden. Men så må det heller ikke være dyrere end nødvendigt.

Vi har jo en af landets smukkeste bygninger med en formidabel udsigt, så det skal vi også tage hensyn til ved gennemførelsen af ændringer.

På den ekstraordinære generalforsamling 15. februar 2007 blev det vedtaget, at bestyrelsen skulle indhente et juridisk responsum omkring mulighederne for at rejse et eventuelt erstatningsansvar overfor andre i sagen omkring brandsikring og manglerne i denne forbindelse.

Bestyrelsen har indhentet et sådant responsum og John Kofoed gennemgik det modtagne responsum.

I responsummet vurderes mulighederne for at rejse krav mod de forskellige involverede parter, som:

- tidligere ejerselskaber
- bestyrelsen i de tidligere ejerselskaber
- Søren Elkær-Hansen ApS, dels som
projekterende
dels som tilsynsførende
- de enkelte involverede håndværkere
- den myndighed, som har udstedt ibrugtagningstilladelsen

Til de enkelte parter bemærkes:

Tidligere ejere.

De tidligere ejere Strandslot Ferielejligheder A/S og Hotel Strandslot A/S er opløst og der er dermed ingen tidligere ejere at rette krav imod.

Bestyrelsen i tidligere selskaber.

Der er ganske restriktive begrænsninger, og krav til konkret viden hos bestyrelsesmedlemmerne, såfremt man skal kunne rejse krav imod bestyrelsen i tidligere selskaber. På den baggrund kan det ikke anbefales at søge at rejse krav imod medlemmer af bestyrelser i tidligere selskaber.

Søren Elkær-Hansen ApS.

For at rejse krav mod Søren Elkær-Hansen som projektansvarlig og tilsynsførende, kræves, at der er tale om grove forhold grænsende til det culpøse. Det konkluderes derfor, at der ikke kan anbefales retssag.

De enkelt involverede håndværkere.

I udgangspunktet er forældelsesfristen 5 år. Men i tilfælde af skjulte mangler begynder forældelsesfristen først at løbe fra det øjeblik, hvor manglerne er eller burde være opdaget. Det kan dog være vanskeligt at afgøre, om manglende opfyldelse af brandsikringsmæssige krav er skjulte mangler. Desuden gælder en absolut forældelsesfrist på 20 år. Da aftalerne med de enkelte håndværkere er indgået i løbet af 1986, er der indtrådt forældelse, og der kan derfor ikke rejses krav mod de håndværkere der har været involveret i projektet.

Den myndighed, som har udstedt ibrugtagningstilladelsen.

I resposummet tages udgangspunkt i, at manglerne omkring brandsikring på tidspunktet for udstedelsen af ibrugtagningstilladelsen var så væsentlige, at der måtte være grundlag for at rejse erstatningskrav mod Kommunen.

Hermed slut på fremlæggelsen, og der åbnes for kommentarer til bestyrelsens beretning.

Carl Hülsen gør indsigelse mod eventuelle planer om udskiftning af varmekilden, da en udskiftning vil være vanskelig og meget omkostningskrævende. Herudover kommentarer omkring mulighed for at finde andre løsninger end foreslået af konsulenten Steenbergs tegnestue. Bl.a. begrænse problemet med udsugningsproblemet, andre flugtvejsmuligheder, en billigere løsning omkring taget mv.

Carl Hülsen finder desuden, at betalingen til Steenbergs tegnestue af 277 t.kr. er helt urimeligt i relation til værdien af den modtagne rådgivning. Der er gennem møder med brandinspektøren fundet mulighed for langt enklere løsninger omkring flugtvejen. Så sent som nogle få dage før generalforsamlingen er det lykkedes Carl Hülsen at få brandinspektøren til at fravige nogle tidligere stillede krav omkring brandsikring. Dette finder Carl Hülsen er utilfredsstillende rådgivning fra Steenbergs tegnestue, der som ekspert burde kende og orientere om de nødvendige krav til brandsikring.

Det vil være muligt at spare omkring en million kr. på løsning af flugtvej i forhold til det projekt Steenbergs tegnestue har fremlagt.

Hans Jørgen Mogensen spørger om hvem, der konkret har stillet krav til brandsikringen. Er det tegnestue ? eller er det kommunen? eller Brandmyndighederne? Var der krav om at der skulle lukkes (i juleugerne)?

John Kofoed siger, at der var krav om, at der skulle foretages visse foranstaltninger før Strandslot kunne åbne i juleugerne.

Hans Jørgen Mogensen: Der er mange gamle huse i Danmark. Er der så mange vanskeligheder med vores hus, Strandslot, eller er det blot noget Steenbergs tegnestue har fremsat?

Ove Johansen: Vi fik i bestyrelsen forelagt rapporten fra Steenbergs tegnestue, og den var meget alvorlig, og derfor måtte bestyrelsen reagere. Det er bestyrelsens opfattelse, at der skal være tilfredsstillende brandmæssig sikkerhed på Strandslot.

Hans Jørgen Mogensen: Der mangler oplysning overfor generalforsamlingen om der er stillet skriftlige krav fra Brandmyndigheden, eller bestyrelsens reaktion alene er sket på baggrund af tegnestuens rapport.

Dirigenten erindrer om, at det er fremlagt, at brandinspektøren har deltaget i de møder, der har

været afholdt omkring brandsikringsforholdene på Strandslot.

Per Braagaard: Med reference til Carl Hülsens orientering om, at det er lykkedes ham at få brandinspektøren til at ændre indstilling, synes det vanskeligt at vide, hvad der reelt gælder i en sådan sag. Men vi har tilsyneladende et problem omkring brandsikring, det skal vi gøre noget ved, og det kommer til at koste penge. Så lad os tage den diskussion under punkt 3 på dagsordenen.

Carl Hülsen kan oplyse, at brandinspektøren har deltaget som rådgiver og brandinspektøren har på direkte opfordring fra Carl Hülsen sagt, "at brandmyndigheden har ikke og kan ikke stille krav, da disse skal fremsættes af bygningsmyndigheden". Carl Hülsen siger derfor, at der altså ikke er rejst nogle krav fra brandmyndigheden på noget tidspunkt.

Allan Linnemann: Hvis vi godkender beretningen betyder det så, at vi godkender at bestyrelsen går videre med at anlægge sag mod kommunen? Hertil orienterer John Kofoed, at det ikke sker umiddelbart. Det vil kræve en særskilt beslutning fra generalforsamlingen. Et sagsanlæg vil være vanskeligt og omkostningskrævende. Det er derfor bestyrelsens anbefaling, at vi ikke går videre med den sag.

Herefter slut på indlæg til bestyrelsens beretning.

Beretningen godkendes.

Villy Schmidt gennemgik regnskabet for 2006 i hovedtræk på baggrund af det udsendte og underskrevne og reviderede regnskab.

Fælles- og serviceafgifter har i 2006 været opkrævet på samme niveau som 2005, og indtægterne har været 2.284 tkr. Fælles- og serviceudgifter har i 2006 været 2.470 tkr. og dermed et resultat før hensættelser på 14 tkr. Derudover har der været afholdt udgifter vedr. nyt tag og brandsikring på i alt 128 tkr. samt tab på tilgodehavender og solgte lejligheder mv. på 16 tkr. Årets resultat blev dermed et underskud på 130 tkr.

Egenkapitalen er i året steget fra 674 tkr. primo til 1.043 tkr. ultimo. Når egenkapitalen stiger med 369 tkr. i året på trods af et underskud på 130 tkr. skyldes det, at den ekstraordinære opkrævning til taget, som vedtaget på generalforsamlingen i 2006, 499 tkr. er tilskrevet egenkapitalen. De opkrævede beløb til taget indsættes, som besluttet, på særlig konto. Allan Linnemann: Der står i regnskabet 112 tkr. til møbler i salonen, hvilket synes at være et stort beløb. Villy Schmidt orienterer om, at beløbet er under det budgetterede og omfatter nye møbler samt ombetrækning af stole. (Det drejer sig om 3 sofaer, 10 lænestole samt ombetrækning af 12 stole; bestyrelsens bemærkning)

Generalforsamlingen godkender herefter regnskabet.

ad 3 Forslag fra bestyrelsen

Nedsættelse af et udvalg til at udarbejde forslag til brandsikring af Strandslot

Forespørgsel fra Jens Madsen om dette punkt ikke burde vente til der er valgt ny bestyrelse.

Dirigenten redegør for, at punktet er fremsat af bestyrelsen og generalforsamlingen skal dermed tage stilling til punktet. Hvis generalforsamlingen beslutter, at der skal nedsættes et udvalg, vil det være gældende for den bestyrelse, der bliver valgt på denne generalforsamling.

John Kofoed begrundet forslaget om nedsættelse af et udvalg, med ønsket om at få medejere med indsigt i problemstillingerne til at gå ind i udvalget. Hermed kunne projekt udarbejdes af kyndige medejere, formodentlig for små omkostninger, og forelægges en kommende generalforsamling til beslutning.

Forslaget sættes til afstemning.

Generalforsamlingen beslutter at der nedsættes et udvalg.

Det vedtages at udvalget skal bestå af 3 til 5 medlemmer.

Der stilles forslag om Carl Hülsen og Jens Madsen. Vagn Larsen stiller ligeledes op til udvalget. Desuden foreslås Björn Herneke.

Til udvalget vælges:

Jens Madsen
Carl Hülsen
Vagn Larsen
Björn Herneke

Desuden skal der i udvalget være en repræsentant fra bestyrelsen.

ad 5 Forslag fra medlemmerne

- a. Forslag fra Lejl. 9 i uge 12 om mistillidsvotum til bestyrelsesmedlemmerne.**
- b. (Forslaget trukket tilbage)
- c. Forslag fra Lejl. 23 i uge 25 med flere om etablering af en elevator

ad 5 a

Jens Madsen begrundet sit forslag om mistillidsvotum til bestyrelsen.

Hans Lembøl: Vær lidt forsigtig med al for hård kritik af bestyrelsen, fordi vi ikke kender præmisserne for den situation hvor bestyrelsen skal træffe beslutninger. Set her bagefter kan man mene noget burde have været gjort anderledes. Der er brandrisiko, flugtvejsproblemer, en del ting der skal laves ved taget osv. Det er svært at klandre bestyrelsen for at have handlet, måske lidt panikagtigt, når man får forelagt en rapport hvor der står at det hele er ad Pommern til. Det er vigtigt at vi har en bestyrelse, der vil arbejde for medejernes interesser. Hvis der år efter år skal stilles mistillidsvotum til bestyrelsen på generalforsamlingen, så ender det med, at ingen gider stille op til bestyrelsesarbejde.

Hans Jørgen Mogensen: Bakker Hans Lembøl 100% op og kan absolut ikke tilslutte sig et mistillidsvotum

Allan Linnemann: Der står i vedtægternes § 11 stk 4 at bestyrelsen ikke må overskride det vedtagne budget med mere end 10%. Og det har bestyrelsen gjort her, og dermed overtrådt deres beføjelser. *[For en ordens skyld her indsat den fulde ordlyd af § 11 stk. 4, 2. punktum "Bestyrelsen er dog uberettiget til at lade foretage vedligeholdelse og reparationer, der medfører, at det på generalforsamlingen vedtagne budget vedrørende fællesudgifter overskrides med mere end 10%, med mindre bestyrelsen kan godtgøre, at overskridelsen har været nødvendig for enten at undgå eller udskyde tab."]*

Åse Due: Kan ikke støtte mistillidsvotum. Opfordrer bestyrelsen til, i fremtidige tilfælde at indkalde til ekstraordinær generalforsamling, såfremt man er i tvivl om udviklingen.

Hans Jørgen Mogensen: Lad os beholde den bestyrelse vi har og komme videre.

Generalforsamlingen afbrudt for kaffepause.

Efter pausen indleder dirigenten med at redegøre for stemmefordelingen på generalforsamlingen.

Fremmødte til generalforsamlingen:	
Antal lejlighedsuger	396
Fordelingstal	14.683
Af fremmødte er følgende repræsenteret ved fuldmagter	
Fuldmagter til bestyrelsen:	
Antal lejlighedsuger	85
Fordelingstal	3.055
Øvrige fuldmagter:	
Antal lejlighedsuger	153
Fordelingstal	5.716
Stemmeberettigede i alt	
Antal lejlighedsuger	944
Fordelingstal	34.900

ad 5 a (fortsat)

Punktet om mistillidsvotum genoptaget og sat til afstemning. Der fremsættes ønske om skriftlig afstemning.

For forslaget stemte 4.381

Imod forslaget stemte 10.123

Forslaget om mistillidsvotum til bestyrelsen er dermed faldet.

ad 5 c Forslag fra Lejl. 23 i uge 25 med flere om etablering af en elevator

Efter en kort diskussion om bl.a. type af elevator og prioritering i forhold til øvrige projekter blev forslaget sat til afstemning. Det blev bl.a. fremført, at med de kommende udgifter til brandsikring og reparation af taget, ville det ikke være økonomisk fornuftigt at tænke på etablering af elevator.

Forslaget blev nedstemt.

ad 4 Forelæggelse af et af administrator udarbejdet budget for Slotsklubben, herunder fastlæggelse af fællesudgifter og serviceafgift

Villy Schmidt fremlagde budget for 2007. Budgettet er udarbejdet som almindeligt driftsbudget og indeholder ikke udgifter til projekt omkring taget - hverken ekstraordinær opkrævning eller udgifter. Udgifter til brandsikring er ligeledes ikke indeholdt i budget for 2007, da der skal udarbejdes projekt med overslag over omkostninger til særskilt fremlæggelse og beslutning på senere generalforsamling.

I budget for 2007 er forudsat uændrede fælles- og serviceafgifter med indtægter i alt på 2.484 tkr.. De samlede fælles- og serviceudgifter er budgetteret på niveau med de faktiske udgifter i 2006, med i alt 2.426. Det forelagte budget viser dermed et overskud for 2007 på 58 tkr.

Forslag fra Allan Linnemann om en forhøjelse af fælles- og serviceafgifter med 10% til oparbejdelse af en fond til imødegåelse af ekstra store fremtidige udgifter. Fra øvrige deltagere kommentarer mod en forhøjelse af fælles- og serviceafgifter.

Generalforsamlingen vedtog det fremlagte budget for 2007, og dermed opkrævning af uændrede fælles- og serviceafgifter for 2007.

ad 6 Valg af ny formand for bestyrelsen, for et år.

Ove Knudsen foreslået som ny formand for bestyrelsen.

Ingen andre opstillet.

Ove Knudsen valgt som formand for bestyrelsen for 1 år.

ad 7 Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

På valg var

Ove Johansen

Anders Lund Dalgaard

som begge var villige til genvalg.

Desuden foreslået følgende til valg til bestyrelsen

Brian Sønderby

Hans Lembøl

Per Braagaard

Efter skriftlig afstemning blev følgende valgt:

Brian Sønderby (med 10.836 stemmer) valgt for 2 år

Hans Lembøl (med 5.442 stemmer) valgt for 2 år

Per Braagaard (med 9.394 stemmer) valgt for 1 år

Anders Lund Dalgaard fik 5.260 stemmer

Ove Johansen fik 5.267 stemmer

ad 8 Valg af suppleanter

På valg var

Jørgen Jensen (er indtrådt i bestyrelsen efter at John Christensen trak sig). Jørgen Jensen ønsker ikke at fortsætte som suppleant.

Inge Johansen - ønsker ikke genvalg

Foreslået til valg:

Anders Lund Dalgaard
Allan Linnemann

Herefter valgt:

Anders Lund Dalgaard, valgt for 1 år
Allan Linnemann, valgt for 2 år

Bestyrelsen består herefter af:

Ove Knudsen - formand

John Kofoed

Brian Sønderby

Hans Lembøl

Per Braagaard

Suppleanter er:

Anders Lund Dalgaard (første suppleant)

Allan Linnemann

ad 9 Valg af statsautoriseret revisor

Statsautoriseret revisor Jesper Kofoed Blem genvalgt som foreningens revisor.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen.

Dirigent Jess Folke Andersen

Bestyrelsesformand Ove Knudsen