

REFERAT

Onsdag den 7. maj 2014 afholdtes ordinær generalforsamling i

E/F Strandboulevarden 31 – Præstøgade 16

med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
 2. Formandens beretning om det forløbne år.
 3. Regnskab og revisors påtegning.
 4. Bestyrelsens og medlemmernes forslag (herunder budgetforslag).
Bestyrelsens fremsætter følgende forslag:
 1. Finansiering af underskud og vandskade, bilag vedlagt.
 2. Ændring af vedtægter, bilag vedlagt.
 5. Valg af bestyrelse.
 6. Valg af revisor.
 7. Eventuelt.
-

Ad 1

Administrator advokat Mogens Klausen valgtes som dirigent og referent.

Han konstaterede, at den ordinære generalforsamling var lovligt indkaldt, og at der var mødt eller repræsenteret medlemmer svarende til et samlet fordelingstal på 564/1000.

Ad 2

Foreningens formand Søren Rasmussen aflagde følgende beretning på bestyrelsens vegne:

Kort kan året beskrives som et meget uheldigt år. Ud over at vores besluttede reparationer gik langt over budget kom der en langt række skader som vores forsikring ikke ville betale. Selvom vi havde næsten 400.000 på kiste bunden endt vi i januar med et overtræk på 150.000. Medvirkende var også et udestående på næsten 100.000 på varmeafregningen. Situationen medføre at vi er nødsaget til at forhøje bidraget som vi vil gennemgå under et senere punkt.

Vores forsikring er blevet ændret så der nu er en selvrisiko på 3.588. Det gør at vi

fremover selv skal dække små skader som vores graverede glas, loftvinduer etc. Samtidig er forsikringen uden skjulte rør. VI skal overveje at tage det med.

1. Vi besluttede i 2012 at installeret en ny ventilation i Præstøgade. Det lykkedes at få det gennemført i 2013. Udgiften blev næsten 20% højere end forventet og endte på 59.712.
2. Murværket på trappetårnet i Præstøgade skulle repareres. Reparationen endt med at koste væsentligt mere end forventet på sidste generalforsamling. Ved afslutningen kostede reparationen 198.375 mod et forventet max på 135.000.
3. Vi fik bestilt og opsat indgraverede glas i flere hoveddøre
4. Og som sat har vi haft flere skader hvor vi ikke fik dækning eller fuldt dækning fra vores forsikring. Vi flere tilfælde har det været brud på afløb eller faldstammer. Et problem vi er nød til at se nærmere på om vi general skal have udskiftet eller repareret faldstammer.
5. Der har været en misforståelse mellem os og administrationen så vi har ikke fået et nyt energimærke endnu. Det skal vi have bragt på plads snarest.

Omkring vedligeholdelse:

1. Bestyrelsen anbefaler at vi kun ser på helt nødvendig vedligeholdelse indtil vi afviklet vores kassekredit og opsparet en tilstrækkelig sum til at stå imod med.

Sidst men ikke mindst vil jeg igen gerne takke Glenn for hans arbejde med vores web-side. Det er en stor hjælp at vi har en opdateret web-side med relevant information.

Samt Kristen for at være vores kontaktperson når der skal være nogen hjemme på hverdage. Det er en stor hjælp for os andre.

Efter beretningen var der en kort debat bl.a. om ejendommens forsikringsforhold, herunder om der skulle indhentes alternative forslag. Det blev endvidere nævnt, at ejendommens faldstammer trænger til vedligeholdelse/fornyelse, men det er pt. uklart, hvornår dette skal udføres og på hvilken måde.

Endelige blev det omtalt, at ejendommens energimærke vist er udløbet.

Med disse bemærkninger blev beretningen enstemmigt godkendt.

Ad 3

Administrator gennemgik det udarbejdede regnskab.

Han oplyste indledningsvis, at der var en fejl i det regnskab, som medfulgte indkaldelsen, idet driftsresultatet for 2013 (underskud på kr. 279.149,97) ikke var fratrukket egenkapitalen i balancen, som derfor ikke balancerede. Regnskab med den anførte korrektion er vedhæftet nærværende protokollat.

I forbindelse med regnskabsgennemgangen blev det konstateret, at indtægterne har været som budgetteret.

På udgiftssiden kan det konstateres, at udgiften til vand har været højere end budgetteret, men det er formentlig tale om en periodeforskydning, hvilket ligeledes forklarer, at der for 2014 alene budgetteres med kr. 48.000,00.

Den helt afgørende faktor for regnskabsresultatet, som er et underskud på kr. 279.149,97, er, at der i det forløbne år har været anvendt kr. 375.505,00 til vedligeholdelse mod alene budgetteret kr. 75.564,00.

Langt størstedelen af denne udgift refererer til reparation af trappetårn.

Efter årets underskud kan det konstateres, at egenkapitalen pr. 31.12.2013 udgør kr. 8.757,48.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Ad 4

1.

Der er af bestyrelsen fremsat forslag om finansiering af underskud efter vandskade. Dette punkt har sammenhæng med det udsendte budgetforslag, som hidtil er opgjort ud fra uændrede fællesudgifter.

Med uændrede fællesudgifter vil der imidlertid alene være kr. 86.332,00 til vedligeholdelse, hvilket både bestyrelsen og administrator anser som for lidt.

Man gik herefter over til en drøftelse af de af bestyrelsen fremsatte to forslag, der lyder således:

1. Der opkræves ekstraordinær ydelse pr. 1. juni 2014 på i alt kr. 100.000,00, svarende til pr. fordelingstal kr. 100 årlig. Gennemsnitlig pr. lejlighed kr. 4.300,00.
2. At der søges om en kassekredit i Nordea på kr. 100.000,00. Kreditten oprettes for tre år. Fællesydelsen forhøjes med anslået 8-10 %.

Foreningens formand Søren Rasmussen begrundede nærmere nødvendigheden af, at der tilføres foreningen likviditet efter de meget store ekstraordinære udgifter i 2013 og i betragtning af de ekstraordinære udgifter, vi allerede har fået i 2014. Søren Rasmussen argumenterede for en ekstraordinær indbetaling samt en mindre forhøjelse af bidraget, da han meget gerne vil undgå, at foreningen har en kassekredit samt ønsket om at reetablere en pulje til fortsat vedligehold.

Debatten viste imidlertid, at hovedparten af de mødte gik ind for løsningen med en engangsindbetaling, men der blev yderligere fremsat forslag til budgettet, så der derudover skulle gennemføres en forhøjelse af de ordinære fællesudgifter med 5 % til ikrafttrædelse pr. 1. juni. Med forsamlingens godkendelse satte dirigenten følgende forslag under afstemning:

"Der opkræves ekstraordinær ydelse pr. 1. juni 2014 på i alt kr. 100.000,00, svarende til pr. fordelingstal kr. 100 årlig. Derudover foreslås de ordinære fællesudgifter forhøjet med 5 % til ikrafttrædelse pr. 1. juni 2014."

En afstemning viste, at samtlige mødende stemte for det formulerede forslag, som herefter var vedtaget.

Afstemningen vedrørende etablering af kassekredit bortfaldt i konsekvens heraf.

Som led i drøftelserne blev det yderligere omtalt, at det ville være en forbedring af foreningens likviditet, hvis man gik bort fra kvartårlige betalinger af fællesudgifter til månedlige opkrævninger.

En vejledende afstemning viste, at der var fuldstændig enighed om det, men dirigenten oplyste, at en sådant forslag henhører under en ekstraordinær generalforsamling, som bestyrelsen herefter forventes at indkalde til.

2.

Bestyrelsen har fremsat forslag om ændring af vedtægts § 9, hvorved det præciseres, at der ikke må henstilles effekter af nogen art i ejendommens kælder.

I forbindelse med drøftelsen blev der fremsat forslag om, at det tillige blev præciseret, at kælderen heller ikke måtte anvendes som tørrerum.

Det blev ligeledes forespurgt, om forbuddet kunne udstrækkes til også at gælde loftet, men dirigenten oplyste, at dette ikke var muligt på denne generalforsamling.

Dirigenten oplyste endvidere, at vedtægtsændringer alene kan vedtages med kvalificeret majoritet.

Herefter blev følgende vedtægtsændringsforslag sat under afstemning:

"Udenfor rum, som måtte henhøre under de enkelte lejligheders særskilte råden, må der ikke henstilles effekter af nogen art i ejendommens kælder, som heller ikke på anvendes som tørrerum. Konstaterer bestyrelsen, at der i strid med denne forskrift, er henstillet effekter, er bestyrelsen berettiget til, at lade effekterne opmagasinere i et aflåst rum, hvorfra de alene kan udleveres efter forudgående henvendelse til bestyrelsen, som er berettiget til at afkræve ejeren økonomisk kompensation, som betingelse for udlevering.

Bestyrelsen er berettiget til at bortskaffe effekter, som ikke er afhentet inden tre måneder efter at være taget i opbevaring, idet effekterne i så fald anses som værende uden økonomisk værdi."

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

Administrator oplyste, at vedtægtsændringen skal tinglyses.

Ad 5

Glenn Williams og Louise Rasmussen oplyste, at de ikke ønskede at genopstille.

Søren Rasmussen oplyste, at han gerne ville genopstille, men ikke ønskede at fortsætte som formand.

Efter at dirigenten havde forespurgt forsamlingen, indvalgte følgende medlemmer herefter i foreningens bestyrelse for det kommende år:

- Søren Rasmussen
- Kirsten Danø

- Laurids Binderup
- Casper Christensen

Som suppleanter valgtes:

- Helene Williams
- Marie Louise Binderup

Ad 6

Som revisor genvalgtes:

- Lisbeth Koefoed
- Jens Dalsgaard

Ad 7

Følgende punkter drøftedes under eventuelt.

1. Dørpumper fungerer ikke tilfredsstillende.
2. Der er lugtgener i lejlighederne – årsagen er ukendt.
3. Lys i opgangen brænder hele dagen.


Der var enighed om, at den nye bestyrelse skal se nærmere på de tre punkter.

Endelig drøftede man muligheden for at optimere varmeanlæggets ydelse, bl.a. ved at foretage en afsyring af kedlen, så man opnår en bedre økonomi.

Der var enighed om, at den nye bestyrelse tager kontakt til foreningens vvs-forbindelse.

Herefter blev generalforsamlingen hævet.

Kgs. Lyngby, d. 14. 5. 2014


Advokat Mogens Klausen