



Glenn Williams
Strandboulevarden 31, 3. th.
2100 København Ø

Frederiksberg, 25. april 2018
Kundenummer 8-176-8-2

Direkte telefon +45 39 46 61 15
krn@deas.dk

E/F Strandboulevarden 31 / Præstøgade 16 - referat af generalforsamling

Vi sender her referat af generalforsamling, afholdt den 12. april 2018.

Hvis I har spørgsmål, er I velkommen til at kontakte os.

Venlig hilsen / Kind regards

Kimie Roer Næsted Abundo
Ejendomsadministrator
Foreninger

REFERAT

E/F Strandboulevarden 31/Præstøgade 16 – ordinær generalforsamling

Mødested: Hos Kirsten Danø, Strandboulevarden 31, 2. th., 2100 København Ø
Mødedato: Torsdag den 12. april 2018, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 9 af foreningens 23 lejligheder, repræsenterende 473 af ejendommens i alt stemmeberettigede 1.000 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab.
4. Indkomne forslag.
Der var ingen indkomne forslag til behandling, og derfor udgik dette punkt.
5. Forelæggelse og godkendelse af budget.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
Bestyrelsesformanden og bestyrelsesmedlemmerne vælges af generalforsamlingen for ét år ad gangen.
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
Suppleanter vælges for ét år af gangen.
8. Valg af intern revisor.
9. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Kimie Roer Næsted Abundo fra DEAS A/S som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes § 4, stk. 2, samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter.

2. Bestyrelsens beretning.

Formand Hans Munkholt fremlagde bestyrelsens beretning for 2017.

Beretning var ikke udsendt skriftligt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, men er vedhæftes dette referat.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Herefter blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab.

Kimie Roer Næsted Abundo fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2017, der på forhånd var godkendt af foreningens bestyrelse og indstillet til godkendelse af generalforsamlingen denne aften. Regnskabet viste et resultat på 0 kr. Foreningens egenkapital var pr. 31.12.2017 uændret med 191.905 kr. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet, herunder den høje post til mødeudgifter. Kimie Roer Næsted Abundo og bestyrelsen redegjorde for, at de høje mødeudgifter for 2017 skyldtes

ekstra honorar til DEAS A/S i forbindelse med afholdelsen af ekstraordinær generalforsamling den 12. juni 2017.

Årsregnskabet for 2017 blev herefter enstemmigt godkendt af forsamlingen.

4. Indkomne forslag.

Der var ingen indkomne forslag til behandling, og derfor udgik dette punkt.

5. Forelæggelse og godkendelse af budget.

Kimie Roer Næsted Abundo fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2018, som beror på uændret indbetaling i fællesudgifterne.

Det fremlagte budget for 2018 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

	BUDGET
	2018
Indtægter:	
Aconto E/F-bidrag.....	447.000
I alt.....	447.000
Indtægter i alt.....	447.000
Udgifter:	
Bidrag til grundejerforening m.m.	
Øvrige bidrag.....	35.000
Forbrugsafgifter	
El.....	12.000
Vand.....	56.000
Renovation.....	53.000
Forsikringer og abonnementer	
Forsikringer.....	49.000
Abonnementer.....	500
Vicevært/renholdelse	
Ejendomsservice, trappevask mm.....	24.500
Snerydning/vejsalt.....	10.000
Administrationshonorar	
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	39.000
Øvrige administrationsomkostninger	
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	17.000
Gebyrer mv.....	2.000
Porto.....	2.500
Mødeudgifter.....	2.000
Diverse	2.000

Løbende vedligeholdelse

Løbende vedligeholdelse.....	142.500
Samlede udgifter i alt.....	447.000
Årets resultat.....	0

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Bestyrelsesformanden og bestyrelsesmedlemmerne vælges af generalforsamlingen for ét år ad gangen.

Bestyrelsesmedlem Anna Petrsen ønskede ikke genvalg.

Bestyrelsesformand Hans Munkholt, Kirsten Danø og Mogens Brøndsted Nielsen ønskede genvalg, og blev alle enstemmigt genvalgt af forsamlingen.

Der var nyvalg til tidligere suppleant Casper Christiansen.

Bestyrelsen er sammensat således:

Hans Munkholt,	ejer af Strandboulevarden 31, 4. th. (<i>formand</i>)
Mogens Nielsen	ejer af Strandboulevarden 31, 1. th. (<i>bestyrelsesmedlem</i>)
Kirsten Danø	ejer af Strandboulevarden 31, 2. th. (<i>bestyrelsesmedlem</i>)
Casper Christiansen	ejer af Strandboulevarden 31, 4. tv. (<i>bestyrelsesmedlem</i>)

Jf. vedtægternes § 5 består bestyrelsen af en formand og yderligere 2-5 bestyrelsesmedlemmer, hvilket betyder at der er plads til flere bestyrelsesmedlemmer i fremtiden. Bestyrelsen ytrer ønske om, at få en repræsentant for Præstøgade 16 med i bestyrelsen.

7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Suppleanter vælges for ét år af gangen.

Der var nyvalg til Kurt Simonsen, ejer af Præstøgade 16, 3. th.

8. Valg af intern revisor.

Der var genvalg til foreningens interne revisor Sara Lynge Rothmann.

9. Eventuelt.

Følgende emner blev drøftet:

- Arbejdsdag. Da der i august måned 2017 blev afholdt arbejdsdag i foreningen med stor succes, blev forsamlingen enig om at afholde en ny arbejdsdag i det indeværende år. Det blev besluttet, at næste arbejdsdag afholdes **lørdag den 1. september 2018**. Bestyrelsen vil fremsende en skrivelse vedrørende denne dag.
- Et medlem spurgte ind til en opdateret vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen har efterfølgende revideret den nuværende vedligeholdelsesplan, som dermed vedlægges dette referat.
- Foreningens projekt vedrørende renovering af faldstammer, udskiftning af ventiler samt maling af opgangene er ved, at være færdigt og projektet overholder budgetrammen. DEAS A/S vil inden længe fremsende opgørelser over hvad den enkelte ejer skylder. Hver ejer skal efterfølgende tage stilling til om de vil betale kontant, eller deltage i fælleslånet.

Da ikke flere ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20.05.

Efter generalforsamlingen var der stiftende generalforsamling for tagterrasseforeningen.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Kimie Roer Næsted

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:11394887

IP: 194.255.14.130

2018-04-20 06:07:15Z

NEM ID 

Hans Munkholt

Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-312502616462

IP: 94.127.54.174

2018-04-25 13:57:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: H30N4-0GZAS-017HF-MOW4I-3Y0FE-V6JMO

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 tidsstemplet 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>

Formandens beretning til ordinær generalforsamling den 12. april 2018 i Ejerforeningen Præstøgade 16/Strandboulevarden 31.

Jeg vil gerne starte med at takke hele bestyrelsen for det store arbejde, som alle har bidraget med. Også en stor tak til Glenn Williams (ejer af Strandboulevarden 31, 3. th) for arbejdet med hjemmesiden.

En særlig tak til bestyrelsesmedlem Anna Louise D. Petersen og bestyrelsessuppleant Emil Olesen som desværre har valgt, at trælle sig fra bestyrelsen.

I løbet af 2017 har foreningen fået flere nye beboere – velkommen til alle nye beboere der er flyttet ind.

Hvad er der sket i løbet af 2017?

Vedligeholdelse af ejendommen

I det forgangene år har foreningen endelig fået renoveret faldstammerne. Virksomheden "Proline" fik opgaven og gennemførte renoveringen uden større forsinkelser. Trappeopgangene er blevet malet i både Præstøgade og Strandboulevarden. Det er både for – og bagtrapper og det har pyntet gevaldigt, at opgangene er blevet så lyse. Der er desuden kommet nyt postkassesystem, samt der er blevet lagt nyt terrazzo gulv og trappesten ved hoveddøren på Strandboulevarden da den eksisterende var nedslidt. Der er endvidere kommet ny belysning over hoveddøre og i portåbningen, hvilket skaber stor trykthed for ejendommens beboere.

Varmerør og vandrør er isoleret på loft og i kælder. Der er nye reguleringsventiler som sikre unødvendig energispild. Det skulle foreningen gerne mærke på de kommende varmeregninger. Hovedvandrøret i kælderen er udskiftet, da det var meget nedslidt.

Arbejdsdag

I august måned afholdt foreningen arbejdsdag, hvor der var rigtig mange fremmødte beboere. Bestyrelsen takker for det store fremmøde. Vi fik lavet rigtig meget på dagen, blandt andet ryddet op på loftet og i kælderen og malet havemøbler. Bestyrelsen forventer, at succesen kan blive gentaget med en ny arbejdsdag i 2018.

Ejendommen er som alle ved en ældre bygning og det betyder, at løbende vedligeholdelse er nødvendigt for at holde den i stand. Ved at have en velfungerende og vedligeholdt ejendom sikres det, at det også i fremtiden er et attraktivt sted at bo.

Selvrisiko og ejerens egen vedligeholdelsespligt

Foreningen har igen haft flere udgifter til selvrisiko i forbindelse med bygningsforsikringen. Bestyrelsen opfordrer derfor ejerne til, at være opmærksomme på hvilke tilstand vandinstallationerne har i de enkelte lejligheder. Hver gang en skade bliver anmeldt til bygningsforsikringen er der risiko for en præmieforhøjelse og at forsikringen afviser skaden grundet manglende vedligeholdelse. Jf. foreningens vedtægter afholder foreningen vedligeholdelsen af alle hovedledninger, hvilket betyder de lodrette rør igennem boligerne (ejendommen). Den enkelte ejer har derfor ansvaret for vedligeholdelse af alle øvrige rør, hvilket betyder alle vandrette afgreninger fra hovedrørene.

Nye låse i opgangene

Låsene i opgangene er meget nedslidte, da de er udsat for stor belastning. For ca. 15 år siden blev cylindrene udskiftet men ikke låsekasserne.

Der er 3 udskiftningsmuligheder:

1. Udskiftning af eksisterende runde cylinder. Risiko for at låsekassen går i stykker.
Pris: 12.000 kr. + nye nøgler (15.000 kr.) = 27.000 kr.
2. Udskiftning af eksisterende låsekasser og cylinder. I tilfælde af bortkomne nøgler skal cylindrene udskiftes.
Pris: 27.000 kr. + nye nøgler (15.000 kr.) = 42.000 kr.
3. Udskiftning af eksisterende låsekasser og cylinder i digitalt system. I tilfælde af bortkomne nøgler kan nøglen frakobles og dermed undgå skiftning af cylinder.
Pris: 48.000 kr. + nye nøgler (15.000 kr.) = 63.000 kr.

Endelig beslutning tages af bestyrelsen, men det ville være fint at holdningen blandt beboerne for, at kunne kvalificere holdningen.

Tagterrasseforening

Den 1. marts 2017 blev det på en ekstraordinær generalforsamling vedtaget, at der kan oprettes en tagterrasseforening for de interesserede. Efter den ordinære generalforsamling i ejerforeningen vil der være stiftende generalforsamling. Bestyrelsen forventer at tagterrassen vil være en realitet inden for de næste par måneder. Der vil blive fremsendt en informationsmail når det vides hvornår opførelsen påbegyndes.

Med venlig hilsen

Hans Munkholt, formand.