

Den 13. maj 2009 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Strandboulevarden 31/Præstøgade 16.

#### **Dagsorden.**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Formandens beretning for det forløbne år.
3. Regnskab 2008 og budget 2009 med revisors påtegning.
4. Bestyrelsens og medlemmernes forslag.

Forslag fra bestyrelsen:

Bestyrelsen foreslår, at vi iværksætter det af Eric Prescott foreslåede projekt med forbedring af fugtsikringen i kælderen. Projektet er budgetteret med kr. 395.000 plus udgifter til juridisk rådgivning, byggesagsadministration, finansiering og forsikringer.

Foreningen har ikke råd til at betale hele projektet.

Bestyrelsen foreslår, at foreningen betaler så stort et beløb som muligt, under forudsætning af at foreningen stadig har en forsvarlig kassebeholdning på min. ca. kr. 100.000.

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at opkræve ekstraordinære bidrag op til kr. 150.000, såfremt det måtte være nødvendigt. Opkrævningsbeløbet fordeles mellem medlemmerne efter fordelingstal.

5. Valg af bestyrelse og suppleanter.
6. Valg af revisor.
7. Eventuelt.

#### **Ad 1.**

Thomas Baarup valgtes som dirigent.

Administrator, advokat Mogens Klausen valgtes som referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, og at der var mødt eller repræsenteret medlemmer svarende til et samlet fordelingstal på 35,7%. Administrator

gjorde opmærksom på, at han til dagsordenens pkt. 4 havde modtaget en fuldmagt, således at der ved behandling af dette punkt ville være 39,30% repræsenteret.

## **Ad 2.**

Herefter gav dirigenten ordet til foreningens formand Hanne Arentoft, som aflagde beretning på bestyrelsens vegne. Beretningen har følgende ordlyd:

Ejerforeningen Strandboulevarden 31 /Præstøgade 16

## **Formandens beretning ved ordinær generalforsamling den 13. maj 2009.**

I år er tonen i min beretning ikke nær så lystig, som den plejer at være, for det bliver min sidste beretning som formand for foreningen.

Det vil også være en skam at sige, at tonen har været lystig i vores ejerforening i hele det forgangne år. Året har været kendetegnet af en del små sure sager, som har taget vores tid, og som vi helst var foruden.

Alligevel har det været en fornøjelse at være med i bestyrelsen, for alle har ydet en god indsats, og vi har fået løst problemerne ved primært at bruge vores sunde fornuft.

En sag, som gang på gang dukkede op i bestyrelsens mailboks og også har været forbi vores advokat Mogens Klausen, var forholdet mellem to lejligheder i nummer 16. Der er ingen tvivl om, at der til tider har været støj, og også for meget støj fra den ene lejlighed. Omvendt har der også været rigtig mange klager fra den anden lejlighed. Det er begrænset, hvad en bestyrelse reelt kan gøre i en sådan situation, andet end at opfordre til at vise hensyn og respekt for hinanden. Vi valgte at tage kontakt til begge lejligheder, og da ingen var interesseret i at være uvenner, er tonen blevet meget bedre i opgangen.

En anden sur sag har været forarbejdet til hele vores projekt med at få indlagt Dongs fibernet. Vi kom ud i en strid med Dong, fordi de krævede, at alle indgik individuelle kontrakter om fibernet, selv om ejerforeningen skulle stå for betalingen det første halve år. Det krævede en del banken på dørene og skriven frem og tilbage, før vi fik helt styr på, hvem der var med, og hvem, der ikke ønskede nettet.

Da først det stod klart kørte arbejdet til gengæld fint. Dong mødte op som planlagt. Damoun og Thomas koordinerede hele projektet, og efterfølgende har vi ikke modtaget klager i nogen form.

Den seneste måned har det så været hoveddørnøglerne, der drillede. Vi har særligt beskyttede nøgler, og låsefirmaet kunne ikke finde ud af at sende nye nøgler til den rigtige adresse. Det betød, at der har været en måneds tid, hvor det ikke kunne lade sig gøre at købe nye hoveddørnøgler, men nu er udsalget atter åbnet.

Så har der været et badeværelse i nr 16, hvor gulvet var lagt forkert omkring afløbet, så det dryppede ned til underboen. I dag er der lagt nyt gulv. Etageadskillelsen er kontrolleret for fugtdannelse, og alt er genetableret.

Senest har det vist sig, at det drypper ned på tørreloftet i nr. 31. Tagpappet fra den store renovering fungerer fint, så det er ingen alvorlig reparation. Helene har taget kontakt til en tagmand, og en udbedring er på vej. Han vil også se på tagrenderne i hjørnet mod gaden.

I begyndelsen af året havde vi en pumpe i kælderen, som slog ud. Den blev klaret af vores vvs-mand gennem mange år, og siden har vi ikke hørt om søer dernede. Jeg vil dog straks benytte lejligheden til igen at fastslå, at der ikke må stå private ting i kælderen, med mindre der kan komme godt med luft hele vejen rundt om - det skal altså også være klodset op. Det er en vigtig del af fugtsikringen, for vi bor på inddæmmed område, og er derfor nødt til at indrette os efter det.

Heldigvis overstråles de små sure ting af en masse positivt om vores ejendom. Jeg er således rigtig glad for at kunne fortælle her, at vores hjemmeside [www.3116.dk](http://www.3116.dk) er kommet op at køre igen. Det skylder vi alle, Glenn en stor tak for. Faktisk vil jeg opfordre jer, til at kigge forbi, for den er blevet rigtig flot. Selv har jeg allerede haft stor glæde af siden. Jeg er som bekendt ved at sælge min lejlighed, og da ejendomsmægleren spurgte efter dokumenter, henviste jeg ham til vores nye side, hvor han fandt alt, hvad han skulle bruge.

En anden god ting er, at vores vand er så varmt, som det skal være. En beboer henvendte sig til bestyrelsen om temperaturen på vores varme vand og legionella-farer, Vand og temperatur er efterfølgende tjekket nede i fyrrummet.

Nu vi er ved kælderen, så er det ved Kaares hjælp lykkedes at få en elektriker ud, så lyset ikke brænder dag og nat, men stadig kan tændes, når der er behov derfor.

Sidste års generalforsamling gav bestyrelsen en del opgaver, hvor de fleste er løst eller ved at blive det. Vi skulle undersøge, om der var en billig løsning til maling af gården, og vi har spurgt vores rådgivende ingeniør Eric Prescott. Der er en billigere løsning, som indebærer en hedvandsdamper og diffusionsmaling, men den kræver en arbejdsindsats af beboerne, og vi skal huske på, at vi får det resultat, som vi betaler for. Rådet var dog, at vi burde vente med at gøre noget, til vi ved, om vi skal i gang med et nyt fugtsikringsprojekt i kælderen. Det skal jeg nok vende tilbage til om lidt.

Vi blev også spurgt, om vi skal male aluminiumsvinduerne og i fald hvornår. Det skal vi ikke.

Så er der røgalarmerne, som endnu ikke er sat op. Bestyrelsen har besluttet at indkøbe dem til opsætning på næste arbejdsdag. Vi har tidligere hentet tilbud på serieforbundne alarmer, men det blev for dyrt.

Det er i øvrigt planen at holde arbejdsdag om præcis en måned. Lørdag den 13. juni. Traditionen tro mødes vi om formiddagen og knokler løs, og siden vil der blive købt ind til en hyggelig frokost med grill, eller hvad vi har lyst til.

Så kommer vi til det punkt, som vi alle venter på. Fugtsikring af kælderen samt finansieringen heraf. På bestyrelsens opfordring har Eric Prescott tjekket vores kælder for fugt, da det viste sig, at nogle af bjælkerne i loftet dernede var våde.

I en kort stund troede vi, det hængte sammen med, at vores dræn, kloak og brønde ikke var rensset. Så det blev gjort, men desværre viser det sig, at fugten kommer nedefra.

Jer, som har boet her i over ti år, kan sikkert alt for godt huske, at kælderen blev fugtsikret sidst i 90'erne, og det var en dyr fornøjelse. Eric har set papirerne igennem fra da, og talt med advokat Klausen derom.

Hans konklusion er, at vi fik lavet en god fugtsikring den gang, men at der er skudt nogle kemikalier ind i træværket, som ikke mere har effekt. Den gang vidste man ikke bedre. Det gør man i dag. Eric råder os derfor til at få forbedret den fugtsikring, vi allerede har, så vi ikke får problemer med vores forsikringsselskab, og hvad værre er med vores ejendoms generelle sundhedstilstand, som ellers er høj ikke mindst i betragtning af, at huset fylder 110 år i år.

Til sidst vil jeg gerne takke den øvrige bestyrelse for samarbejdet i det forgangne år. I har absolut gjort det nemmere at være formand.

Det samme gælder Mogens Klausen og hele kontoret inde i Købmagergade. I de syv år, hvor jeg har været formand for bestyrelsen, har det været rigtig godt at kunne trække på jer. Så sent som i går, fik jeg en mail om en ubetalt regning, og efter en halv time havde I fundet kvitteringen frem og givet både mig og afsenderen besked, om at regningen var betalt for længst. Det hører til de små sager, men I har også været en rigtig god støtte for foreningen, når tingene var lidt større. Vi så det ved det store byggeprojekt med mur tag og vinduer, og med den gamle sag om stilladset, vi ikke kunne få fjernet og inden længe forhåbentlig også med det nye kælderprojekt.

Tilbage er vist kun at sige Tak og ønske ejerforeningen det bedste. Jeg er stolt af, at vi har så godt et hus, og I må virkelig love at passe godt på det frem over.

Hanne Arentoft

I forbindelse med beretningen forespurgte Kaare Danø om der var mulighed for at gå bort fra den nuværende trappevaskordning, som han ikke fandt tilfredsstillende. Han ønskede i stedet, at der blev ansat et firma til at stå for trappevasken. Der var enighed om, at dette spørgsmål henhører under bestyrelsens kompetence, men at man under behandling af budgettet ville vende tilbage til sagen.

Herefter blev beretningen enstemmigt godkendt.

### **Ad 3.**

Mogens Klausen gennemgik den udarbejdede årsrapport, som viser et overskud på kr. 39.110 i 2008. Foreningen har herefter pr. 31.12. 2008 en positiv egenkapital på kr. 317.794.

Der var ingen spørgsmål til regnskabet, som blev enstemmigt godkendt.

Man gik herefter over til behandling af det udsendte budget, som for indeværende år forudsætter uændrede fællesudgifter. Budgettet balancerer på kr. 362.469,00 med uændrede fællesudgifter.

Kaare Danø har oplyst, at han har et tilbud på ca. 14.000 kr. fra et professionelt firma. Der er enighed om, at den nuværende ordning ikke fungerer tilfredsstillende, og det besluttedes, at budgettet skal korrigeres, således at der tages kr. 14.000 fra det afsatte vedligeholdelsesbeløb på kr. 115.027,60, som overføres til posten "Vinduespolering og anden renholdelse".

Med denne korrektion blev budgettet enstemmigt vedtaget. Endeligt besluttedes, at det rettede budget skal udsendes sammen med referatet.

### **Ad 4.**

Hanne redegjorde kort for baggrunden for de arbejder vedrørende fugtsikring, som bestyrelsen ønsker at gennemføre i kælderen. Generelt henvises til det materiale, der er uddelt sammen med indkaldelsen. Foreningens tekniske rådgiver havde vurderet, at den fugtsikring med Boracol, som var foretaget for ca. 10 år siden ikke længere var virksom. Metoden var almindeligt anerkendt i 1999, men efterfølgende er man blevet klogere, så man nu udfører

fugtsikringen på en anden måde. Det er bestyrelsens ønske, at de budgetterede udgifter på 395.000 kr. i videst mulig omfang finansieres af foreningens egne midler. Der skal dog hele tiden være en rimelig kapital til rådighed til stede i foreningen på ca. 100.000 kr. Administrator har beregnet, at der med disse forventede udgifter kan blive behov for at opkræve et ekstraordinært bidrag hos medlemmerne på op til 150.000 kr. fordelt efter fordelingstal. En oversigt over beløbets fordeling på de enkelte lejligheder er vedhæftet dette referat, idet det henstilles til medlemmerne, at de holder beløbet til rådighed, så betaling straks kan finde sted, når og hvis det bliver nødvendigt. Det aftaltes, at administrator under alle omstændigheder vil give et passende varsel på 4-6 uger, når og hvis anmodning om betaling udsendes.

Med disse bemærkninger blev det enstemmigt vedtaget at meddele bestyrelsen den ønskede bemyndigelse til at opkræve ekstraordinær bidrag for et beløb op til 150.000 kr., såfremt det måtte være nødvendigt.

**Ad 5.**

Til bestyrelsen valgtes:

Kaare Danø

Thomas Baarup

Glenn Williams

Søren Rasmussen.

Som suppleant valgtes:

Damoun Nassehi

Helene Williams.

**Ad 6.**

Som revisorer valgtes:

Peter Lolle  
Kirsten Danø.

**Ad 7.**

Under punktet fremkom nogle yderligere bemærkninger vedrørende den utilfredsstillende trappevask specielt i opgangen Præstøgade 16.

Det blev endvidere omtalt, at der kunne være problemer med afløb i badeværelser, som var renoveret. Det overvejes at få foretaget en generel gennemgang af samtlige ejendommens badeværelser for at få konstateret, om der foreligger et problem, som ejerforeningen skulle tage sig af. Administrator vil undersøge, hvad en sådan gennemgang vil koste hos foreningens tekniske rådgiver a4 arkitekter, og der skal under alle omstændigheder skrives til ejeren af lejligheden Præstøgade 16, 5.tv., da der siver vand ned fra hans lejlighed.

Generalforsamlingen hævet

Som dirigent:

Thomas Baarup