

Den 28.5.2008 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Strandboulevarden 31/Præstøgade 16.

**Dagsorden:**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Formandens beretning for det forløbne år.
3. Regnskab 2007 og budget 2008 med revisors påtegning.
4. Bestyrelsens og medlemmernes forslag.
5. Valg af bestyrelse og suppleanter.
6. Valg af revisor.
7. Eventuelt.

**Ad 1.**

Kaare Danø valgtes som dirigent og advokat Mogens Klausen som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet.

Der var mødt eller repræsenteret medlemmer svarende til et samlet fordelings på 61,7.

Formandens beretning.

Beretningen er vedhæftet dette protokollat. I tilknytning til beretningen blev der stillet spørgsmål angående trappevask i nr. 16. Et medlem spurgte endvidere, hvorfor der var behov for at male aluminiumsbeklædte vinduer. Formanden kunne ikke umiddelbart besvare dette spørgsmål, men lovede at spørge ejendommens arkitekt.

Det blev fremført, at tagrenderne er hullede, og at der burde opsættes nye zinktagrender. Formanden oplyste, at man netop har fået tagrenderne gennemgået, men hvis der er huller i tagrenderne, vil bestyrelsen på ny se på sagen.

Endelig omtalte man underfacaderne, som ikke ser godt ud. Formanden oplyste, at man løbende har indhentet tilbud på arbejde inkl. sandblæsning. Priserne ligger på ca. 700.000 kr. pr. side, hvilket bestyrelsen fandt særdeles dyrt. Man havde derefter i bestyrelsen drøftet alternative løsninger blandt andet med en farvekalkbehandling, men bestyrelsen var blevet frarådet at gennemføre denne løsning. Sagen var herefter gået i stå, men bestyrelsesformanden lovede at forelægge problemstillingen for ejendommens tekniske rådgiver igen.

Endelig nævnte formanden, at der var indhentet tilbud på 2 røgalarmer. Prisen var på ca. 50.000 kr. for røgalarmer, som var serieforbundne med en fælles alarmcentral. Dette fandt bestyrelsen for dyrt, og man overvejede nu i stedet blot at købe almindelige, billige røgalarmer, hvorefter man ville sørge for at udskifte batterier og tjekke alarmerne på de almindelige arbejdsdage.

Det blev spurgt, hvem der står for web-siden, som man syntes så temmelig forsømt ud. Formanden medgav, at bestyrelsen ikke havde kunnet afse tilstrækkelig tid til at holde web-siden ajour, men man ville gerne genoptage arbejdet, og også gerne have hjælp fra medlemmerne.

Beretningen blev herefter enstemmig godkendt.

### **Ad 3.**

Administrator gennemgik det udarbejdede årsregnskab. Der har været et driftsmæssigt overskud på 90.514,67 kr. primært forårsaget af,

at der af det afsatte beløb til vedligeholdelse på ca. 120.000 kr. alene var anvendt ca. 52.000 kr.

Status balancerer på 365.190,37 kr. og foreningens egenkapital (positiv) andrager 278.684,10 kr.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Administrator nævnte i den forbindelse, at der igennem mange år alene har stået 264,57 kr. på grundfondskontoen, idet generalforsamlingerne i gennem mange har ønsket at anvende driftsmæssigt overskud løbende til vedligeholdelse. Imidlertid er egenkapitalen nu så stor, at der bør hensættes et beløb til bedre forrentning end den, der opnås på den almindelige driftskonto. Det overlades derfor til administrator at indsætte en del af foreningens positive egenkapital på en aftalekonto for at optimere renteafkastet.

Budget.

Foreningens formand gennemgik det udarbejdede budget, som tager udgangspunkt i uændrede fællesudgifter i indeværende år.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Et medlem ønskede at påpege, at han fandt det forkert, at der på en ekstraordinær generalforsamling i foråret var taget beslutning om at afholde udgiften til fibernet på 53.000 kr. som en foreningsudgift. Han fandt, at hans lejligheds andel af denne udgift burde udbetales til ham, da han ikke var interesseret i fibernet.

#### **Ad 4.**

Der var fremsat forslag om, at en elektriker skal gennemgå elinstallationen i kælderen, da lyset brænder hele tiden. Det var

foreslået, at der blev opsat en sensor, så lyset alene tændte, når der var nogen tilstede i kælderen.

Formanden oplyste, at man i nr. 16 havde fundet en boks, hvor man kunne indstille lyset, men fra forsamlingens side mente man ikke, at der var en tilsvarende boks i nr. 31.

Bestyrelsen besluttede at undersøge sagen nærmere og givet fald sørge for at få installationen ændret, som foreslået.

#### **Ad 5.**

Følgende valgtes til ejerforeningens bestyrelse for 1 år:

Hanne Arentoft, Præstøgade 16, 4.th.

Thomas Baarup, Strandboulevarden 31, 2.tv.

Damoun Nassehi, Præstøgade 16, 4. tv.,

Søren Rasmussen, Præstøgade 16, 1.th.

Helene Williams, Strandboulevarden 31, 3. th.

Som suppleanter valgtes:

Peter Lolle, Præstøgade 16, 5.th.

Glen Williams, Strandboulevarden 31, 3.th.

#### **Ad 6.**

Som foreningsvalgte revisorer genvalgtes:

Kirsten Danø og Peter Lolle

**Ad 7.**

Under eventuelt nævnte formanden, at man fra bestyrelsens side gerne så mere åbenhed om bestyrelsens arbejde. Man er velkommen til at maile til bestyrelsen, hvis man ønsker informationer.

Herefter blev generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:

  
Kåre Danø

Formandens beretning ved generalforsamlingen den 28. maj 2008

Min første tanke om vores hus i 2007 er, at det har været et dejligt år. Vi lagde hårdt ud med to arbejdsdage, hvor der blev ryddet gevaldigt op i kældre og på lofter og vores port blev malet og sat i stand.

Perioden sluttede lige så godt med endnu en arbejdsdag i strålende sol så sent som i søndags. Jeg skal være den første til at indrømme, at vi nok ikke var helt så arbejdsomme i år som sidste år. Fremmødet var dog stort, og vi fik slæbt en del skidt ud i containeren, fejlet gården, ordnet cykelskuret samt gjort hovedrent på bagtrappen i nr. 31. Trapperengøringen i nr. 16 får derimod lov til at vente, til støvet fra renoveringen af stuelejligheden har lagt sig. Bedst af alt var dog frokosten, og det siger jeg ikke kun fordi, jeg holder af grillpølser. En del lejligheder var repræsenteret, og det viste sig endnu engang, at vi bor i en god forening, hvor folk kan finde ud af at tale sammen og hjælpe hinanden.

Sådan har det desværre ikke været hele året. I min beretning for sidste år kunne jeg fortælle, at vi havde store problemer med støjklager øverst til venstre i nummer 16. Advokat Klausen kom ind i sagen, og efter en del breve frem og tilbage, kan jeg heldigvis i dag fortælle, at problemet er løst. De larmende beboere flyttede ud sidste sommer.

Som de foregående år har 2007 og begyndelsen af 2008 være kendetegnet ved, at vi ikke har haft de store projekter og heldigvis også er sluppet for store uforudsete udgifter. Efter udskiftningen af vinduerne for et par år siden samt reparationen af det meste murværk og udskiftning af tagpappet fremstår vores ejendom som en af de mere sunde i kvarteret.

Vi bor på inddæmmed område, men fugtsikringen af kælderen synes at fungere. I løbet af året har der været et par problemer med pumper, der slog fra, og det er ikke mindst gået ud over hjørnelejligheden, som er den eneste med private arealer i kælderen. Pumperne er blevet repareret, og vi kan ikke udelukke, at nogle af udfaldene skyldes Dongs mange strømafbrydelser i kvarteret.

På vores seneste bestyrelsesmøde talte vi om, at jeg måske burde nævne i beretningen, hvilke store fremtidige udgifter, som bestyrelsen kan få øje på. Lad mig straks understrege, at der ikke er truffet beslutning om noget som helst i den stil, og at vi ikke ser nogen hasteopgaver lige for. For en sikkerheds skyld må jeg hellere også sige, at det ikke kan tages som en garanti, men at vi bare gerne vil spille med åbne kort og fortælle, hvad vi ved både af hensyn til fremtidige købere og sælgere.

Det store byggeprojekt i 2005 blev ikke færdiggjort helt, men næsten. Der var ikke råd til at reparere alle skader på muren på gadesiden i nummer 31. Resten af murværket fik en ordentlig tur, og på det sidste stykke blev de mest alvorlige skader udbedret, nu stilladset var oppe. Det betyder, at vi før eller siden skal have repareret det sidste stykke mur ordentligt.

Så er der faldstammerne. Ejerforeningen har hidtil valgt at skifte enkeltstykker ud, hvis de var gennemsyrede. Det seneste år har den slags reparationer slet ikke været nødvendige, men vi kan ikke garantere, at der en dag kommer udgifter hertil.

Vinduerne blev som bekendt udskiftet i 2005, og vi valgte den mest holdbare løsning med aluminiumsbeklædning på ydersiden. Det reducerer vedligeholdet betydeligt, men om nogle år skal de males.

Facademalingen er noget rigtig øv. Da kælderen blev fugtsikret blev facaden mod både gård og gade fejlagtigt malet med plastikmaling. Derfor afskaller den gevaldigt især på gårdsiden. Vi har i to omgange hentet tilbud på nedrensning og nymaling, men

prisen har ligget på den gale side af millionen, og da der alene er tale om et æstetisk projekt, har bestyrelsen foreløbig valgt ikke at stille forslag herom.

Ingen beretning uden snerydning og trappevask. Snerydningen slap vi rigtig nemt over denne vinter, og trappevasken. Tja, traditionen tro fungerer den i nr 16 og halter lidt i nr 31. Vi holder fællesudgifterne nede ved selv at svinge moppe og spand, så jeg kan kun opfordre til, at alle tager deres tjørn.

Vi har faktisk også haft en ekstraordinær generalforsamling her i foråret. Fremmødet var meget sparsomt, men det var også planen, da stort set alle havde stemt med fuldmagter. Med stort flertal vedtog vi at få Dongs fibernet lagt ind i vores hus. Der har efterfølgende været lidt gnidninger med Dong, som forlanger tilmelding fra hver enkelt lejlighed, men projektet er sat på skinner, og Dong har så sent som i denne uge oplyst, at deres projektafdeling så småt er begyndt at planlægge vores fibernet. Oprindeligt sagde Dong, at der kan være et år til halvandet ventetid, så vi må nok væbne os med tålmodighed.

Her til sidst vil jeg blot sige tak for endnu et dejligt år i vores forening, og ikke mindst tak til både beboere og bestyrelsesmedlemmer, som har bidraget til at gøre huset til et rart sted at være.

Hanne Arentoft