

## Referat fra generalforsamling

Den 30. april 2013 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Strandboulevarden/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)
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 387/1000.

### Ad. 2

Foreningens formand Søren Rasmussen aflagde følgende beretning på bestyrelsens vegne.

*Generalforsamlingen 2013 i Ejerforeningen Strandboulevarden/Præstøgade*

*Formandens beretning for 2012*

*Det har været et stille år:*

1. *Vi besluttede at installere en ny ventilation i Præstøgade. Uheldigvis for sent til at få det installeret i 2012 da vinteren kom tidligt og har været længe. Vi forventer at det går i gang snarest.*
2. *Murværket på trappetårnet i Præstøgade trænger til en reparation. Vi har fået et notat fra A4 om forskellige løsninger. Efter diskussionen i dag på generalforsamling omkring prioritering vil bestyrelsen sætte arbejdet i gang.*
3. *Bestyrelsen har accepteret et tilbud om at få opsat trådløse varmemålere så Clorius ikke i fremtiden behøver adgang til vores lejligheder for at aflæse varme.*
4. *Der har været diverse småting gennem året: brækket nøgle i gård døren, manglende varmt vand i Præstøgade*
5. *Det har været et tilfælde af fugtskade sandsynligvis pga tilstopning af udvendig kloak på hjørnet af Præstøgade og Strandboulevarden. Det er ordnet som en forsikringskasse.*
6. *Vi har haft et par aktivitets dage med et mindre fremmøde. Så det har hovedsageligt drejet sig om lidt omrydning samt udskiftning af batterier i brandalarmer på bagtrapperne samt udskiftning af pærer i opgangene.*

7. Bestyrelsen har i flere omgange diskuteret prioritering af vedligeholdelse.
8. Vores Energimærke er udløbet. Bestyrelsen har bestilt et nyt.
9. Det er en beslutning at der ikke kan oplagres ting i kældere da det historisk har udviklet sig til en affaldsplads. Af hensyn til fugt må der hellere ikke opstilles vaskemaskiner og/eller tørres tøj i kælderen. Bestyrelsen er bekendt med at der er opstillet en vaskemaskine i kælderen. Bestyrelsen vil rette henvendelse til vedkomne lejlighed for at få den fjernet.

#### *Oplæg til vedligeholdelse:*

*Alt efter hvad foreningens formue viser overvejer bestyrelsen følgende vedligeholdelsesarbejder*

1. *Reparation af ventilator (er besluttet) 50.000 DKK*
2. *Reparation af murværk på trappetårn i Præstøgade. Mellem 65.000 og 135.000*
3. *Skybrud beredskab i form af yderligere afløb 25-50.000 DKK*
4. *Skybrud beredskab i form af affugtere 7.000 DKK*
5. *Eftersyn/opgradering af vores eget TV net. Mulig opsætning af parabol til supplement af vores egen antenne. Tilbud ikke indhentet.*
6. *Vedligehold (maling og pudsnings) af opgangene. Tilbud ikke indhentet*
7. *Vedligehold (ny gulvbelægning) af opgangene. Tilbud ikke indhentet*
8. *Maling af facade i gården. Tilbud ikke indhentet*
9. *Maling af facade mod gaden. Tilbud ikke indhentet*
10. *Indkøb af glas til hoveddøre for at sikre vi bibeholder nuværende udseende.*

*Sidst men ikke mindst vil jeg 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 enkelte spørgsmål blev beretningen enstemmigt godkendt.

#### **Ad. 3**

Administrator gennemgik det udarbejdede årsregnskab for 2012, som viser et overskud på 84.770,74.

En væsentlig baggrund for dette resultat er, at der i 2012 er ekstraordinært indtægtsført et beløb på kr. 53.000. Beløbet stammer fra en nu forældet fordring mod foreningen.

Endvidere er resultatet påvirket af, at der i indeværende år var budgetteret med samlede vedligeholdelsesudgifter på kr. 100.000, men der blev alene afholdt udgifter på kr. 15.816.

Med årets resultat er foreningens egenkapital ultimo (positiv) med kr. 287.907,45.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt og underskrevet af bestyrelsen.

Det blev besluttet at vente med gennemgang af budgettet indtil dagsordenens pkt. 4. er behandlet.

#### **Ad. 4**

Bestyrelsesformand Søren Rasmussen gennemgik de vedligeholdelsesarbejder, som bestyrelsen ønskede drøftet på generalforsamlingen, med henblik på at få et nærmere indtryk af, hvordan foreningens medlemmer prioriterer udgifterne.

Udgiften til ny ventilator er allerede besluttet. Det forventes, at arbejdet vil komme til at koste ca. kr. 65.000.

Vedrørende murværk øverst i trappetårnet er det konstateret, at reparation er absolut nødvendig. Denne reparation vil blandt andet indebære betydelige udgift til stillads. Bestyrelsen har haft arkitektfirmaet A4 til at se på sagen. Hvis man alene koncentrerer sig om løse mursten øverst i trappetårnet vil den forventede udgift blive på ca. kr. 65.000, men hvis man reparerer lidt længere ned, hvor reparation forsat er ønskværdig vil den samlede udgift blive på ca. kr. 135.000.

Skybrudsberedskab. De seneste års negative oplevelser med vandindtrængning i kælderen har medført, at bestyrelsen har fået vurderet nødvendigheden af yderligere arbejde for at sikre videst muligt omfang mod vandindtrængning. Udgiften hertil anslås til kr. 25.000-50.000. Bestyrelsen kunne også foreløbig forslå, at man i stedet vælger at indkøbe affugter, således at disse står i beredskab. Denne udgift vil udgøre kr. 7.000-10.000.

Antenneanlæg. Der er i ejendommen installeret:

1. Fibernet
2. YouSee
3. Egen antenne.

Bestyrelsen ønsker medlemmernes holdning til, om man skal optimere en eller flere af disse løsninger.

Maling af opgang. Prisen er pt. ukendt. Man kunne også overveje at etablere ny gulvbelægning i opgangene, også denne pris er ukendt.

Derudover har bestyrelsen ved flere lejligheder drøftet maling af facade, både mod gård og gade, men heller ikke denne udgift kendes.

Bestyrelsen oplyser, at man har indkøbt slebne glas til hoveddørene. Foreningens glasforsikring gælder alene etablering af ikke-slebne glas, men ved det foretagne indkøb kan man forsat få indsat slebne glas i de døre, hvor glasset er itu.

Herefter spurgte Søren Rasmussen om der fra medlemmernes side var yderligere punkter, som man ønskede drøftet.

Flere medlemmer mente at det nuværende værksted burde "shines-up", så man fx kunne stå og reparere cykle dernede. Formanden mente, at dette forslag var et emne til en aktivitetsdag.

Flere medlemmer oplyste, at dykpumperne pt. ikke virker, og skybrudsberedskabet skal i hvert fald prioriteres højt.

Vedrørende fællesantenne mv. var der flere medlemmer, der mente, at dette spørgsmål ikke var særlig presserende, navnlig fordi man ikke havde overblik over, hvor mange der egentlig var tilsluttet fællesantennen.

Udover oversvømmelsesberedskabet som flere medlemmer prioriterede højest nævnte Glenn og Kirsten Danø, at de prioriterede maling af opgange meget højt både på så vidt angår fortrappe og bagtrappe, idet det nuværende indtryk, man fik ved besøg i ejendommen, var særdeles trist.

Søren Rasmussen konkluderede herefter, at der udover de tiltag, der allerede er iværksat, var enighed om at prioritere skybrudssikring højest. Bestyrelsen ville derudover indhente et tilbud på trappeopgange og eventuelt forelægge dette på en ekstraordinær generalforsamling.

Man gik herefter tilbage til dagsordens pkt. 3, idet administrator herefter gennemgik det udarbejdede budget for 2013. Der er budgetteret med en forhøjelse af fællesudgifterne på 10 % til ikrafttrædelse pr. 1. juli 2013. Denne forhøjelse vil indeværende år give ca. kr. 19.000 mere.

Til vedligeholdelse vil der i indeværende år være ca. kr. 75.000 til rådighed.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

#### **Ad. 5**

Følgende indvalgte i foreningens bestyrelse for det kommende år:

1. Søren Rasmussen
2. Glenn Williams
3. Kirsten Danø
4. Laurids Binderup
5. Louise Rasmussen

Som suppleanter valgtes Helene Williams og Marie Louise Binderup.

#### **Ad. 6**

Som revisor valgtes:

Lisbeth Koefoed  
Jens Dalsgaard.

#### **Ad. 7**

Følgende punkter drøftes under eventuelt.

1. Der var forslag om, at der blev lukket for varmen i sommerhalvåret. Et medlem oplyste, at hendes far eventuelt gerne ville sørge for den tekniske del af dette.  
Søren Rasmussen oplyste, at bestyrelsen i første omgang ville rette henvendelse til vores faste VVS-rådgiver Jesper og bede ham vurdere, om det vil være hensigtsmæssigt.
2. Der blev fremsat ønske om, at nogle uisolerede varmerør på loftet blev repareret.
3. Man drøftede de ituslåede ruder, og det overlades til bestyrelsen at sætte noget i værk.
4. Der blev givet oplysninger om fremgangsmåden ved fremskaffelse af nye systemnøgler.
5. Et medlem spurgte, om der ikke kunne blive udsendt en e-mailliste for alle medlemmer.

Herefter blev generalforsamlingen hævet.

Kgs. Lyngby, d. 27.1.2013

  
Mogens Klausen