

# Ejerforeningen Strandslot

Referat fra den ordinære generalforsamling 31.marts 2017 kl. 1900 til 2200.  
Generalforsamlingen blev afholdt på Hotel Scandic Sydhavnen, København

## Dagsorden:

(i henhold til vedtægternes § 6 stk. 5)

1. Valg af dirigent
2. Forelæggelse af årsberetning
3. Forelæggelse af årsregnskabet - til godkendelse - med påtegning af revisor samt beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud iht. det godkendte regnskab.
4. Forelæggelse af budget for Ejerforeningen Strandslot for det efterfølgende år, herunder fastsættelse af fællesafgift og serviceafgift
5. Forslag fra bestyrelsen
6. Forslag fra medlemmerne
7. Valg af formand for bestyrelsen for så vidt han afgår
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af suppleanter
10. Valg af medlemmer til arbejdsudvalg
11. Valg af statsautoriseret eller registreret revisor
12. Eventuelt

Formanden, Ove Knudsen, bød velkommen. Til stede var ved personligt fremmøde og fuldmagter repræsenteret 227 lejlighedsuger med et samlet fordelingstal på 8376.

## 1 Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Niels Mortensen, som blev valgt.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede derefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet.

## 2 Forelæggelse af årsberetning

Formanden gennemgik årsberetningen, som var udsendt med materialet til indkaldelse af generalforsamlingen.

I forbindelse med omtalen af forslaget om lukning af timeshareuge 9 opstod der spørgsmål om de lejligheder, ejerforeningen har fået overdraget som følge af konkurser og insolvente dødsboer. Formanden oplyste, at ejerforeningen ikke kan udleje disse lejligheder, da det ville indebære, at ejerforeningen skulle momsregistreres. Derimod kan medejere, der ønsker det, låne lejlighederne mod betaling af kostprisen, dvs. den

afgift, der påhviler den pågældende lejlighed. Formanden oplyste endvidere, at man ikke kan "aflevere" sin lejlighedsuge til ejerforeningen, hvis man ikke længere ønsker at have den.

Der var forslag fra nogle medejere om tiltag, der kunne gøre det lettere at bytte lejligheder, eller se, hvilke lejligheder, der evt. var ledige i bestemte uger. Kunne man lave en udlejningsside på hjemmesiden? Kunne man f.eks. få oplyst, hvem der ejede ugerne, så man kunne kontakte vedkommende? M.h.t. bytte blev der gjort opmærksom på bytteformularen til Dansk Timeshareejerforening, og at man evt. kunne ringe til Frank og høre om en given uge/lejlighed var ledig, hvorefter Frank kunne kontakte ejeren. Vi må ikke oplyse, hvem der ejer de forskellige lejlighedsuger (persondatalovgivningen).

Der blev spurgt, hvordan det var gået med fjernvarmeprojektet. Det blev oplyst, at tilslutning til, og installation af fjernvarme var opgivet, da det ville blive alt for dyrt og urentabelt. Vi fortsætter med elvarme, og elvarmepanelerne fungerer fortsat tilfredsstillende. I salon og reception er varmepanelerne erstattet med luft/luft varmepumpeanlæg, hvilket giver en besparelse på elregningen.

Formandens beretning blev herefter godkendt.

### **3 Forelæggelse af årsregnskabet**

Det udsendte regnskab for 2016 blev gennemgået. Takket være at vi bl.a. har sænket tempoet i køkkenrenoveringen, er årsresultatet tilfredsstillende.

Der blev fremsat ønske om, at regnskabet fremtidig blev sat således op, at man ved siden af selve regnskabskolonnen havde en kolonne med budgettallene, således at man nemt kunne sammenligne årsregnskab med budget. Der var flere, der syntes, at dette ville være en god ide.

Der var forslag om, at der blev oprettet en egentlig vedligeholdelses- eller henlæggelseskonto med henblik på at kunne imødegå større, uventede, udgifter. Det blev oplyst, at bestyrelsen hele tiden har arbejdet hen imod etablering af en økonomisk buffer til dette formål. P.t. er vi godt på vej hertil, idet vi ved udgangen af 2016 havde en egenkapital på godt 700.000 kr. og forventning om fortsat positive årsresultater trods de tab, der forårsages af, at en del lejlighedsuger ikke giver nogen indtægt.

Regnskabet blev herefter godkendt.

### **4 Forelæggelse af budget**

Budget for 2018 blev forelagt. Der var ingen væsentlige bemærkninger til budgettet

### **5 Forslag fra bestyrelsen**

Bestyrelsen havde foreslået, at timeshareuge 9 blev lukket, da der er få medejere, der benytter denne uge, og da der derfor på sigt ville være en besparelse ved ikke at skulle holde hele Strandslot i gang i denne uge. Til gengæld ville ejerne af lejligheder i uge 9 blive tilbudt en erstatningslejlighed i en anden uge.

Formanden gjorde det vedforelæggelsen af forslaget klart, at der ikke var tale om noget, der skulle vedtages her og nu, men at bestyrelsen ønskede forsamlingens tilkendegivelse af, om det var noget, der burde arbejdes videre med. Det blev samtidig understreget, at hvis de nuværende ejere af lejligheder i uge 9 ikke var indforstået

med at bytte til en anden uge, eller at overdrage deres lejlighed til ejerforeningen, ville der ikke blive tale om en lukning.

Det blev gjort klart, at bestyrelsen vil give ejerne af uge 9 to valg: Enten at bytte til en anden uge blandt dem, ejerforeningen ejer i dag, idet ejerforeningen afholder skødeomkostningerne, eller at overdrage deres uge vederlagsfrit til ejerforeningen. Der vil således ikke være tale om, at ejerforeningen vil opkøbe lejlighedsugen. Formanden oplyste, at ejerforeningen naturligvis helst så, at der blev byttet til en anden lejlighed, således, at man ikke mistede indtægter.

Der var stor tilslutning fra forsamlingen til, at den nye bestyrelse skal arbejde videre med forslaget.

Det blev i forbindelse med dette punkt nævnt fra nogle medejere, at det også kunne give god mening at lukke uge 51 og 52, da det efterhånden er meget få (vistnok kun 4 i 2016), der benyttede disse uger, der på grund af tidspunktet på året er overordentligt dyre at holde åbent m.h.t. varmeudgifter.

## **6 Forslag fra medlemmerne**

Der var forslag fra en medejer om installation af stolelifte på trapperne. Forslaget kom ikke til afstemning, idet bestyrelsen på forhånd havde meddelt, at en sådan installation ikke var mulig, da den ville konflikte med reglerne for brandsikkerhed.

## **7 Valg af formand**

Ove Knudsen afgang efter 10 år på posten som ejerforeningens formand. Som ny formand valgtes Henrik Brogaard.

## **8 Valg af andre medlemmer til bestyrelsen**

Hans Lembøl var på valg, men ønskede efter 10 år i bestyrelsen ikke at genopstille  
Brian Sønderby var på valg og blev genvalgt  
Jens Ahm blev valgt som nyt medlem  
Majbritt Hedegaard blev valgt som nyt medlem og vil fungere som kasserer  
(Allan Linnemann ønskede ikke at fortsætte i bestyrelsen)

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Henrik Brogaard (formand, valgt 2017)  
Brian Sønderby (næstformand, valgt 2016)  
Jens Ahm (sekretær, valgt 2017)  
Majbritt Hedegaard (kasserer, valgt 2017)  
Bent Lyng (valgt 2016)

## **9 Valg af suppleanter**

Suppleanterne Lisbeth Willmarst (valgt 2016) og Sabine Dedlow (valgt 2016) var ikke på valg i år.

## **10 Valg af medlemmer til arbejdsudvalg**

Der var ikke valg til arbejdsudvalg

## 11 Valg af statsautoriseret eller registreret revisor

Statsautoriseret revisor Jens-Otto A. Sonne blev genvalgt som foreningens revisor.

## 12 Eventuelt

Den sædvanlige pause under afviklingen af generalforsamlingen blev i år lidt usædvanlig derved, at der først blev sagt farvel til Ove Knudsen med tak for hans indsats gennem 10 år som bestyrelsesformand, og for hans måde at lede bestyrelsens arbejde på.

Dernæst fik Strandslots ejendomsadministrator, Frank Pedersen, ordet for at sige farvel til medejerne i anledning af, at han går på pension til august i år efter i mere end 17 år at have passet godt på Strandslot. Frank meddelte, at han holder afskedsreception på Strandslot fredag den 25. august fra kl. 1300 - 1500.

Vores ny ejendomsadministrator, Jesper Andersen, der i august tiltræder som efterfølger for Frank, fik derefter ordet for at præsentere sig for medejerne.

Og endelig blev der sagt tak til Hans Lembøl for hans indsats som sekretær gennem 10 år.

Dette års generalforsamling kom således til at markere et generationsskifte, der forhåbentlig vil være med til at sikre, at der fortsat er gode kræfter, der arbejder for vores Strandslot.

Følgende blev i øvrigt berørt under dette punkt:

Opfordring til at bestyrelsen overvejer lukning af ugerne 51 og 52 (tidligere omtalt)

Røglugt i lejligheder kan fortsat være et problem. Det er meget ubehageligt at komme til en lejlighed, der lugter af sur cigar. Frank oplyste, at der er et gebyr på 500 kr., hvis det konstateres, at der er røget i en lejlighed.

En medejer gjorde opmærksom på problemet med kloaklugt i lejligheder, der har stået ubenyttede i længere tid. Problemet skyldes, at vandet i vandlåsene fordamper. Kunne man mon på Strandslot sørge for at lave nogle check og toiletskyl?

Afsluttende takkede den ny formand, Henrik Brogaard for valget på egne og sine nyvalgte bestyrelseskollegers vegne.

Generalforsamlingen sluttede kl. 2130

Næste års generalforsamling holdes fredag den 20. april 2018 kl. 1900 på Scandic Sydhavnen som sædvanligt.

.....  
Ove Knudsen, formand

.....  
Niels Mortensen, dirigent

Referent: Hans Lembøl 2017-04-03