

REFERAT

E/F Øresund Strandpark, etape 3 – ordinær generalforsamling

Mødested: Sundby Sejl
Mødedato: 21. marts 2017, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 23 af foreningens 81 lejligheder, repræsenterende 2.295 af ejendommens i alt stemmeberettigede 7.329 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
3. Status på byggesag og Skanska
4. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2016
5. Indkomne forslag
6. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2017
7. Valg af formand for bestyrelsen
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af suppleanter
10. Valg af revisor
11. Orientering fra Grundejerforeningen
12. Eventuelt

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Niels Jørgen Larsen, som dirigent og Helle Scharla fra Deas A/S som referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter.

2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Formand for bestyrelsen Henrik Paaske aflagde beretning for 2016.

Der var holdt en række bestyrelsesmøder, med syn og skønssagen, og drift- og vedligeholdelse, som de gennemgående temaer.

Referater fra bestyrelsesmøderne kan læses på foreningen hjemmeside: oresundstrandpark.dk

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

3. Status på byggesag og Skanska

René Kornum redegjorde for status i syn og skønssagen, hvorfor advokat Thomas Damsholt ikke deltog i generalforsamlingen.

Der foreligger nu rapport fra syn- og skønsmanden. Rapporten, der indeholder svar på bestyrelsens spørgsmål i syn- og skønssagen, giver fuld- og delvis medhold i de stillede spørgsmål. På baggrund heraf skal bestyrelsen nu have formuleret tillæggende spørgsmål om hvordan manglerne skal udbedres, og hvad det vil koste. Bestyrelsen har til dette arbejde indgået aftale med rådgivende ingeniørfirma Holmsgaard, og i forbindelse med dette arbejde, vil der i den kommende tid blive foretaget flere undersøgelser af lejlighederne. Alt hvad der har betydning for sikkerheden og levetiden vil bestyrelsen arbejde for bliver udbedret.

Sagen forventes ikke afsluttet indenfor et år.

René Kornum påpegede af byggeriet generelt er sund trods af syn- og skønssagen..

Formand Henrik Paaske oplyste, at forligsbeløb ikke vil blive udbetalt til de respektive ejere. Endvidere oplyste Henrik Paaske, at René Kornum honoreres for hans arbejde med syn og skønssagen og for at sikre fremdrift i sagen.

4. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2016

Formand Henrik Paaske fremlagde årsregnskabet for 2016. Regnskabet viste et driftsunderskud på 419.311 kr., som var finansieret af foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2016 udgjorde 6.432 kr.

Den samlede budgetafvigelse i forhold til budget for 2016 blev forklaret med de afholdte advokatudgifter til syn og skønssagen. Det er vanskeligt at budgettere udgifterne til syn og skønssagen, idet advokaten ikke fakturerer løbende. Der er i regnskabet for 2016 hensat ca. 218.000 kr. til advokatudgifter for advokatarbejde udført i 2016, men som først faktureres senere. Bestyrelsen forventer at samtlige udgifter til syn- og skønssagen betales af Skanska, når sagen er afsluttet.

På trods af de mange udgifter til syn- og skønssagen, har ejerforeningen lave ejerforeningsbidrag.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

5. Indkomne forslag

a) Bestyrelsens forslag om ændringer til husorden

Baggrunden for, at bestyrelsen ønsker at ændre husordensreglerne, er den øgede udlejning via Airbnb, og forhindre hotellignende udlejning. Bestyrelsen har derfor indarbejdet et særskilt afsnit i husordenen om udlejning, samt ændret i formuleringer, herunder præciseringer af den nuværende husorden.

Efter en debat om ejernes begrænsning i udlejning, accepterede bestyrelsen, at husordenen ændres således at ordlyden af afsnittet om udlejning/Airbnb blev følgende:

Udlejning skal meddeles bestyrelsen jf. vedtægterne § 3, herunder udlejning via Airbnb.

Forslaget om denne ændring af husordenen blev vedtaget med overvejende flertal.

Ændring af husorden vedrørende opbevaring af effekter i opgangene ændres ikke i den nugældende husorden, da der i henhold til bygningsreglementet ikke må henstå effekter i opgangene.

De øvrige ændringer, som foreslået af bestyrelsen blev vedtaget med overvejende flertal.

På baggrund af de vedtagne ændringer, har bestyrelsen redigeret husordenen, som er vedlagt referatet.

b) Bestyrelsens forslag om ekstra belysning i opgangene

Tilbud på 11.800 kr. var vedlagt indkaldelsen.

Bestyrelsen redegjorde for forslaget, herunder at belysningen pt. ikke opfylder kravene til belysning i opgangene, da der er udtaget pærer i nogle af lamperne.

På spørgsmål fra et medlem, blev det oplyst, at tilbuddet er fra et bestyrelsesmedlems virksomhed. Bestyrelsen havde ikke indhentet andre tilbud.

Forslaget med vedtaget med overvejende flertal.

6. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2017

Formand Henrik Paaske redegjorde kort for budgetforslaget for 2017, der beror på en stigning i fællesbidragene på 10 % i forhold til 2016. Stigning i fællesbidragene begrundes i flere udgifter til syn og skønssagen i 2017. Det budgetterede underskud kan alene henføres til udgifter til syn og skønssagen.

Henrik Paaske oplyste, at udgifterne til syn og skønssagen afhænger af sagens udvikling, hvorfor det er meget vanskeligt at budgettere disse udgifter.

På spørgsmål oplyste Henrik Paaske, at foreningens og ejernes retshjælpsforsikringer først tages i anvendelse, hvis sagen skal afgøres i retten.

Følgende budget for 2017 blev herefter enstemmigt vedtaget:

	BUDGET 2017
Indtægter:	
Aconto E/F-bidrag.....	1.335.000
Indtægter i alt.....	<u>1.335.000</u>
Udgifter:	
Bidrag til grundejerforening m.m.	
Bidrag til grundejerforening.....	221.000
Forbrugsafgifter	
El.....	70.000
Renovation.....	180.000
Forsikringer og abonnementer	
Forsikringer.....	120.000
Abonnementer.....	84.000
Vicevært/renholdelse	
Ejendomsservice, trappevask mm.....	205.000
Administrationshonorar	
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	69.000

Øvrige administrationsomkostninger

Godtgørelse til bestyrelse.....	19.000
Revisor.....	12.000
Advokat.....	100.000
Anden konsulent.....	100.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	79.000
Gebyrer mv.....	10.000
Mødeudgifter.....	17.000

Løbende vedligeholdelse

Løbende vedligeholdelse.....	200.000
------------------------------	---------

Samlede udgifter i alt..... 1.486.000

Årets resultat..... -151.000

7. Valg af formand for bestyrelsen

Henrik Paaske blev genvalgt som formand for bestyrelsen.

8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

René Kornum, Peter Rønnebæk, Niels Jørgen Larsen og Ulla Lund Hansen blev valgt til bestyrelsen, der herefter er sammen sat således:

Henrik Paaske,	ejer af Øresund Parkvej 21, 5. (formand)
René Kornum,	ejer af Øresund Parkvej 20, st. th.
Niels Jørgen Larsen,	ejer af Øresund Parkvej 19, 2. tv.
Peter Rønnebæk,	ejer af Øresund Parkvej 20, 4. th.
Ulla Lund Hansen,	ejer af Øresund Parkvej 19, st. th.

9. Valg af suppleanter

John Ottosson ejer af Øresund Parkvej 21, 3. tv. og Morten Hviid-Andersen Øresund Parkvej 20, 3.th. blev valgt som suppleanter.

10.Valg af revisor

Statsautoriseret revisionselskab Christensen Kjærulff blev valgt som revisor.

11.Orientering fra Grundejerforeningen

Niels Jørgen Larsen, foreningens repræsentant i Grundejerforeningen, redegjorde for Grundejerforeningens arbejde.

Den lille miljøstation vil blive revet ned.

Bestyrelsen i grundejerforeningen fastholder, at hækkenes højde max. må være 180 cm.

Udendørsbelysningen virker nu upåklageligt.

Der er udleveret nye parkeringskort. Kortene er nu i pap.

Grundejerforeningen støtter op om fællesarrangementer på grøningen

En del beboere bliver vækket af snerydningen tidligt om morgenen/natten. Det er H. N. Service, der har ansvaret for, at der er saltet og evt. sne ryddet, så det er sikkert af færdes i området. Det er derfor også H. N. Service, der afgør hvornår der er behov for saltning og snerydning.

Et medlem opfordrede bestyrelsen til at kontakte H. N. Service for at undersøge, om det er muligt at udføre arbejdet med el maskiner, som ikke larmer så meget.

12.Eventuelt

Henrik Paaske opfordrede beboerne til at vise respekt for andres ejendele og give besked, såfremt man forvolder skade på andres biler på parkeringspladserne.

Det er fortsat uvist om og evt. hvornår, der opføres et parkeringshus.

Et medlem oplyste, at den nye monterede sliske til cykler på trappen til kælderen, er monteret så tæt på væggen, at det er vanskelig at bruge den. Bestyrelsen vil undersøge sagen, og evt. foranledige slisken flyttet.

Ejerne har modtaget brev fra Københavns Kommune om ejendomsskatterne. Det forventes af firmaet Rafn & søn svarer på vegne af etape 3's ejere.

Det blev rettet en tak til bestyrelsen store arbejde.

Da ikke flere ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.35

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

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."

Niels Jørgen Larsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-379943591783

IP: 176.22.135.93

2017-04-25 11:11:56Z

NEM ID 

Gerhard Henrik Paaske

Formand

Serienummer: CVR:77108718-RID:97522365

IP: 194.239.236.178

2017-04-27 14:47:40Z

NEM ID 

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>