

REFERAT

E/F Øresund Strandpark, etape 3 – ordinær generalforsamling

Mødested: Sundby Sejl
Mødedato: 20. marts 2018, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 27 af foreningens 81 lejligheder, repræsenterende 2.553 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 2017.
5. Indkomne forslag
 - A) Bestyrelsens forslag om ændringer af vedtægterne § 10.2
 - B) Bestyrelsens foreslår, at opsparing til vedligeholdelse, som pr. 31/12-2017 udgjorde 224.709,72 kr. anvendes til udgifter til syn & skønssagen.
6. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2018.
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 Annemette Eskesen, 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 2017.

Bestyrelsen har holdt 6 bestyrelsesmøder i 2017, og herudover byggemøder med Skanska.

Nogle af elevatorerne er hårdt belastet, og det er dyrt at få dem repareret.

Vinduerne i trappeopgangene skal forstærkes, så der kan opnås god ventilation i opgangene. Bestyrelsen mener, at udfordringerne med varme i yderlejlighederne nu er løst, samt at udfordringerne med vandindtrængen i lejligheden i nr. 15 også er løst. Det har været vanskeligt at finde årsagen til vandindtrængende, hvorfor det har taget længere tid end forventet.

Nogle af gadedørene lukker ikke ordentligt, men på grund af omkostningerne til udbedring er det endnu ikke udbedret.

Bestyrelsen prioriterer deres tid primært til sagen mod Skanska, hvorfor mindre ting ofte tager længere tid at få ordnet.

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

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

3. Status på byggesag og Skanska.

René Kornum redegjorde for status i syn og skønssagen.

Sagen er nu nået til 3. runde spørgsmål og svar.

Bestyrelsen har bestilt yderligere spørgsmål vedrørende større fejl/mangler, og de vil formentlig være de sidste spørgsmål fra bestyrelsen.

Bestyrelsen mener ikke at ejendommen er tilstrækkeligt radonsikret.

Det kan på nuværende tidspunkt ikke siges, hvornår der kommer svar på bestyrelsens spørgsmål.

René Kornum oplyste, at sagen mod Skanska opstod ved 1 års gennemgangen, hvor der blev konstateret mange fejl og mangler. Det er alene de væsentligste af disse fejl og mangler, der indgår i den igangværende sag mod Skanska. Det drejer sig om altaner, fundament, klimaskærm, dræn fra taget mm.

Bestyrelsen arbejder på at få Skanska til at udbedre fejl og mangler, ikke at få udbetalt kompensationsbeløb.

Skanska har tidligere udbetalt kompensation til foreningen vedrørende nøglesystemet. Dette beløb er hensat i regnskabet, og når det besluttes at udskifte nøglesystemet, så skal kompensationsbeløbet anvendes dertil.

4. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2017.

Formand Henrik Paaske fremlagde årsregnskabet for 2017. Regnskabet viste et driftsunderskud på 177.431 kr., som var finansieret af foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2017 udgjorde -170.999 kr.

Henrik Paaske påpegede, at revisor ikke havde bemærkninger til årsregnskabet.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

5. Indkomne forslag

A) Bestyrelsens forslag om ændringer af vedtægterne § 10.2

Bestyrelsen havde forslået følgende vedtægtsændringer:

Bestyrelsen vælges for 2 år. Genvalg kan finde sted. To medlemmer afgår ved lige årstal, medens tre medlemmer afgår ved ulige årstal. Rækkefølgen afgøres første gang ved lodtrækning. Suppleanterne vælges for ét år ad gangen.

Baggrunden for forslaget var at bestyrelsen ønsker mere kontinuitet i bestyrelsen.

Dirigenten oplyste, at for at vedtage forslaget skulle 2/3 af de stemmeberettigede efter såvel fordelingsstal som antal stemme for forslaget. Da der ikke var repræsenteret 2/3 af de stemmeberettigede, kunne forslaget blive sat til afstemning på ekstraordinær generalforsamling, såfremt forslaget opnåede 2/3 af de repræsenterede, svarende til 1.627 stemmer efter fordelingstal og 18 efter antal.

Forslaget blev vedtaget enstemmig af de repræsenterede, svarende til 2.553 efter fordelingstal og 27 efter antal, hvorfor forslaget skal behandles igen på ekstraordinær generalforsamling.

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling er sendt ud.

B) Bestyrelsens foreslår, at opsparing til vedligeholdelse, som pr. 31/12-2017 udgjorde 224.709,72 kr. anvendes til udgifter til syn & skønssagen.

I årsregnskabet for 2017 er henlagt 224.709,72 kr. til større vedligeholdelse. Da egenkapitalen pr. 31/12-2017 er negativ, har bestyrelsen foreslået, at henlæggelsen frigives og overføres til egenkapitalen ved at anvende henlæggelsen til udgifter til syn & skønssagen mod Skanska. Såfremt forslaget vedtages, vil posteringen komme til at fremgå af årsregnskabet for 2018.

Forslaget blev vedtaget med overvejende flertal.

6. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2018.

Formand Henrik Paaske redegjorde kort for budgetforslaget for 2018, der beror på en stigning i fællesbidragene på 20 % i forhold til 2017. Stigning i fællesbidragene begrundes i flere udgifter til syn og skønssagen i 2018. Det budgetterede underskud kan alene henføres til udgifter til syn og skønssagen.

Stigningen i fællesbidraget vil blive opkrævet fra og med maj måned, og blive fordelt over disse måneder, der vil således ikke blive opkrævet er reguleringsbeløb i maj måned 2018.

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 2018 blev herefter enstemmigt vedtaget:

	BUDGET 2018
Indtægter:	
Aconto E/F-bidrag.....	1.600.000
Indtægter i alt.....	1.600.000
Udgifter:	
Bidrag til grundejerforening m.m.	
Bidrag til grundejerforening.....	221.000
Forbrugsafgifter	
El.....	70.000
Renovation.....	165.000
Forsikringer og abonnemeter	
Forsikringer.....	123.000
Abonnemeter.....	62.000
Vicevært/renholdelse	
Ejendomsservice, trappevask mm.....	213.000
Administrationshonorar	
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	71.000
Øvrige administrationsomkostninger	
Godtgørelse til bestyrelse.....	22.000
Revisor.....	12.000
Advokat.....	200.000
Ingeniør, teknisk bistand.....	100.000
Anden konsulent.....	100.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	82.000
Gebyrer mv.....	10.000
Porto / kopiering.....	3.000
Mødeudgifter.....	19.000
Løbende vedligeholdelse	
Løbende vedligeholdelse.....	200.000
Samlede udgifter i alt.....	1.673.000
Årets resultat.....	-73.000

7. Valg af formand for bestyrelsen.

Henrik Paaske blev genvalgt som formand for bestyrelsen.

8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

René Kornum, Niels Jørgen Larsen, Ulla Lund Hansen, Malte Conrad, og Johnny Kryger Sørensen 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.
Ulla Lund Hansen,	ejer af Øresund Parkvej 19, st. th.
Morten Hviid-Andersen,	ejer af Øresund Parkvej 20, 3. th.

9. Valg af suppleanter.

Malte Conrad ejer af Øresund Parkvej 16, st. tv. og Johnny Kryger Sørensen ejer Øresund Parkvej 15, 2.tv. 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.

Efeu er blevet fjernet og der ses nu på anden beplantning ved gavlene.

Legepladsen er ved at blive renoveret.

Den lille miljøstation er nedlagt.

Bestyrelsen i Grundejerforeningen arbejder på at finde løsninger på overdækning af cykelstativer, og bedre skiltning i området.

Nogle af de fremmødte gav udtryk for, at udendørsbelysningen er alt for svag, og at der ønskes bedre belysning i området.

Herudover ønskede flere af de fremmødte containere stillet til rådighed for storskrald.

12.Eventuelt.

På spørgsmål oplyste bestyrelsen, at udfordringerne med vandindtrængen i klimaskærmen endnu ikke er løst, men at der vil blive sat håndværkere på sagen, når vejret bliver bedre.

På spørgsmål om parkeringshuset, blev det oplyst, at det alene er Københavns Kommune, der afgør om der skal opføres et parkeringshus.

Formanden Henrik Paaske takkede John Ottosen for hans arbejde i bestyrelsen.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.40.

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."

Annemette Grønberg Eskesen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-181191197918

IP: 80.62.116.61

2018-04-12 19:26:09Z

NEM ID 

Henrik Paaske

Formand

Serienummer: CVR:16119040-RID:1190714570503

IP: 62.44.134.121

2018-04-15 18:02:00Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XV7M0-Y17Q7-UJEO8-HLHQ-5MYFO-WEOYV

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>