

REFERAT**E/F Øresund Strandpark, etape 1 – ordinær generalforsamling den 27. april 2016**

Mødested: Sundby Sejl
Mødedato: 27. april 2016, kl. 18.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 30 af foreningens 61 lejligheder, repræsenterende 3.402 af ejendommens i alt stemmeberettigede 6.862 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2015
5. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer
4. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2016
6. Valg af formand for bestyrelsen for 1 år
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af suppleanter
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

1. Valg af dirigent og referent

Formand for bestyrelsen Hans Kjeldsen bød generalforsamlingen velkommen og foreslog Gitte De Linde som dirigent og Helle Scharla fra Deas 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 dog således at forslag om opførsel af skur under punkt 5 krævede kvalificeret flertal for beslutning.

2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Formand for bestyrelsen Hans Kjeldsen aflagde bestyrelsens beretning, der er vedlagt referatet.

Et medlem oplyste, at ventilationsanlægget larmer meget. Formanden opfordrede medlemmerne til at skrive til bestyrelsen, så vil bestyrelsen iværksætte en undersøgelse.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2015

Helle Scharla fra Deas gennemgik årsregnskabet for 2015, der udviste et driftsoverskud på 71.920 kr. der blev foreslået overført til egenkapitalen, der herefter udgjorde 914.639 kr. pr. 31. december 2015.

Formanden oplyste, at årsagen til at foreningen ikke længere har tegnet kumme og glasdækning skyldes, at der er en selvrisiko på 5.000 kr., så foreningen vil alligevel selv skulle betale for disse skader. Samtidig undgås det, at skaderne påvirker skadesstatistikken.

Forsikringen dækker stadig ruderne i vinduerne.

Årsregnskabet for 2015 blev herefter enstemmigt godkendt.

Dirigenten foreslog, at forslag fra bestyrelse og medlemmer behandles før budgettet for 2016, idet nogle af forslagene har økonomisk indflydelse på budgettet for 2016. Da der ikke var nogle indvendinger mod det, forstsatte generalforsamlingen med punkt 5 på dagsordenen.

5. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer

a) Bestyrelsen foreslår, at der etableres ekstra indbrudssikring på hoved- og bagdøre i alle opgange. Udgiften hertil 14.388 kr. afholdes indenfor det løbende vedligeholdelses budget.

Formanden redegjorde for forslaget, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

Efter en kort debat, blev forslaget sat til afstemning og vedtaget med flertal.

Et medlem opfordrede bestyrelsen til at få installeret automatisk døråbner på gadedøren i opgang nr. 1, hvorfra der er nedgang til kælderen. Det opleves tit, at døren er sat på krog, og at døren derfor ikke bliver lukket igen, så der er fri adgang ind til opgangen.

b) Bestyrelsen foreslår, at der etableres ekstra indbrudssikring på vinduer og terrassedøre i stue lejlighederne samt terrassedøre i 1. sals lejlighederne. Udgiften hertil 123.500 kr. afholdes af hensættelse til vedligeholdelse.

Formanden redegjorde for forslaget, der var udsendt sammen med indkaldelsen. Baggrunden for at der også ønskes indbrudssikring af terrassedørene på 1. salen, skyldes at der har været indbrud foretaget ad den vej.

Efter en kort debat, blev forslaget sat til afstemning og vedtaget med flertal.

c) Forslag om tilslutning til Andels.net.

Forslaget var udsendt efter indkaldelse til generalforsamling.

Formanden redegjorde for forslaget, der vil koste 18.600 kr. i etableringsomkostninger, som foreningen betaler, såfremt forslaget vedtages.

Der er allerede indlagt fibernet i ejendommen, som ejerforeningen ejer, med skift til Andels.net vil internetadgang koste 100 kr. pr. måned for en 100 Mbit forbindelse pr. lejlighed.

For de ejere som ikke ønsker at skifte udbyder til Andel.Net vil det stadig være muligt at få internet via Dansk Kabel Tv.

Såfremt der ønskes trådløs forbindelse, skal ejerne selv bekoste en router, hvis de ikke har en i forvejen, og hvis der ønskes kabelføring i lejligheden, skal ejeren også selv betale for det.

Forslaget blev sat til afstemning, og vedtaget med overvejende flertal.

I forslaget var også stillet forslag om, at indgå en kollektiv aftale med Andels.net, således at samtlige ejere skulle tilsluttes, således at der kunne opnås en lille besparelse. Da der ikke var stemning for dette, blev forslaget ikke sat til afstemning.

d) Forslag om opsætning af haveskur.

Forslaget var udsendt efter indkaldelse til generalforsamling.

Dirigenten oplyste, at forslaget krævede 2/3 flertal af de stemmeberettigede efter antal og fordelingstal.

Forslagsstilleren Lena Holm Saxtoft redegjorde for forslaget. Baggrunden for forslaget var, at forslagsstilleren på terrassen har opført et skur, som bestyrelsen har bedt om skulle nedtages, da der ikke er givet tilladelse til opførslen.

Der var en del debat om opførsel af skure på stuelejlighedernes terrasser, hvortil ejerlejlighedsejerne af stuelejligheder har enebrugsret.

Da en del af ejerne af stuelejlighederne, har opført et skur på terrassen, mente en del af de fremmødte, at det burde være tilladt at opføre et skur i en eller anden form.

Resultatet af forslaget blev derfor:

Forslagsstilleren trak forslaget tilbage, og der nedsættes en arbejdsgruppe blandt medlemmerne, der skal udarbejde et forslag til vedtægtsændringer, således at det indenfor visse retningslinjer er tilladt at opføre et skur på terrasserne. Initiativtageren til arbejdsgruppen er forslagsstilleren.

Forslaget om vedtægtsændringer kan alene vedtages på en generalforsamling med 2/3 flertal af de stemmeberettigede medlemmer. Når forslag til vedtægtsændringer er udarbejdet indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling. Indtil da kan de opførte skure blive stående.

4. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2016

Helle Scharla fra DEAS gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2016, der beror på uændrede fællesudgifter.

Det fremlagte budget for 2016 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

	Budget 2016
Indtægter:	
Aconto E/F-bidrag.....	1.047.000
Renteindtægter.....	8.000
Indtægter i alt.....	1.055.000
Udgifter:	
Bidrag til grundejerforening m.m.	
Bidrag til grundejerforening.....	207.000
Forbrugsafgifter	
El til fællesarealer.....	100.000
Renovation.....	134.000
Forsikringer og abonnementer	
Forsikringer.....	57.000
Abonnementer.....	76.000
Vicevært/renholdelse	
Ejendomsservice, trappevask mm.....	181.000
Administrationshonorar	
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	51.000

Øvrige administrationsomkostninger

Godtgørelse til bestyrelse.....	6.000
Lønudgift, bestyrelse.....	28.000
Revisor.....	9.000
Advokat, juridisk bistand.....	20.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	56.000
Porto/kopiering.....	7.000
Mødeudgifter.....	5.000
Diverse	8.000

Løbende vedligeholdelse

Løbende vedligeholdelse.....	110.000
------------------------------	---------

Større vedligeholdelses arbejder

Indbrudssikring vinduer og terrassedøre.....	123.500
Anvendt af tidligere års henlæggelser.....	-123.500

Samlede udgifter i alt..... **1.055.000**

Årets resultat..... **0**

Formanden oplyste, at der har været arbejdet med at skifte over til nyt firma til aflæsning, servicering og udarbejdelse af vand- og varmeregnskaber. I forbindelse hermed skal vand- og varmemålerne udskiftes, således at de i fremtiden kan fjernaflæses.

6. Valg af formand for bestyrelsen for 1 år

Der var to medlemmer, der stillede op som formand for foreningen.

Hans Kjeldsen, ejer af Øresund Strandpark 5, 4. tv. blev valgt med følgende stemmer

For stemte:	15 ejere svarende til 1.713 fordelingstal.
For den anden kandidat stemte:	14 ejere svarende til 1.585 fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte:	1 ejer svarende til 104 fordelingstal.

7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Ellen-Margrethe Soelberg, Anette Stark, Lena Holm Saxtoft og Michael Floyd Jensen blev valgt til bestyrelsen for 1 år.

Bestyrelsen er herefter således sammensat:

Hans Kjeldsen	ejer af Øresund Parkvej 5, 4. tv. (formand)
Elle-Margrethe Soelberg	ejer af Øresund Parkvej 6, 4. tv.
Annette Stark	ejer af Øresund Parkvej 2, 1. tv.
Lena Holm Saxtoft	ejer af Øresund Parkvej 3, st. tv.
Michael Floyd Jensen	ejer af Øresund Parkvej 3, 1. tv.

8. Valg af suppleanter

Ingerlil Svane Laursen	ejer af Øresund Parkvej 1, 4. tv.
Inge Melin	ejer af Øresund Parkvej 1, st. tv.

9. Valg af revisor

Christensen & Kjerulff Statsautoriserede revisionselskab blev valgt som revisor.

10. Eventuelt

Et medlem bad bestyrelsen om at undersøge ventilationsanlægget, da der kommer madlugt via ventilationsanlægget ind i lejligheden.

Bestyrelsen oplyste, at der er foretaget brandsikring i teknikskabene.

Foreningens repræsentant i grundejerforeningen oplyste, at der ikke er enighed i Grundejerforeningens bestyrelse om fartdæmpende foranstaltninger i området.

Grundejerforeningen har tegnet forsikring, der dækker over personskade forårsaget af brug af legepladsen.

Der var forskellige opfattelser blandt de fremmødte medlemmer af aftalen med Skanska om opførsel af et parkeringshus er et bestyrelsesanliggende, eller det er et anliggende mellem de respektive ejere og Skanska.

Bestyrelsen oplyste, at det er de respektive ejeres ansvar at sørge for at vand- og varmemålerne er intakte.

Et medlem anmodede om, at der fremover til generalforsamlingerne anvendes mikrofoner og højtalere, da det havde været meget svært at høre, hvad der blev sagt under mødet.

Da de fremmødte medlemmer efterspurgte en sommerfest, blev det besluttet at holde sommerfest den 3. lørdag i august måned 2016.

Dirigenten takkede for en god ro og saglig debat, og hævdede generalforsamlingen kl. 21.00.

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

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.