



Frederiksberg, 30-04-2013
Kundenr. 108-304
Dok.nr. 13-62793
Direkte tlf. +45 39 46 63 31
HSR@deas.dk

Referat af ordinær generalforsamling den 22. april 2013 i EF Øresund Strandpark, etape 4

Mødested: Sundby Sejl, Amager Strandvej 15, 2300 København S
Mødedato: 22. april 2013
Fremmødte: 27
Repræsenteret: 30 svarende til 2.930 fordelingstal ud af 7.660.
Referent: Helle Scharla, Deas as

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
3. Femårs gennemgang af etape 4
4. Forelæggelse af godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2012
5. Forelæggelse af godkendelse af budget for 2013
6. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer
7. Valg af formand for bestyrelsen
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af suppleanter
10. Valg af administrator
11. Valg af revisor
12. Orientering fra grundejerforeningen
13. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Helle Scharla, Deas, blev foreslået som dirigent og referent.

Helle Scharla takkede for valget og kunne med de tilstedeværendes samtykke konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til foreningen vedtægter.

2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Formand for bestyrelsen Keld Olsen aflagde årsberetning for det senest forløbne år, der vedlægges referatet.

Keld Olsen takkede bestyrelsen for samarbejdet i det forgangne år.

Der har været to indbrud, som begge er meldt til politiet. Efter opsættelse af videokameraer, er indbrudsforsøg faldet. Et medlem spurgte hvor længe videobåndene opbevares, hertil svarede bestyrelsen at videobåndene gemmes i 30 dage.

Da der ikke var flere spørgsmål blev beretningen taget til efterretning.



3. Femårs gennemgang af etape 4

Leif Rørbæk redegjorde for den omfattende femårs gennemgang, der vil strække sig over flere år.

Bestyrelsen har efter aftale opgjort sine krav overfor Skanska i to grupper:

- a) Mangler og mulige svigt, som foreningen ønsker afklaret og udbedret
- b) Omkostninger, som følge af mangler og svigt, som foreningen ønsker afviklet i form af kompensation

Under punkt a, fastholder bestyrelsen forbehold overfor varmesystemet. Med hensyn til **varmeafregningen** pointerede Leif vigtigheden af, at beboerne med fordel kan åbne lidt for alle radiatorer i stedet for meget på enkelte radiatorer. De store radiatorer skal helst være kolde for nede i varmesæsonen. Så er varmen afgivet hvor den skal, nemlig i lejligheden og ikke med returvandet til varmeværket.

Bestyrelsen har taget forbehold overfor visse ikke funktionsdygtige røglemmes, evt. utæt kælder, vissemangler i taget, idet nuværende inddækningshøjde er 25-50 mm. Da en del lejligheder har angivet i mangellisterne, at der er kulde eller træk, har bestyrelsen taget forbehold overfor mangelfuld isolering. Med henvisning til lejlighedernes afleverede mangellister, forlanger bestyrelsen altanpladerne undersøgt. Leif forhandler punkterne videre med Skanska, som vi pt. har sagsøgt.

Under punkt b, har bestyrelsen fastholdt krav om kompensation svarende til ny systemkode og låse, afholdte reparationer af hoveddørslåse og døre for årene 2008-2011, manglende cykelparkering, male og fugearbejde i trapperum, udskiftning af stifter i glaslister mm. Leif har forhandlet en forligsmæssig løsning med Skanska på 350 tkr. ud af de opgjorte 382 tkr. Beløbet fremgår af budgettet.

På spørgsmål fra et medlem, oplyste bestyrelsesmedlem Leif Rørbæk, at bestyrelsen ikke kan hjælpe de respektive ejerlejlighedsejere, hvis de ikke har fået meddelt fejl og mangler til femårs gennemgangen.

4. Forelæggelse af godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2012

Helle Scharla, Deas, gennemgik årsregnskabet, der udviser et overskud på 112.130 kr., der foreslås overført til egenkapitalen, der herefter udgør 388.641 kr. pr 31.12.2012. Aktiver og passiver balancerer med 843.998 kr.

Et medlem udbad sig specifikation af posterne Teknisk bistand 86.899 kr. og anden konsulentbistand. Teknisk bistand består af 71.875 kr. til EKJ for forberedelse til 5 års gennemgangen og 15.024 kr. for bygningstermografisk gennemgang.

Posten anden konsulentbistand består af 61.605 kr. for teknisk assistance med femårsgennemgangen og 61.227 kr. til EKJ for gennemførelse af 5 års gennemgangen samt for gennemgang og rapport for tagets tekniske tilstand.

Et medlem spurgte om bestyrelsen havde planer om hensættelse til vedligeholdelse, hvortil bestyrelsen svarede, at ikke før sagen med 5 års gennemgangen er færdig, og før der er udarbejdet en vedligeholdelsesplan, har bestyrelsen ingen planer om at hensætte til vedligeholdelse, eller tilbagebetale indeståender i foreningen til medlemmerne.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

5. Forelæggelse af godkendelse af budget for 2013

Helle Scharla, Deas, gennemgik bestyrelsens budget for 2013, der beror på uændrede fællesudgifter.

Der er budgetteret forsigtigt med relativ store udgifter til advokatbistand og ingeniørudgifter til hjælp til opfølgning på 5 års gennemgangen, men der står jo også store interesser på spil.



Der er budgetteret med i alt 275.000 kr. til større vedligeholdelsesudgifter, bl.a. nye cykelstativer, tag på cykelskure og udskiftning til LED pærer til belysning ved elevatorerne.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Budgettet for 2013 er følgende:

	BUDGET 2013
Indtægter:	
Aconto E/F-bidrag.....	1.351.500
Andre indtægter.....	0
I alt.....	1.351.500
Renteindtægter.....	0
Indtægter i alt.....	1.351.500
Udgifter:	
Bidrag til grundejerforening m.m.	
Bidrag til grundejerforening.....	260.400
Forbrugsafgifter	
El.....	112.000
Renovation.....	162.000
Forsikringer og abonnementer	
Forsikringer.....	75.000
Abonnementer.....	100.000
Vicevært/renholdelse	
Ejendomsservice, trappevask mm.....	220.000
Administrationshonorar	
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	90.000
Øvrige administrationsomkostninger	
Revisor.....	9.000
Advokat, juridisk bistand.....	75.000
Ingeniør, teknisk bistand.....	150.000
Anden konsulent.....	55.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	30.000
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	5.000
Mødeudgifter.....	12.000
Diverse	14.700
Løbende vedligeholdelse	
Løbende vedligeholdelse.....	70.000

**Større vedligeholdelses arbejder**

Større vedligeholdelsesarbejder.....	275.000
Samlede udgifter i alt.....	1.715.100

Ekstraordinære indtægter....

Forlig Skanska.....	350.000
Årets resultat.....	-13.600

6. Forslag fra bestyrelsen eller medlemmer

Der var fremsendt ønsker om tiltag på forskellige områder, men formanden havde vurderet, at der ikke var tale om forslag, der kunne sættes til afstemning.

I enighed med det medlem, der havde fremsendt ønskerne, blev ønskerne drøftet under punkt 13 eventuelt.

7. Valg af formand for bestyrelsen

Keld Olsen, Sundby Parkvej 9 3. th. blev genvalgt som formand for 2 år.

8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Kurt Henriksen, Sundby Parkvej 18, 2. tv. og Stine Harbo Sørensen, Sundby Parkvej 12, 1.tv. blev valgt som medlem til bestyrelsen.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Bestyrelsesformand Keld Olsen, Sundby Parkvej 9, 3.th.....	på valg i 2015
Bestyrelsesmedlem Kurt Henriksen, Sundby Parkvej 18, 2. tv.....	på valg i 2015
Bestyrelsesmedlem Stine Harbo Sørensen, Sundby Parkvej 12, 1. tv.....	på valg i 2015
Bestyrelsesmedlem og næstfm. Leif Rørbæk, Sundby Parkvej 18, 3. tv...	på valg i 2014
Bestyrelsesmedlem Morten Quvang, Sundby Parkvej 13, 1. th.....	på valg i 2014

9. Valg af suppleanter

Kenneth Hagebro, Sundby Parkvej 16, 1.th. og Susanne Rasmussen, Sundby Parkvej 16, st.tv. blev valgt som suppleanter til bestyrelsen.

10. Valg af administrator

Administrator vælges ikke på generalforsamlingen men af bestyrelsen.

11. Valg af revisor

In-revision, der har skiftet navn til Christensen Kjærulff Statsautoriseret revisionselskab blev genvalgt.



12. Orientering fra grundejerforeningen

Bestyrelsesmedlem Kurt Henriksen redegjorde for arbejdet i grundejerforeningen, herunder beskæring af buske mm.

13. Eventuelt

På foranledning af et medlems ønske om at forbyde kulgrillning på altanerne, blev synspunkter for og imod dette debatteret. Stemningen var, at det er i orden at grille med kul på altanerne. Der skal dog udvises hensyn til naboerne. Der henvises endvidere til foreningens husorden.

På opfordring fra et medlem, vil husordenen vil blive opsat i samtlige opgange.

Da der ikke var mere til eventuelt, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 21.53 og takkede for god ro og orden.

Referent og dirigent

Formand for bestyrelsen:

15/5-2013

Helle Scharla

Helle Scharla

Keld Olsen

Keld Olsen