

REFERAT

E/F Øresund Strandpark, etape 4 – ordinær generalforsamling den 19. marts 2015

Mødested: Sundby Sejl
Mødedato: 19. marts 2015, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 39 af foreningens 81 lejligheder, repræsenterende 3.704 af ejendommens i alt stemmeberettigede 7.660 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
3. Orientering om syn og skønssagen v/næstformand Leif
4. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2014
5. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2015
6. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer
 - a. Bestyrelsen foreslår etablering af Fibernet primo 2016. Etableringsomkostningerne i alt 295.000 kr. foreslås finansieret af foreningens egenkapital
 - b. Bestyrelsen har indhentet tilbud på oliering af døre og vinduer udvendigt. Arbejdet foreslås finansieret af medlemmerne som en éngangsbetaling.
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 v/Kurt Henriksen
12. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent

Formand Keld Olsen bød generalforsamlingen velkommen og foreslog Helle Scharla fra DEAS som dirigent og 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 dagsordenes punkter.

2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Formand for bestyrelsen Keld Olsen præsenterede bestyrelsen og aflagde beretning for 2014, der er vedlagt referatet.

Der er etableret tag over cykelskurene og der er opført cykelskur til ladcyklerne.



Hver 2. uge gennemgår Sundby Rengøringsservice opgangene for oprydning. Der henstilles alt for mange ting i opgangene til stor gene for rengøringen og andre beboere. Ifølge brandmyndighederne må der ikke henstilles ting i opgangene.

Bestyrelsen har revideret husordenen, som er omdelt til samtlige lejligheder.

På trods af at egenkapitalen er blevet mindre er økonomien i foreningen stadig sund.

Keld Olsen afsluttede beretningen med en stor tak til bestyrelsen for det store arbejde i det forgangne år.

Efter nogle få kommentarer, blev beretningen taget til efterretning.

3. Orientering om syn og skønssagen v/næstformand Leif Rørbæk

Der har i januar, februar og marts 2014 været afholdt syn og skøn med deltagelse af Skanska og dennes advokat, syns- og skønsmændene og ejerforeningen ved næstformand Leif Rørbæk samt ejerforeningens advokat. Det udmeldte syn og skøn har strakt sig over flere måneder hovedsagligt med deltagelse af skønsmændene og Leif Rørbæk.

Efter modtagelse af syn og skønssrapporten har Skanska krævet supplerende syn og skøn.

Syns- og skønssagen omfatter delvis utæt kælder, herunder delvis manglede vandmembran og 5 cm betonlag på kældergulvet. Herudover omfatter skønssagen manglende isolering i alle lejligheders ydervægge samt isolering af altantungerne i etagedækket.

Bestyrelsen forventer dom ultimo 2015, men sagen kan trække ud, så dom først afsiges i 2016. Efter krav fra ejerforeningen har Skanska monteret ny murkrone uden udgift for ejerforeningen.

Der har været et brud på sammensvejsningen på en faldstamme til stor gene for en beboer i december og januar måned. Skanska har udbedret skaderne og lagt nyt gulv i stuen. På baggrund af dette brud har bestyrelsen besluttet at iværksætte undersøgelser af yderligere to faldstammer.

Efter et vedvarende regnvejr i december måned 2014, blev der konstateret vand indtrængen i en lejlighed på 3. samt i lejligheden på 4. sal. Regnvandet løb fra 5. sals altan ned i de to lejligheder og trængte ind i hulumren mod vest. Skanska har erkendt denne konstruktionsfejl og udbedrer fejlen henover sommeren 2015.

4. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2014

Helle Scharla fra DEAS fremlagde årsregnskabet for 2014. Regnskabet viste et driftsunderskud på 419.920 kr., som er overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2014 udgør 587.237 kr. Der var budgetteret med et driftsunderskud på 429.300 kr.

Efter nogle få spørgsmål og kommentarer, blev årsregnskabet for 2014 enstemmigt godkendt.

5. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2015

Helle Scharla fra DEAS gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2015, der beror på uændrede fællesbidrag. I budgettet for 2015 budgetteres med et driftsunderskud på 421.800 kr., som finansieres af foreningens egenkapital. Efter spørgsmål om økonomien generelt og egenkapitalen blev bestyrelsens forslag til budget for 2015 enstemmigt vedtaget, som følger:

Indtægter:

Aconto E/F-bidrag.....	1.351.500
Indtægter i alt.....	1.351.500

Udgifter:

Bidrag til grundejerforening m.m.

Bidrag til grundejerforening.....	260.400
-----------------------------------	---------

Forbrugsafgifter

El.....	100.000
Renovation.....	185.000

Forsikringer og abonnementer

Forsikringer.....	102.000
Abonnementer.....	118.000

Vicevært/renholdelse

Ejendomsservice, trappevask mm.....	217.000
-------------------------------------	---------

Administrationshonorar

Administrationshonorar, DEAS A/S.....	67.200
---------------------------------------	--------

Øvrige administrationsomkostninger

Revisor.....	9.000
Advokat, juridisk bistand.....	250.000
Ingeniør, teknisk bistand.....	150.000
Anden konsulent.....	30.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	50.000
Porto.....	14.000
Mødeudgifter.....	15.000
Diverse	10.700

Løbende vedligeholdelse

Løbende vedligeholdelse.....	125.000
------------------------------	---------

Større vedligeholdelses arbejder

Dørsikring.....	70.000
-----------------	--------

Samlede udgifter i alt.....	1.773.300
------------------------------------	------------------

Årets resultat.....	-421.800
----------------------------	-----------------

6. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer

a. Bestyrelsen foreslår etablering af Fibernet primo 2016. Etableringsomkostningerne i alt 295.000 kr. foreslås finansieret af foreningens egenkapital

En repræsentant fra Sundbynet redegjorde for hvad Sundbynet kan tilbyde foreningens medlemmer. Sundbynet overvåger nettet døgnet rundt for at sikre en stabil leverance af internet og tv-signal.

Foreningens nuværende antennekabling ejes ikke af foreningen selv, hvorfor det vil blive nødvendigt at trække nye kabler, hvis Sundbynet skal levere internet og tv-signal. Der skal føres fibernet til foreningen og kabler til de respektive lejligheder. Der vil blive monteret et stik til henholdsvis internet og tv-signal i det eksisterende teknikskab i lejlighederne. Foreningen vil herefter selv eje kablingen til lejlighederne. Såfremt Sundbynet vælges som leverandør vil den årlige leje for fibernet ca. 56.000 kr. årligt.



De respektive beboere til- og framelder sig selv til fibernetleverandøren og betaler for de valgte tv-pakker og internet direkte til leverandøren.

Efter nogen debat og besvarelse af spørgsmål, blev forslaget sat til afstemning.

Ved håndsoprækning kunne dirigenten konstatere, at der var overvejende flertal for forslaget, der således blev vedtaget.

Såfremt økonomien primo 2016 tillader det, vil bestyrelsen igangsætte installation af fibernet.

b. Bestyrelsen har indhentet tilbud på oliering af døre og vinduer udvendigt. Arbejdet foreslås finansieret af medlemmerne som en éngangsbetaling.

På generalforsamlingen i 2014 blev det besluttet, at bestyrelsen skulle indhente tilbud på oliering af døre og vinduer udvendigt.

Bestyrelsen havde derfor indhentet tilbud på arbejdet. I bestyrelsens forslag indgår tilbud på arbejdet fra Tømrermester og Entreprenørfirmaet Nils Wium. Der var givet to tilbud, et på oliering med kant og fals til 526.000 kr. og et tilbud uden kant og fals til 374.000 kr.

På grund af økonomien indeholdt forslaget finansiering ved en éngangsbetaling efter fordelingstal af medlemmerne.

Forslaget om oliering med kant og fals til 526.000 kr. blev sat til afstemning, og ved håndsoprækning kunne dirigenten fastslå, at forslaget ikke blev vedtaget.

Herefter blev forslaget om oliering uden kant og fals til 374.000 kr. sat til afstemning. Da resultatet af afstemningen ved håndsoprækning ikke kunne fastslås, blev forslaget sat til skriftlig afstemning, hvor optællingen viste følgende resultat:

For stemte efter fordelingstal 2.327
Imod stemte efter fordelingstal 1.377
I alt stemte 3.704 efter fordelingstal.

Forslaget blev herefter vedtaget.

Ca. 1 måned inden arbejdet igangsættes, vil ejerne blive opkrævet et éngangsbeløb efter fordelingstal sammen med fællesudgifterne m.v. Oversigt over éngangsbetaling pr. fordelingstal er vedlagt.

7. Valg af formand for bestyrelsen

Formand Keld Olsen var på valg og ønskede ikke at genopstille.

Bestyrelsesmedlem Susanne W. Rasmussen ønskede at stille op som formand for bestyrelsen og blev enstemmigt valgt.

8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Bestyrelsesmedlem Kurt Henriksen og bestyrelsesmedlem Stine Harbo Sørensen blev genvalgt for 2 år.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Formand Susanne W. Rasmussen	ejer af Sundby Parkvej 16, st. tv.	(på valg i 2017)
Bestyrelsesmedlem Kurt Henriksen	ejer af Sundby Parkvej 18, 2.tv.	(på valg i 2017)
Bestyrelsesmedlem Stine Harbo Sørensen	ejer af Sundby Parkvej 12, 1.tv.	(på valg i 2017)
Næstformand Leif Rørbæk	ejer af Sundby Parkvej 18, 3.tv.	(på valg i 2016)
Bestyrelsesmedlem Morten Quvang	ejer af Sundby Parkvej 13, 1.th.	(på valg i 2016)



9. Valg af suppleanter

Keld Olsen, Sundby Parkvej 9, 3.th. og Morten Kruse Sørensen, Sundby Parkvej 16, 1.th. blev valgt som suppleant for 1 år.

10. Valg af revisor

Christensen og Kjærulff Statsautoriseret revisionselskab blev genvalgt som revisor.

11. Orientering fra Grundejerforeningen v/Kurt Henriksen

Bestyrelsesmedlem Kurt Henriksen orienterede fra arbejdet i Grundejerforeningen og opfordrede medlemmerne til at kigge på Grundejerforeningens hjemmeside.

Der vil blive sat flere bænke op rundt om legepladsen, og der vil fremover blive skiftet sand i sandkassen 2 gange årligt.

Herudover vil der blive efterplantet hække, der hvor hækkeplanterne er gået ud.

Status på parkeringshuset er stadig ukendt. Det beløb, der ved førstegangskøb af ejerlejligheden er betalt til parkeringshus, er betalt for fortrinsret til en parkeringsplads, såfremt der opføres et parkeringshus.

12. Eventuelt.

Da der er problemer med åbne skabe, sko og andre effekter i opgangene, arbejder bestyrelsen med nye regler for hvad der må henstå i opgangene.

Generalforsamlingen udtrykte stor tilfredshed med bestyrelsens arbejde, specielt i retssagen mod Skanska.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 22.15.

Underskrift:

Dato: 27/4-2015



Dirigent Helle Scharla

Dato: 27/4. 2015



Formand Susanne W. Rasmussen

Jeg vil starte med at præsentere den nuværende bestyrelse; Kurt, Morten, Stine, Leif og jeg selv, samt Susanne som er suppleant, og deltager i alle møder og aktiviteter, på lige fod med os andre, så i det daglige er der ingen forskel.

"Deas" er stadig administrator, med Helle Scharla som daglig kontaktperson, og det fungerer upåklageligt.

Et travlt og spændende år for bestyrelsen, med mange gøremål, som man som beboer ikke lægger mærke til i dagligdagen, specielt vil jeg fremhæve 5-årsgennemgangen, som jeg nok havde regnet med var nået længere i dag, end tilfældet er, da jeg gennemgik beretning sidste år. Leif vil senere gå mere i detaljer med de punkter som det omfatter.

Vi har fået tag over vores cykelskure, så de nu står i tørvejr. Den specielle cykelparkering for ladcykler bliver brugt flittigt, også af beboere fra andre etaper, som dog selv er begyndt at lave noget tilsvarende.

Cykeloprydningen blev gennemført igen i år, og det gav igen mere plads i cykelparkeringen, utroligt så mange som glemmer deres cykler ved fraflytning.

Vi bruger fortsat "Sundby Rengøring" til trapperengøring og hver anden uge går de opgangene igennem, og lægger sedler til dem som ikke overholder vores husorden, mht hvad som må stå i opgangene.

Vi har revideret vores "Husorden" og alle bedes orientere sig om de gældende regler, idet der stadig er beboere som ikke overholder f.eks. bore/bankefri søndage, støjniveau ved fester, idet dette altid skal være af styrke som ikke generer naboer, og at det er disse som vurderer dette. Specielt vil jeg fremhæve dem som lejer deres lejlighed ud, her er det udlejerens ansvar at lejerne altid er blevet informeret om den gældende "husorden".

Vi har 2 fra bestyrelsen som også deltager i "Grundejerforeningens" arbejde, mere herom senere.

Vi har en sund økonomi i vores ejerforening, mere herom senere når vi gennemgår regnskab for 2014, og budget for 2015.

Vi deltager stadig i møder med de øvrige 4 bestyrelser, i Amager Strandpark.

Tak til alle i bestyrelsen for et godt og positivt samarbejde til møderne og i dagligdagen.

19. marts, 2015.

Keld Olsen, formand

E/F Øresund Strandpark, etape 4, 2300 København S
Ejd. 108-304

Éngangopkrævning til finansiering af udvendig oliering af døre og vinduer
ekskl. fals og kant

Fællesudgifter pr. år pr. fordelingstal..... $\frac{374.000}{7.660} = 48,83$

Fordelingstal	Pr. lejlighed, éngangsbetaling pr. år 2015
64,00	3.125
72,00	3.516
77,00	3.760
96,00	4.688
99,00	4.834
101,00	4.932
104,00	5.078
113,00	5.518
135,00	6.592
141,00	6.885
159,00	7.764

