



EJENDOMS-
ADMINISTRATION

Frederiksberg, 26. april 2016

Ejd.nr. 108-304

REFERAT

E/F Øresund Strandpark, etape 4 – ordinær generalforsamling den 11. april 2016

Mødested: Sundby Sejl
Mødedato: 11. april 2016, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 44 af foreningens 81 lejligheder, repræsenterende 4.110 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/advokat Thomas Damsholdt
4. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2015
5. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2016
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 revisor
11. Orientering fra Grundejerforeningen v/Kurt Henriksen
12. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent

Formand Susanne W. Rasmussen 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 Susanne W. Rasmussen præsenterede bestyrelsen og aflagde beretning for 2015. Beretningen er vedlagt referatet.

På grund af de mange vinduesskader, anmoder bestyrelsen om, at de ejere, der har revnede ruder, kontakter bestyrelsen samtidig med at skaderne anmeldes til Deas.

Beboerne skal være opmærksomme på, at havehynder, puder o.lign. samt terrassevarmere og grill ikke henstilles tæt på ruderne, da dette kan forårsage revner i ruderne.

Bestyrelsen oplyste, at referater fra bestyrelsesmøderne først bliver lagt ud på foreningens hjemmeside, når de på det efterfølgende bestyrelsesmøde er godkendt. Der har været afholdt 4 bestyrelsesmøder i 2015.

På forespørgsel om status på parkeringshuset, blev det oplyst, at det er Københavns Kommune, der suverænt afgør, om parkeringshuset skal opføres og hvornår.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

3. Orientering om syn og skønssagen v/advokat Thomas Damsholdt

Advokat Thomas Damsholdt redegjorde for syn og skønssagen, der er igangsat på baggrund af at Skanska afviste en række reklamationer i forbindelse med 5 års gennemgangen. Det drejer sig primært om utæt kælder, herunder delvis manglede vandmembran og betonlag på kældergulvet. Herudover omfatter skønssagen manglende isolering i de fleste lejligheders ydervægge samt isolering af altantungerne i etagedækket.

Advokat Thomas Damsholdt oplyste, at bestyrelsen har arbejdet hårdt og ihærdigt med sagen, og der inden syn og skønssagen gik i gang, blev indgået en række delforlig med Skanska.

Som teknisk rådgiver i syn og skønssagen er rådgivende ingeniørfirma Holmsgaard as.

Herefter blev der stillet en række spørgsmål, som blev besvaret. Det drejede sig bl.a. om følgende:

Fejl og mangler skal udføres håndværksmæssigt korrekt. Rådgivende ingeniørfirma Holmsgaard as vil være tilsynsførende i forbindelse med udbedring af fejl og mangler. Der vil kunne reklameres over det udførte arbejdet i op til 2 år. Dog må ejerne kunne acceptere visse forskelle i f.eks. materialer.

Med hensyn til isolering af altantunger og af visse ydervægge vil ejerne ikke kunne nægte udbedring, idet den manglende isolering kan forårsage kondens med risiko for dannelse af skimmelsvamp, og dermed også få betydning for de underliggende lejligheder.

Bestyrelsen oplyste, at der bliver indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, når sagen er afsluttet.

4. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2015

Helle Scharla fra DEAS fremlagde årsregnskabet for 2015. Regnskabet viste et driftsunderskud på 119.164 kr., som er finansieret af foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2015 udgør 468.078 kr. Der var budgetteret med et driftsunderskud på 421.800 kr. i 2015.

Budgetafvigelsen kan forklares med færre afholdte udgifter i rådgiverhonorarer i syn og skønssagen mod Skanska på ca. 156.000 kr., som kan skyldes, at det er meget svært at vide, hvornår rådgiverne sender fakturaer for deres arbejde. Herudover er der tilbagebetalt 112.695 kr. fra Grundejerforeningen.

Efter nogle få spørgsmål og kommentarer, blev årsregnskabet for 2015 enstemmigt godkendt.

5. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2016

Helle Scharla fra DEAS gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2016, der beror på uændrede fællesbidrag. I budgettet for 2016 budgetteres med et driftsunderskud på 451.000 kr., som alene kan henføres til rådgiverhonorarer i syn og skønssagen mod Skanska.

Bestyrelsen oplyste, at der ikke er planlagt større vedligeholdelsesudgifter i 2016.

Bestyrelsens forslag til budget for 2016 enstemmigt vedtaget, som følgende:

Budget 2016**Indtægter:**

Aconto E/F-bidrag.....	1.351.500
------------------------	-----------

Udgifter:**Bidrag til grundejerforening m.m.**

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

Forbrugsafgifter

El.....	100.000
---------	---------

Renovation.....	178.000
-----------------	---------

Forsikringer og abonnementer

Forsikringer.....	130.000
-------------------	---------

Abonnementer.....	104.000
-------------------	---------

Vicevært/renholdelse

Ejendomsservice, trappevask mm.....	250.000
-------------------------------------	---------

Administrationshonorar

Administrationshonorar, DEAS A/S.....	69.000
---------------------------------------	--------

Øvrige administrationsomkostninger

Godtgørelse til bestyrelse.....	3.700
---------------------------------	-------

Revisor.....	9.000
--------------	-------

Advokat, juridisk bistand.....	310.000
--------------------------------	---------

Ingeniør, teknisk bistand.....	150.000
--------------------------------	---------

Anden konsulent.....	30.000
----------------------	--------

Udarbejdelse af varmeregnskab.....	50.000
------------------------------------	--------

Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	5.000
-------------------------------------	-------

Porto.....	10.000
------------	--------

Mødeudgifter.....	17.000
-------------------	--------

Diverse	1.400
---------------	-------

Løbende vedligeholdelse

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

Samlede udgifter i alt.....	1.802.500
------------------------------------	------------------

Årets resultat.....	-451.000
----------------------------	-----------------

6. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer

Der er ikke indkommet forslag.

7. Valg af formand for bestyrelsen

Formand Susanne W. Rasmussen er ikke på valg i år.

8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Der skal vælges 2 nye bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsesmedlem Leif Rørbæk og Morten Quvang er på valg og blev genvalgt.

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 2018)
Bestyrelsesmedlem Morten Quvang	ejer af Sundby Parkvej 13, 1.th.	(på valg i 2018)

9. Valg af suppleanter

Keld Olsen, Sundby Parkvej 9, 3.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.

Grundejerforeningen arbejder på følgende:

Etablering af lade station til el-biler.

Legepladsen skal renoveres.

Espalier ved den nye cykelparkeringsplads.

Overdækning af den store miljøstation og beplantning af området bagved.

Lovliggørelse af den lille miljøstation, der er opført på en dispensation.

Der blev fra nogle ejer udtrykt utilfredshed med placeringen af cykelparkeringspladserne og miljøstationer, og der blev opfordret til, at beboerne tages med på råd, når der skal placeres cykelparkeringspladser og miljøstationer.

Kurt Henriksen oplyste at de nuværende cykelparkeringspladser er tidtilsvarende. Beboerne opfordres til, at fjerne de cykler, der ikke bruges, så der bliver plads til at parkere de cykler, der bruges dagligt.

12. Eventuelt.

Birgitte Vestergaard, Sundby Parkvej 11, 3.tv. har taget initiativ til en fælles ordning om vinduespudsning. Når der er overblik over priser m.v., vil der ved opslag i opgangene bliver orienteret nærmere om ordningen.

Bestyrelsen vil undersøge mulighederne for solafskærmning på 5. sal.

Bestyrelsen oplyste, at det inden for kort tid vil blive monteret et kalkknuseranlæg.

Der blev fra de fremmødte udtryk stor ros til bestyrelsen for det store arbejde og for at holde orden i foreningen.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.20.

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Helle Scharla Rasmussen

dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:18000246

IP: 194.255.14.130

17-05-2016 kl. 08:05:06 UTC

NEM ID 

Susanne Winnie Rasmussen

formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-429231702419

IP: 83.92.99.51

19-05-2016 kl. 19:04:31 UTC

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 tidsstempelt 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>