



EJENDOMS-
ADMINISTRATION

Frederiksberg, 2. maj 2017

Ejd.nr. 108-304

REFERAT

E/F Øresund Strandpark, etape 4 – ordinær generalforsamling den 5. april 2017

Mødested: Sundby Sejl
Mødedato: 5. april 2017, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 42 af foreningens 81 lejligheder, repræsenterende 3.746 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
4. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2016
5. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2017
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 Katja Mortensen 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 dagsordenes punkter.

2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Formand for bestyrelsen Susanne W. Rasmussen aflagde beretning for 2016. Beretningen er vedlagt referatet.

Der blev fra medlemmer udtryk ønske om, at referater fra bestyrelsesmøderne er underskrevet af bestyrelsen.

Højden på hækkene omkring terrasserne i stuelejlighederne blev debatteret. Bestyrelsen fastslog, at højden på hækkene max. må være 1,80 cm.

På grund af pladsmangel og støjproblemer, blev der ytret ønske om at finde andre lokaler for afholdelse af de kommende generalforsamlinger.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

3. Orientering om syn og skønssagen

Leif Rørbæk orienterede om sagen mod Skanska.

Fejl og mangler vedrørende kælderen er ikke omfattet af den igangværende sag om isolering af altantungerne.

På nuværende tidspunkt er sagen om isolering af altantungerne sat i beror, således at arbejdet med isoleringen ikke vil blive igangsat før sagen om kælderen er afklaret.

Inden isoleringsarbejdet igangsættes indkaldelse til et beboermøde.

Generelt blev der fra de fremmødte ytret ønske om, at bestyrelsen informerer mere om sagerne mod Skanska.

Advokat Thomas Damsholt redegjorde for syn og skønssagen, der er igangsat i 2012 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 alle lejligheders ydervægge samt isolering af altantungerne i etagedækket. Vedrørende sagen om manglende isolering af ydervægge og altantunger, er der indgået delforlig for at udgifterne til sagen ikke skal løbe løbsk. Baggrunden for at sagen på nuværende tidspunkt er sat i bero, er begrundet i at der skal være likviditet til at køre kældersagen.

På spørgsmål fra generalforsamlingen, oplyste Thomas Damsholt, at fejl og mangler vedrørende isolering, er mangler på hovedejendommen og ikke de respektive ejerlejligheder, hvorfor ejerlejlighedsejerne har pligt til at få manglerne udbedret, da manglende udbedring kan beskadige ejendommen. Thomas Damsholt oplyste endvidere, at det var hans vurdering af manglerne kan udbedres indenfor forligsrammen.

På spørgsmål fra generalforsamlingen, oplyste Thomas Damsholt endvidere, at han ikke mener der er risiko ved at anvende midlerne fra forliget vedrørende isoleringssagen til at køre kældersagen, idet han forventede at kældersagen er afsluttet indenfor 1 år.

Advokat Thomas Damsholt mente ikke, at forliget med Skanska vedrørende manglende isolering skulle have været sat til afstemning hos ejerlejlighedsejerne. Inden forligt blev indgået, var der indhentet tilbud på arbejdet. Thomas Damsholt mente at forliget om isoleringen, at det er et godt og fornuft forlig, der er indgået med Skanska, og at udbedringsarbejderne kan afholdes indenfor forligsrammen.

Herefter orienterede Leif Rørbæk om kældersagen, der beror på at kældergulvet og vandmembranen ikke er udført korrekt. Bestyrelsen vurderer at foreningen har en god sag.

Bestyrelsen oplyste, at der bliver indkaldt til et beboermøde inden udbedringsarbejde igangsættes.

4. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2016

Helle Scharla fra DEAS fremlagde årsregnskabet for 2016. Regnskabet viste et driftsoverskud på 1.226.688 kr., som er overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2016 udgør 1.694.771 kr. Der var budgetteret med et driftsunderskud på 451.000 kr..

Budgetafvigelsen kan forklares med indtægtsført 1.318.570 kr. af forligssummen med Skanska, idet der igennem de seneste år er udgiftsført udgifter til advokat og teknisk bistand vedrørende sagen mod Skanska, hvorfor en del af disse udgifter indgår i forligssummen og derfor er tilbageført i 2016 regnskabet. Herudover har der været en besparelse på 490.000 kr. på øvrige administrationsomkostninger, idet disse udgifter er aktiveret i årsregnskabet, da disse udgifter forventes betalt af Skanska.

På baggrund af et medlems ønske, oplyses det hermed at udgifterne til Skanska sagen er specificeret således:

Advokatudgifter 747.791 kr., teknisk bistand 405.678 kr. og konsulentudgifter 128.116 kr.

Efter nogle få spørgsmål og kommentarer, blev årsregnskabet for 2016 enstemmigt godkendt.

5. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2017

Helle Scharla fra DEAS gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2017, der beror på uændrede fællesbidrag. I budgettet for 2017 budgetteres med et driftsunderskud på 500.000 kr., som primært kan henføres til rådgiverhonorarer i syn og skønssagen mod Skanska.

Bestyrelsens forslag til budget for 2017 enstemmigt vedtaget, som følgende:

	BUDGET
	2017
Indtægter:	
Aconto E/F-bidrag.....	1.351.500
Andre indtægter.....	0
I alt.....	1.351.500
Indtægter i alt.....	1.351.500
 Udgifter:	
Bidrag til grundejerforening m.m.	
Bidrag til grundejerforening.....	260.400
Forbrugsafgifter	
El.....	110.000
Renovation.....	163.000
Forsikringer og abonnementer	
Forsikringer.....	145.000
Abonnementer.....	108.000
Vicevært/renholdelse	
Ejendomsservice, trappevask mm.....	247.000
Administrationshonorar	
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	71.000
Øvrige administrationsomkostninger	
Godtgørelse til bestyrelse.....	19.000
Revisor.....	11.000
Advokat, juridisk bistand.....	150.000
Anden konsulent.....	180.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	50.000
Gebyrer mv.....	6.000
Porto.....	10.000
Mødeudgifter.....	15.000
Diverse	2.100
Løbende vedligeholdelse	
Løbende vedligeholdelse.....	104.000
Større vedligeholdelses arbejder	
Udskiftning af vand- og varmemålere.....	200.000
Samlede udgifter i alt.....	1.851.500
Årets resultat.....	-500.000

6. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer

a) Claus David Nielsen havde stillet forslag om valg af ny administrator

Forslaget blev IKKE vedtaget, idet 1 medlem stemte for og de resterende repræsenterede stemte i mod.

b) Claus David Nielsen have stillet forslag om vedtægtsændringer, således at repræsenteranten i Grundejerforeningen skulle vælges på generalforsamlingen

Dirigenten gjorde opmærksom på, at vedtægtsændringer skal vedtages med 2/3 af de stemmeberettigede både efter fordelingstal og efter antal.

Forslaget blev IKKE vedtaget, idet 1 medlem stemte for og de resterende repræsenterede stemte i mod.

Claus David Nielsen havde skriftligt stillet spørgsmål til, hvad det har kostet foreningen at sende beboerbrev om Skanska sagen ud til medlemmerne. Formaden oplyste at det har kostet ca. 1.000 kr.

7. Valg af formand for bestyrelsen

Susanne W. Rasmussen og Leif Rørbæk stillede op som formand.

Susanne W. Rasmussen blev valgt som ny formand med 1.998 stemmer efter fordelingstal. Leif Rørbæk fik 1.322 stemmer efter fordelingstal. Der var medlemmer med 426 i fordelingstal, der havde forladt generalforsamlingen inden afstemningen.

8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Der skal vælges 3 nye bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsesmedlem Kurt Henriksen og Stine Harbo Sørensen var på valg og Morten Quvang havde valgt at fratræde som bestyrelsesmedlem.

Efter generalforsamlingens afholdelse har Leif Rørbæk valgt at udtræde af bestyrelsen, hvorfor Bruno Della Bartolomea er indtrådt i bestyrelsen.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Formand Susanne W. Rasmussen	ejer af Sundby Parkvej 16, st. tv.	(på valg i 2019)
Bestyrelsesmedlem Kurt Henriksen	ejer af Sundby Parkvej 18, 2.tv.	(på valg i 2019)
Bestyrelsesmedlem Stine Harbo Sørensen	ejer af Sundby Parkvej 12, 1.tv.	(på valg i 2019)
Bestyrelsesmedlem Bruno Bartolomea	ejer af Sundby Parkvej 9, 2.tv.	(på valg i 2018)
Bestyrelsesmedlem Keld Olsen	ejer af Sundby Parkvej 9, 3. th.	(på valg i 2018)

9. Valg af suppleanter

Bruno Della Bartolomea Sundby Parkvej 9, 2. tv. blev valgt som 1. suppleant for 1 år, og Claus David Nielsen Sundby Parkvej 18, st. th. blev valgt som 2. 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 har arbejdet med følgende:

Den lille miljøstation er nedlagt.
Der er etableret LED belysning på stierne.
Legepladsen er renoveret.

Herudover blev der orienteret om følgende:

Parkzone har udskiftet p-kortene, så de nu er i pap.

Hunde må IKKE luftes på grønningen.

Et medlem opfordrede til, at de løse cykelstativer udskiftes, med cykelstativer hvor der kan parkeres flere cykler.

12. Eventuelt

Der blev fra enkelte medlemmer ytret ønske om, at årsberetningen sendes ud sammen med indkaldelse til generalforsamling.

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

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

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:18000246

IP: 194.255.14.130

2017-05-04 13:55:45Z

NEM ID 

Susanne Winnie Rasmussen

Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-429231702419

IP: 80.163.53.204

2017-05-04 14:55:51Z

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>