

REFERAT

E/F Øresund Strandpark, Etape 5 – ordinær generalforsamling

Mødested: Badmintonhallen på Strandlodsvej 69, 2300 København S
Mødedato: 4. april 2018, kl. 18.30
Fremmødte:

Der var repræsenteret 69 af foreningens 92 lejligheder, repræsenterende 6.369 af ejendommens i alt stemmeberettigede 8.495 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af revisorpåtegnet årsregnskab 2017.
4. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2018.
Bestyrelsen stiller forslag om, at fællesbidraget nedsættes ved fritagelse af opkrævning af fællesbidrag for december måned 2018.
5. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer:
 - A. Forslag om vedtagelse af renoveringsprojekt vedr. isolering, træk – og kuldeproblemer i henhold til det udsendte materiale – den fulde løsning med indvendige arbejder i alle lejligheder.
 - B. Forslag om vedtagelse af renoveringsprojekt, kun udvendige arbejder vedr. isolering, med mulighed for tilvalg af indvendige arbejder eller compensation. Forslaget kommer kun til afstemning hvis der ikke opnås flertal for forslag A.
6. Valg af formand for bestyrelsen. Formanden er ikke på valg i år.
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af suppleanter.
Der skal vælges 2 suppleanter for 1 år.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Helle Scharla fra DEAS A/S som dirigent og Kimie Abundo fra DEAS A/S 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,

2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Formanden Flemming Elkjær Sørensen fremlagde beretningen for 2017. Den skriftlige beretning er vedlagt referatet.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Herefter blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse af revisorpåtegnet årsregnskab 2017.

Helle Scharla fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2017. Regnskabet viste et positivt driftsresultat på 116.821 kr., som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2017 udgjorde 1.020.891 kr.

Det positive driftsresultat kan henføres til en besparelse på juridisk bistand, samt en besparelse på teknisk rådgiverbistand.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2018. Bestyrelsen stiller forslag om, at fællesbidraget nedsættes ved fritagelse af opkrævning af fællesbidrag for december måned 2018.

Helle Scharla fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2018 herunder bestyrelsens forslag om nedsættelse af fællesbidraget ved fritagelse af opkrævning af fællesbidrag for december måned.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Det fremlagte budget for 2018 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

	Budget 2018
Indtægter:	
Aconto E/F-bidrag.....	1.400.666
Indtægter i alt.....	<u>1.400.666</u>
Udgifter:	
Bidrag til grundejerforening m.m.	
Bidrag til grundejerforening.....	271.000
Forbrugsafgifter	
El.....	80.000
Renovation.....	169.000
Forsikringer og abonnementer	
Forsikringer.....	117.000
Abonnementer.....	154.000
Vicevært/renholdelse	
Ejendomsservice, trappevask mm.....	243.000
Materialeudgifter og anskaffelser.....	1.000

Administrationshonorar	
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	83.000
Øvrige administrationsomkostninger	
Godtgørelse til bestyrelse.....	13.000
Revisor.....	7.000
Udarbejdelse af vand- og varmeregnskab.....	55.000
Gebyrer mv.....	8.000
Porto / kopiering.....	8.000
Mødeudgifter.....	9.000
Diverse	3.000
Løbende vedligeholdelse	
Løbende vedligeholdelse.....	125.000
Større vedligeholdelses arbejder	
Etablering dørautomatik.....	200.000
Renteudgifter	
Renteudgifter.....	3.000
Samlede udgifter i alt.....	1.549.000
Årets resultat.....	-148.334

5. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer:

A. Forslag om vedtagelse af renoveringsprojekt vedr. isolering, træk – og kuldeproblemer i henhold til det udsendte materiale – den fulde løsning med indvendige arbejder i alle lejligheder.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen.

Ejerforeningens advokat Thomas Damsholt og tekniske rådgiver Helle Due Schyberg orienterede forsamlingen om sagen inden afstemningen.

Ejerforeningen har mulighed for at indgå en aftale med Skanska om udbedring af de mangler, der er konstateret i ejendommen over terræn. Som led i denne aftale vil der ske udbedringer af de konstaterede mangler, uden udgift for ejerforeningen. Alle omkostninger til juridisk bistand og byggeteknisk rådgivning dækkes ligeledes af Skanska. Den samlede udgift til udbedringerne har Skanska vurderet til ca. 18.000.000 kr.

Holmsgaard rådgivende ingeniører har udarbejdet et notat, der skal ligge til grund for udbedringsprojektet. Den udbedring, der skal ske indebærer, at der blandt andet foretages isoleringsarbejder indvendigt under gulvene.

I lejlighederne i stueetagen skal der foretages isolering uden optagning af gulvene, men i lejlighederne fra 1. sal op til 5. sal skal der ske en optagning af gulvene i en afstand på ca. 1,5 meter fra facaderne for at sikre en korrekt isolering af altantungerne. Dette sker for at undgå risikoen for fremtidige skimmel-svampangreb. De optagne gulve i de berørte rum vil efterfølgende blive genetableret, slebet og lakeret uden merudgift for den enkelte ejer. Farvenuancer kan forekomme.

Den enkelte ejer kan i stedet vælge at få lagt et helt nyt gulv til en reduceret pris. Ejeren skal selv betale materialeprisen af gulvbrædderne for de antal m², der skal indkøbes + spild og med et tillæg af 15 % af materialeprisen på gulvbrædderne for selve lægningen af gulvet, dog undtagen det rum der ikke skal ske arbejder i.

Der vil være nogle lejligheder, hvor gulvet ikke kan tages op uden at det ødelægges. For disse lejligheder vil der ske udskiftning af de berørte arealer til nyt gulv af samme type. For de rum der ikke berøres vil der kunne tilkøbes nyt gulv af samme type.

Gulvene i de 10 østvendte gavllejligheder kan ikke anvendes, og derfor vil Skanska A/S betale udgifterne for et helt nyt gulv, dog undtagen de rum der ikke skal ske arbejder i. Dette kan da ske mod merpris som aftales direkte med entreprenøren.

Optagning af gulve vil betyde, at ejerne i de respektive lejligheder skal genhuses i den tid, hvor arbejdet foregår. Ejerne vil derfor modtage et kompensations beløb på 2.000 kr. pr. arbejdsdag for lejlighederne med 2 altaner, og 3.000 kr. pr. arbejdsdag for de østvendte gavllejligheder. Kompensationsbeløbet er ikke skattepligtigt.

Der henvises til vedlagt skrivelse af advokat Thomas Damsholt, hvor de to løsninger er uddybet.

Efter Helle Due Schyberg og Thomas Damsholts indlæg, blev der stille spørgsmål om bl.a.:

- Såfremt man vælger løsning B. og nogle lejligheder ikke renoveres, vil evt. skimmelsvamp så kunne smitte til de andre lejligheder?

Nej, skimmelsvamp gror ikke på beton. Skimmelsvamp gror i organiske materialer. Skimmel bag de mattede ruder fjernes og ny korrekt løsning udføres. Så umiddelbart kan skimmel ikke sprede sig mellem boligerne. Dog skal man være opmærksom på, at såfremt man vælger løsning B vil man få en tæt klimaskærm som vil skabe et fugtigt indeklima, da der ikke er nogle lufthuller i facaden mere. Der er stor risiko for skimmelsvamp i et fugtigt indeklima, og dermed er det vigtigt at sikre den korrekte indvendige isolering.

- Hvis man vælger løsning B., hvilke konsekvenser vil det så evt. have ved senere salg?

Hvis man har valgt at få udbetalt en kompensation uden, at få udbedret de indvendige mangler, vil man som sælger have oplysningspligt herom.

- Hvad sker der med ens møbler og køkkenelementer ved optagning af gulvene?

Hvis man har køkkenelementer, der skal demonteres, vil Skanska efterfølgende sørge for montering af disse. Planen er at tage et rum af gangen, og Skanska vil være behjælpelig med at flytte de tunge genstande.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og vedtaget med følgende resultat:

For stemte:	4.147 fordelingstal.
Imod stemte:	2.109 fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte:	113 fordelingstal

Det vedtagne forslag indebærer at alle lejligheder skal have foretaget indvendig og udvendige isoleringsarbejder.

B. Forslag om vedtagelse af renoveringsprojekt, kun udvendige arbejder vedr. isolering, med mulighed for tilvalg af indvendige arbejder eller kompensation. Forslaget kommer kun til afstemning hvis der ikke opnås flertal for forslag A.

Da forslag A blev vedtaget, blev forslag B ikke sat til afstemning.

6. Valg af formand for bestyrelsen. Formanden er ikke på valg i år.

Formand Flemming Elkjær Sørensen er ikke på valg.

7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

På valg er:

Martin Sun Larsen
Erik Sørensen
Bodil Sørensen

Der var genvalg til alle overnævnte bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Flemming Sørensen	ejer af Sundby Parkvej 2, 3. th.	formand, på valg i 2019)
Arne Jensen	ejer af Sundby Parkvej 8, 2. t	(på valg i 2019)
Martin Sun Larsen	ejer af Sundby Parkvej 3, 2.th	(på valg i 2020)
Erik Sørensen	ejer af Sundby Parkvej 10, 3. tv.	(på valg i 2020)
Bodil Sørensen	ejer af Sundby Parkvej 3, st. th.	(på valg i 2020)

8. Valg af suppleanter.

Der skal vælges 2 suppleanter for 1 år.

Der var var genvalg til følgende:

Bjarke Juul-Hansen	ejer af Sundby Parkvej 6, st. th.
Hanne Jørgensen	ejer af Sundby Parkvej 3, 3. tv.

9. Valg af revisor.

Der var genvalg af Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab.

10. Eventuelt.

Til et spørgsmål om manglende beplantning langs hækken oplyste bestyrelsen, at dette ikke er sket grundet dårligt vejr. Der forventes at være plantet om en måneds tid.

Forsamlingen ytrede utilfredshed med, at det stadig er uafklaret, hvad de respektive ejere har betalt Skanska for vedrørende parkeringshus. Spørgsmålet er et anliggende mellem de respektive ejere og Skanska. Det er alene Københavns Kommune, der afgør, om der skal opføres et parkeringshus.

Et medlem ønskede at høre generalforsamlingens holdning til kortidsudlejning i foreningen herunder en eventuel vedtægtsændring vedrørende kortidsudlejning. Mange af foreningens lejligheder bliver udlejet, hvilket kan være til gene for de andre beboere. Da der på nuværende tidspunkt ikke eksisterer nogen lovgivning til at regulere kortidsudlejning i ejerforeninger, mente forsamlingen, at en vedtægtsændring på nuværende tidspunkt ikke vil være aktuel. En vedtægtsændring, der begrænser ejerlejlighedsejernes mulighed for udlejning, kræver enstemmighed blandt samtlige ejere for vedtagelse.

Da ikke flere ønskede ordet, blev generalforsamlingen hævet, og referenten takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 22.05.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens vedtægter.
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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Flemming Elkjær Sørensen

Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-605716317017

IP: 2.104.0.89

2018-04-25 10:11:41Z

NEM ID 

Helle Scharla

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:18000246

IP: 194.255.14.130

2018-04-25 11:55:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 37175-MUETG-L1GMU-7JHUW-27JBB-M1KLY

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 tidsstemplet 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>