

REFERAT

E/F Øresund Strandpark, etape 3 – ordinær generalforsamling

Mødested: Sundby Sejl
Mødedato: 4. april 2016, kl. 18.30
Fremmødte: Der var repræsenteret 32 af foreningens 81 lejligheder, repræsenterende 2.823 af ejendommens i alt stemmeberettigede 7.329 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Status på byggesag og Skanska.
4. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2015.
5. Indkomne forslag.
6. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2016.
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.
12. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Ditte Andreasen, Øresund Parkvej 20, 1.th. som dirigent og Helle Scharla 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.

Formand for bestyrelsen Henrik Paaske aflagde beretning for 2015.

Bestyrelsen har holdt 4 bestyrelsesmøder i 2015. Referaterne kan læses på foreningens hjemmeside <http://www.oresundstrandpark.dk>

Janus Niclasen Øresund Parkvej 16, st. tv. var trådt ind i bestyrelsen efter at Annemette Eskesen var trådt ud.

Det var blevet forsøgt selvaflæsning af vand- og varmemålere i forbindelse med vand- og varmeregnskaberne pr. 30. juni 2015, for at spare foreningen for ca. 30.000 kr. Da der var alt for mange ejere, der ikke fik aflæst målerne, vil Ista fremover stå for det. Såfremt der er frivillige, der melder sig til at forestå aflæsning for ejerne, vil bestyrelsen overveje denne mulig til det kommende vand- og varmeregnskab.

Formanden appellerede til, at beboerne rydder op efter sig selv bl.a. på trappeopgangene, i cykelkælderen og miljøstationerne. Der er især meget svineri omkring affaldsskakterne.

Såfremt der er ejere, der ønsker iværksat ekstra rengøring, skal bestyrelsen kontaktes, da det alene er bestyrelsen, der igangsætter arbejder på foreningens regning. Beboerne må ikke kontakte Sundby Rengøringservice.

Bestyrelsen har iværksat indbrudssikring på alle stuedøre. Pt. mangler der stadig 8 lejligheder. Belysning i elevatorerne og på gangarealerne er udskiftet til LED belysning.

Der har været problemer med varmforsyningen i nogle lejligheder, og er det konstateret, at det kan skyldes utætheder omkring varmerørene i bl.a. teknikskabene.

Bestyrelsen skal bede samtlige ejere sørge for at der i teknik- og køkkenskabene kontrolleres for evt. vandudslip fra varmerør, og at batterierne i fugt og røgalarmerne er intakte.

Som det blev tidligere er besluttet af generalforsamlingen, er vinduer og døre udvendigt blevet olieret, hvilket har givet mange positive tilbagemeldinger.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

3. Status på byggesag og Skanska.

René Kornum redegjorde for status i syn og skønssagen mod Skanska.

Sagen har nu kørt i 5 år. Der er undervejs dukket nye fejl og mangler op, som bestyrelsen har bedt om blev medtaget i sagen, hvorfor sagen endnu ikke har kunnet afsluttes.

De største mangler er; konstateret vand i kælderen, manglende isolering, kuldebroer på grund af fejl i konstruktionen og udførsel, og for høj tolerance på fald/nedbøjning af altanerne. Der skal muligvis undersøges flere lejligheder, hvorfor bestyrelsen appellerer til at ejerne deltager i undersøgelserne.

Etape 3 har gavn af, af nogle af de andre etaper nu også har indledt syn og skønssag mod Skanska.

Der er endnu nogle ejere, der ikke har besvaret Advodans forespørgsel om indboforsikring, hvorfor dette bedes gjort hurtigst muligt.

4. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2015.

Formand Henrik Paaske fremlagde årsregnskabet for 2015. Regnskabet viste et driftsunderskud på 782.039 kr., som var finansieret af foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2015 udgjorde 425.743 kr.

Den samlede budgetafvigelse i forhold til budget for 2015 skyldes at olieringen blev godt 100.000 kr. større end budgetteret på grund af en bedre løsning end det, der oprindeligt var indhentet tilbud på. Herudover er udgifter til advokat og konsulent i syn og skønssagen blevet 235.000 kr. højere end budgetteret, hvilket skyldes, at det er meget vaskeligt at forudsige hvornår regningerne fra advokaten og syn og skønsmændene forfalder. Den budgetterede udgift på 100.000 kr. til indbrudssikring er ikke afholdt, og tilbagebetaling fra grundejerforeningen på 95.615 kr. har resulteret i et samlet realiseret driftsunderskud på 782.039 kr. mod et budgetteret driftsunderskud på 691.200 kr.

På forespørgsel om posten "Hensættelse til Skanska 680.137 kr." blev det oplyst, at dette vedrører penge, som foreningen har modtaget fra Skanska for mangler inden syn og skønssagen blev indledt.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

5. Indkomne forslag.

a. Udskiftning af låse.

Bestyrelsen oplyste, at det efter indkaldelse til generalforsamling er erfaret, at teknologien pt. ikke står i mål med prisen for udskiftning af låsesystemet, hvorfor bestyrelsen trækker forslaget tilbage.

b. Henlæggelse til vedligeholdelse.

Uden yderligere kommentar blev forslaget enstemmigt vedtaget.

6. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2016.

Formand Henrik Paaske redegjorde kort for budgetforslaget for 2016, der var udarbejdet under forudsætning af, at forslag om udskiftning af låse blev vedtaget og som følge deraf en forhøjelse af fællesbidraget. Da bestyrelsen har trukket forslaget om udskiftning af låse tilbage, udgår udgift til nyt låsesystem og forhøjelse af fællesbidrag af budgetforslaget for 2016.

Formanden oplyste endvidere, at de budgetterede udgifter til advokat og syn og skønsmand i 2016, er forbundet med stor usikkerhed.

Følgende budget for 2016 blev herefter enstemmigt vedtaget:

	Budget 2016
Indtægter:	
Aconto E/F-bidrag	1.214.000
Udgifter:	
Bidrag til grundejerforening m.m.	
Bidrag til grundejerforening.....	221.000
Forbrugsafgifter	
El.....	100.000
Renovation.....	177.400
Forsikringer og abonnemeter	
Forsikringer.....	120.000
Abonnemeter.....	61.000
Vicevært/renholdelse	
Ejendomsservice, trappevask mm.....	225.000
Administrationshonorar	
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	69.400
Øvrige administrationsomkostninger	
Godtgørelse til bestyrelse.....	22.200
Revisor.....	12.000
Advokat.....	100.000
Anden konsulent.....	100.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	40.000
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	10.000
Porto / kopiering.....	10.000
Mødeudgifter.....	20.000
Løbende vedligeholdelse	
Løbende vedligeholdelse.....	200.000
Samlede udgifter i alt	1.488.000
Årets resultat	-274.000

7. Valg af formand for bestyrelsen.

Henrik Paaske blev genvalgt som formand for bestyrelsen.

8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

René Kornum, Peter Rønnebæk, Niels-Jørgsen Larsen og Ulla Lund Hansen blev valgt til bestyrelsen, der herefter er sammen sat således:

Henrik Paaske, ejer af Øresund Parkvej 21, 5. (formand)

René Kornum, ejer af Øresund Parkvej 20, st. th.

Niels-Jørgen Larsen, ejer af Øresund Parkvej 19, 2. tv.

Peter Rønnebæk, ejer af Øresund Parkvej 20, 4. th.

Ulla Lund Hansen, ejer af Øresund Parkvej 19, st. th.

9. Valg af suppleanter.

John Ottosson ejer af Øresund Parkvej 21, 3. tv.

10. Valg af revisor.

Statsautoriseret revisionselskab Christensen Kjærulff blev valgt som revisor.

11. Orientering fra Grundejerforeningen.

Niels-Jørgsen Larsen, foreningens repræsentant i Grundejerforeningen, redegjorde for Grundejerforeningens ansvarsområder.

Da der kommer flere el-biler, er bestyrelsen i gang med at undersøge muligheden for etablering af lade-stationer.

Legepladsen vil blive renoveret i det indværende år og områderne omkring miljøstationerne vil blive istandsat.

På baggrund af en mindre gruppe ejeres ønske om at flytte nogle fyrretræer, blev det oplyst, at Grundejerforeningen skal følge gældende beplantningsplan, hvorfor træerne ikke uden videre kan flyttes. Bestyrelsen i Grundejerforeningen holder løbende øje med træernes højde, og vurderer om der er grundlag for beskæring.

Det er stadig usikkert om der opføres i parkeringshus.

Der er mangel på pladser i cykelstativerne. Grundejerforeningen kan ikke uden tilladelse fra Kommunen opføre flere cykelstativer.

Et medlem opfordrede til, at der opsættes skilte med husnr. til Øresund Strandpark fra den nye cykelsti.

12. Eventuelt.

Foreningens nye elektriker er Peter Rønnebæk.

På spørgsmål om revner i vinduespartierne, oplyste bestyrelsen at der er tale om sætningsskader, som ikke er dækket af forsikringen eller Skanska.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20.55.

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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Ditte Andreassen

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-806605323611

IP: 188.182.251.138

15-04-2016 kl. 18:47:17 UTC

NEM ID 

Gerhard Henrik Paaske

formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-899627358309

IP: 93.162.102.206

26-04-2016 kl. 06:12:58 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 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>