EJENDOMS-
ADMINISTRATION

Aalborg, 12. marts 2015
Ejendomsnummer 108-303

**REFERAT**

**E/F Øresund Strandpark, etape 3 – ordinær generalforsamling**

| | |
|---|---|
| Mødested: | Café Kystens Perle, Kastrup |
| Mødedato: | 26. februar 2015, kl. 18.30 |
| Fremmødte: | Der var repræsenteret 33 af foreningens 81 lejligheder, repræsenterende 3.198 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. Orientering om igangsætning af oliering af vinduer i foråret 2015.
4. Orientering om ejendomsforsikring.
5. Status på syn- og skønssag mod Skanska.
6. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2014.
7. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2015.
8. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer.
9. Valg af formand for bestyrelsen.
10. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
11. Valg af suppleanter.
12. Valg af administrator.
13. Valg af revisor.
14. Orientering fra Grundejerforeningen.
15. Eventuelt.

**1. Valg af dirigent og referent.**
Bestyrelsen foreslog Ditte Andreasen, Øresund Parkvej 20, 1.th. som dirigent, og Helle Scharla 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 Henrik Paaske aflagde beretning for det forgangne år.

Der har været afholdt 6 bestyrelsesmøder. Referat fra bestyrelsesmøderne er lagt ud på foreningens hjemmeside. Desværre har bestyrelsens repræsentant i grundejerforeningen ikke aflagt beretning fra Grundejerforeningen.

Beboerne opfordres til at være opmærksom på, at opgangsdørerne lukkes helt i, så der ikke kan komme uvedkommende ind i opgangene. Herudover gøres beboerne opmærksom på, at køkkenaffald skal pakkes i poser inden det kastes i affaldsskakterne.

Der har været vand i kælderen. Syn- og skønsmanden i Skanskasagen har besigtiget kælderen, og problemstillingen vil blive medtaget i sagen overfor Skanska.

Bestyrelsen har modtaget ca. 400 mails fra beboerne i det forgangne år. Bestyrelsen gør opmærksom på, at der kun har været 3 fungerende bestyrelsesmedlemmer, og at Syn og skønssagen mod Skanska har 1. prioritet.

Med baggrund i besparelse på budgettet i nogle år, har foreslået at fællesbidragene nedsættes med 100.000 kr. i alt for hele foreningen, således at fællesbidraget for den enkelte ejer, nedsættes med tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2015. Nedsættelsen fremgå af bestyrelsens forslag til budget for 2015.

Bestyrelsen forbeholder sig dog ret til at hæve fællesbidraget igen, såfremt bestyrelsen finder det nødvendigt.

Efter nogle få spørgsmål blev beretningen taget til efterretning.

**3. Orientering om igangsætning af oliering af vinduer i foråret 2015.**

Udvendig oliering af vinduer og døre blev ikke igangsat i 2014, da det på generalforsamlingen sidste år blev besluttet at olieringen ikke skulle omfatte kant og fals. Bestyrelsen ville gerne have mulighed for at undersøge, hvad det ville koste også at få kant og fals olieret, og om dette kunne gøres indenfor den bevillingsramme, der blev besluttet på generalforsamlingen sidste år. Bestyrelsen har fået oplyst, at oliering af kant og fals koster ca. 180.000 kr. ekstra, og dermed kan dette ekstraarbejde ikke medtages i olieringsarbejdet, da generalforsamlingen i 2014 besluttede oliering til ca. 415.000 kr. Oliering uden kant og fals vil derfor blive iværksat snarest.

Malerfirmaet, der skal udføre olieringsarbejdet, vil via de sædvanelige informationskanaler orientere ejerne om arbejdets gennemførsel og nøgleudlevering, da der skal gives adgang til lejlighederne.

Bestyrelsen oplyste, at de respektive ejere kan indgå individuel aftale med malerfirmaet om tilkøb af oliering af kant og fals. Tilkøbt individuelt ekstraarbejde er for ejerlejlighedsejerens egen regning.

**4. Orientering om ejendomsforsikring.**

På baggrund af en del skader i de seneste år, har Codan varslet en næsten 100 % præmiestigning på den fælles bygningsforsikring.

Bestyrelsen anbefaler, at den nuværende dækning inklusiv glas- og kummedækning fortsætter.

**5. Status på syn- og skønssag mod Skanska.**

Bestyrelsesmedlem René Kornum orienterede om status i syn- og skønssagen mod Skanska.

De igangværende skønstemaer vedrører kælderen og bygningernes isolering. På nuværende tidspunkt mangler der flere prøvetagning på isoleringsproblemerne. Disse forventes fortaget i april måned 2015.

Herudover er der igangsat forhåndsundersøgelse af nedbøjningerne på altanerne, og dimensionering af nedløbsrør fra taget.

Ejerlejlighedsejernes samarbejde med bestyrelsen om afdækning af sagernes omfang er afgørende for udfaldet af syn- og skønssagerne. Bestyrelsen opfordrer derfor ejerne til at være imødekommende for diverse destruktive prøver.

En ejer gjorde opmærksom på, at der var mange revner i altanbunden. Hertil oplyste bestyrelsen, at disse revner ikke har nogen betydning for altanernes levetid.

Bestyrelsen vil undersøge nærmere om de respektive ejeres indboforsikring kan bidrage økonomisk i syn- og skønssagen.

**6. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2014.**

Formand Henrik Paaske fremlagde årsregnskabet for 2014. Regnskabet viste et driftsoverskud på 98.592 kr., som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2014 udgjorde 1.207.779 kr.

Et medlem var bekymret over det store indestående i Nykredit bank. Hertil oplyste bestyrelsen, at indeståendet vil blive væsentlig nedbragt i forbindelse med oliering af døre og vinduer.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

**7. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2015.**

Formand Henrik Paaske orienterede om bestyrelsen forslag til budget for 2015, herunder en samlet nedsættelse af fællesbidraget for 2015 med i alt 100.000 kr. pr. 1. januar 2015. Reguleringen af fællesbidraget vil ske pr. 1. april 2015. Nedsættelsen af fællesbidraget forventer bestyrelsen ikke vil være permanent.

Bestyrelsen arbejder på at få udskiftet alt fællesbelysning til Led, hvilket forventes at give en halvering af strømforbruget. Der er allerede foretaget udskiftet af belysning i elevatorerne til LED og med bevægelsessensorer.

Det fremlagte budget for 2015 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

| **Resultatopgørelse** | **Budgetforslag 2015** |
|---|---|
| **Indtægter** | |
| Aconto E/F-bidrag | 1.214.000 |
| **Indtægter i alt** | **1.214.000** |
| **Udgifter** | |
| Bidrag til grundejerforening m.m. | 221.000 |
| Forbrugsafgifter | 286.000 |
| Forsikringer og abonnementer | 192.000 |
| Renholdelse og vicevært | 215.000 |
| Administrationshonorar, DEAS A/S | 67.000 |
| Øvrige adm.omkostninger | 309.200 |
| Løbende vedligeholdelse | 100.000 |
| Større vedligeholdelsesarbejder | 515.000 |
| **Udgifter i alt** | **1.905.200** |
| **Driftsresultat** | **-691.200** |

**8. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer.**
Der var indkommet forslag om ekstra rengøring og vedligeholdelse af opgangene i n r. 15 og nr. 17

Dirigenten oplyste, at forslaget ikke kan sættes til afstemning, da forslaget ikke indeholdt økonomi og finansiering. Forslaget bliver derfor behandlet under eventuelt.

Forslaget er dog af sådan en karakter, at det vil kunne indgå i bestyrelsens kompetence

Et forslag kan kun sættes til afstemning på generalforsamlingen, såfremt det er så præcist beskrevet, at der ikke kan være tvivl om afstemningstemaet. Såfremt forslaget koster penge, skal forslaget indeholde redegørelse for økonomien bilagt tilbud, samt redegørelse for hvorledes det skal finansieres.

**9. Valg af formand for bestyrelsen.**
Henrik Paaske blev genvalgt som formand for bestyrelsen.

**10. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.**
René Kornum og Annemette Eskesen blev genvalg til bestyrelsen.

Niels Jørgen Larsen og Peter Rønnebæk blev nyvalgt til bestyrelsen.

Bestyrelsen er herefter sammen sat således:

Henrik Paaske ejer af Øresund Parkvej 21, 5. (formand)
René Kornum ejer af Øresund Parkvej 20, st. th.
Annemette Eskesen ejer af Øresund Parkvej 18, 1. th.
Niels Jørgen Larsen ejer af Øresund Parkvej 19, 2. tv.
Peter Rønnebæk ejer af Øresund Parkvej 20, 4. th.

**11. Valg af suppleanter.**
Janus Niclasen ejer af Øresund Parkvej 16, st.tv. og Ditte Andreasen ejer af Øresund Parkvej 20, 1. th. blev valgt som suppleanter.

**12. Valg af administrator.**
DEAS A/S blev genvalgt som administrator.

**13. Valg af revisor.**
Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab blev genvalgt som revisor.

**14. Orientering fra Grundejerforeningen.**
Foreningens repræsentant i Grundejerforeningen er fraflyttet og har ikke aflagt beretning fra arbejdet i Grundejerforeningen. Det kan oplyses, at der vil blive opsat bænke på grønningen.

**15. Eventuelt.**
Der var indkommet forslag om ekstra rengøring og vedligeholdelse af opgangene i nr. 15 og nr. 17, hvor der slides mere på væggene, da disse opgange også er indgange til kælderen.

Bestyrelsen mener, at såfremt opgangene i nr. 15 og nr. 17 skal males, skal alle opgangene males, så de forbliver ens. Da ressourcerne prioriteres primært til syn- og skønssagen, indgår maling af opgangene ikke i bestyrelsen arbejde på nuværende tidspunkt.

Et medlem efterlyste bedre skiltning på vejene ind lejlighedsområdet, da udefrakommende har svært ved at finde rundt.

Bestyrelsen oplyste, at låsebeslagene er en gammel standard. På ejernes anmodning vil Låsebussens tilbud på udskiftning til nyeste standard blive fremsendt til ejerne på mail.

Bestyrelsen er opmærksom på, at dørtelefonerne ikke altid virker. Beboerne opfordres til at skrive til bestyrelsen, når der er fejl på dørtelefonerne. En generel udskiftning vil ikke ske lige nu.

Som svar på spørgsmål om parkeringshus oplyste bestyrelsen, at ejerne kommer til at betale for opførsel af et parkeringshus.

Generalforsamlingen roste bestyrelsen for dets store arbejde.

Dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 20.30 og takkede de fremmødte for en god og saglig debat.

Underskrift:

Dato: 13/3-15

Dirigent

Dato: 12/3-15

Formand