

Referat af ordinær generalforsamling i E/F Strandparksvej 20-24

År 2017, 6. april, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Strandparksvej 20-24 på adressen

Hellerup Sejlklub - restauranten, Strandparksvej 36, 2900 Hellerup

med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.
3. Regnskab med påtegning af revisor.
4. Budget for indeværende år.
5. Bestyrelsens og medlemmernes forslag.
 - 5.1 Drøftelse af vedligeholdelsesplan marts 2016, Bilag A.
 - 5.2 Bestyrelsen foreslår at revurdere tidligere beslutning om opsætning af individuelle vandmålere, bilag B Rentabilitetsberegning.
6. Valg af bestyrelse og suppleanter til bestyrelsen.
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor eller 2 interne revisorer.
9. Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent og referent.

Michael Topsøe-Jensen fra Datea A/S valgtes til dirigent og referent.

Dirigenten indledte med at fastslå at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt og dermed lovlig og beslutningsdygtigt.

Der var 18 lejligheder repræsenteret, heraf 2 ved fuldmagt, med et samlet fordelingstal på 53 ud af i alt 94.

Ad 2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.

Nuværende bestyrelse overtog for et år siden.

Der er i det forløbne år lavet kontrakt med ny viceværtsservice. Der har ikke været fuld tilfredshed med det udførte arbejde og bestyrelsen har løbende arbejdet med at holde det nye firma i ørerne. Kvaliteten svigter lidt især omkring renholdelse af trapper. Overvejelse om et par olie-behandlinger hvert år vil gøre det nemmere at renholde trapperne.

Der er blevet afholdt arbejdsdag med godt fremmøde. Det er resulteret i, at mange ting er blev ordnet.

Nogle faldstammer fået en 'sok' (proliner/innerliner) jf. vedligeholdelsesplanen, hvor der vurderedes at være behov. Fremgangsmåden er godkendt af foreningens konsulentfirma A4. I forhold til udskiftning er

det en prisbillig fremgangsmåde, der anses for lige så god som en udskiftning. Metoden vil blive brugt fremadrettet successivt, som der viser sig behov.

Varmemålere opsættes 10.04.2017. Der skal gives adgang til lejlighederne jf. orientering fra bestyrelsen.

Der er opsat en nøgleboks ved cykelskuret, hvor man kan lægge sine nøgler, hvis man skal have håndværkere og ikke selv kan være hjemme for at lukke dem ind. Kontakt bestyrelsen og få koden til nøgleboksen, hvis det bliver aktuelt.

Bestyrelsen har forsøgt at afse tid til at vedligeholde hjemmesiden.

Der har i årets løb været vandskader i et par opgange. Bestyrelsen bliver involveret meget, og meget af bestyrelsens tid er gået med kommunikation med ejere i forbindelse de opståede skader. Mere end 500 mails hvor de 400 vedrører forsikringer.

Der var herefter en længere drøftelse af forsikringsskaderne og håndteringen af dem.

Peter Ostenfelt spurgte til det videre forløb af faldstamme reoveringen. Bestyrelsen oplyste at det er en fortløbende proces, hvor faldstammerne strømpefores i takt med, at der konstateres behov for at gøre det.

Generalforsamlingen tog bestyrelsens beretning til efterretning.

Ad 3. Regnskab med påtegning af revisor.

Michael Topsøe-Jensen gennemgik årsrapporten for 2016.

Foreningens indtægter svarer til det budgetterede kr. 597.000. De samlede udgifter er 50.000 lavere end budgetteret. Resultatet er derfor 50.000 bedre end budgettet.

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til egenkapitalen.

Ad 4. Budget for indeværende år.

Michael Topsøe-Jensen gennemgik det af bestyrelsen udarbejdede budget. Bestyrelsen foreslår uændret ejerforeningsbidrag. Omkostninger i alt budgetteres med kr. 587.435, hvoraf kr. 122.000 afsættes til vedligeholdelse. Der budgetteres med et driftsresultat på kr. 9.500.

Generalforsamlingen opfordrede den kommende bestyrelse til at opstille de økonomiske scenarier der knytter sig til vedligeholdelsesplanen, og lave en vurdering af om, der spares tilstrækkeligt op til at gennemføre vedligeholdelsesplanen.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5. Bestyrelsens og medlemmernes forslag.

Ad 5.1 Vedligeholdelsesplan

Der er udarbejdet en vedligeholdelsesplan i det forløbne år.

Skal planen revideres når man erfarer at der er kommet andre og billigere løsninger. Det vil fremgå af generalforsamlingsreferatet, at der er valgt/fundet bedre og/eller billigere løsninger.

Vedligeholdelsesplanen afspejler, at mange grundlæggende forhold i ejendommen allerede er bragt i orden.

Det blev anført, at der kan være behov for nogle præciseringer af om estimerne for udgifterne holder.

Tidsestimerne er inden for en rimelig sikkerhedsmargin idet de angivne tider er udtryk for, hvornår en opgave tidligst skal påbegyndes og baserer sig på en generel erfaring for forventet holdbarhed/hyppighed af udskiftning. Det faktiske tidspunkt for en opgaves udførelse vil altid blive vurderet når tidspunktet for opgavens planlagte udførelse nærmer sig. Ingen opgaver igangsættes uden, der er evidens for nødvendigheden af at udføre opgaven.

Bestyrelsen oplyste at garantiperioden relining/strømpeforing er 10 år. Den formodede holdbarhed er 50 år.

Der blev udtrykt ønske om at bagtrapperne opprioriteres, hvilket bestyrelsen tog til efterretning.

Generalforsamlingen tog vedligeholdelsesplanen til efterretning.

5.2 Revurdering af tidligere beslutning om opsætning af vandmålere.

Efter en længere debat besluttede generalforsamlingen med stor majoritet at fastholde den oprindelige beslutning fra generalforsamlingen i 2016 om, at der opsættes individuelle varmt- og koldt vandmålere i samtlige lejligheder, idet bestyrelsen blev pålagt at indhente tilbud på opgaven. Det blev besluttet, at de enkelte ejere betaler for installationen i egen lejlighed. Bestyrelsen pålægges at vurdere hvorledes installationen kan gennemføres mest omkostningseffektivt for den enkelte ejer og træffer i den forbindelse i samarbejde med den valgte installatør beslutning om hvorledes opkrævning af den enkelte ejer skal ske. Såfremt den valgte leverandør kan formås til at fakturere hver enkelt ejer vil det være at foretrække. Hvis det kan påvirke den samlede pris væsentligt kan bestyrelsen beslutte at faktureringen sker til foreningen, som efterfølgende foranlediger, at de enkelte ejere opkræves for deres del af installationen.

Ad 6. Valg af bestyrelse og suppleanter til bestyrelsen.

Til bestyrelsen valgtes uden modkandidater følgende:

Jesper Arentoft

Anne Nimand Jensen

Mogens Stendrup

Til suppleant valgtes:

Peter Ostenfeld

Efter generalforsamlingens afholdelse er det kommet frem, at Mogens Stendrup ikke er valgbar til bestyrelsen, hvorfor Peter Ostenfeld er indtrådt i bestyrelsen. Bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig, og ser herefter således ud:

Jesper Arentoft, bestyrelsesformand

Anne Nimand Jensen

Peter Ostenfeld

Ad 7. Valg af administrator.

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Datea A/S til foreningens administrator.

Ad 8. Valg af revisor eller 2 interne revisorer.

Foreningens nuværende revisor Jan Hansen, Revisorfællesskabet a 1976 genvalgtes enstemmigt.

Ad 9. Eventuelt.

Peter Ostenfeld spurgte, hvilke alternativer man har til den tiltagende ringere postgang. Dirigenten oplyste at Datea A/S tilbyder at være foreningen behjælpelig med at træffe den nødvendige beslutning om at overgå til e-kommunikation, der alt efter vedtægternes beskaffenhed kan forudsætte, at der vedtages en vedtægtsændring. Det vil herefter være muligt at kommunikere digitalt mellem ejerforeningen, medlemmerne og administrator. I tilknytning hertil kan bestyrelsen overveje om nogle af tidsfristerne i vedtægterne vedrørende indkaldelser mv. bør ændres i lyset af de ændrede kommunikationsformer, som eksempel nævntes fristen for medlemmerne til at fremkomme med forslag til behandling på generalforsamlingen, som pt. er meningsløs efter postvæsenets forringede service, der umuliggør overholdelse af vedtægternes bestemmelse herom.

Herefter var der ikke flere, der ønskede ordet og dirigenten hævede generalforsamlingen og takkede forsamlingen for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Michael Topsøe-Jensen

Dirigent

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur
RID: 26874351
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2017 kl.: 10:05:01



Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forseglet og tidsstemplet af uvildig og betroet tredjepart. Indlejret i dokumentet er det originale aftaledokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale aftaledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid lættes som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatur OCES - certificerede løsninger sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til personfølsomme oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videnscenter på www.esignatur.dk/videnscenter