

**Referat af ordinær generalforsamling i
E/F Golfpark II Sunset
den 25. april 2012 kl. 19.00
i ejendommens fælleslokale, Edvard Thomsens Vej 5 B**

Der var fremmødt repræsentanter for 18 lejligheder ud af 92 med et samlet fordelingstal på 1.726 ud af i alt 8.449, heraf 4 med fuldmagt.

Foreningens administrator, Dan-Ejendomme as, var repræsenteret ved Brit T. Hansen.

1. Valg af dirigent og referent.

Henrik Falch, bød velkommen og foreslog Brit T. Hansen valgt som dirigent og referent. Brit T. Hansen blev valgt og takkede for valget. I henhold til § 6 & § 7 i vedtægterne skal generalforsamlingen afholdes inden udgangen af april og indkaldes med minimum 8 dages varsel. Indkaldelsen er sendt den 10. april 2012 og dirigenten erklærede generalforsamlingen for lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Henrik Falch aflagde på vegne af bestyrelsen årsberetning for det senest forløbne år.

Året har været et stabilt år i foreningen, der har været præget af at stadig mere er kommet i faste rammer. Det betyder, at vi har forsøgt at få så meget som muligt organiseret i serviceaftaler med vores leverandører, så vi undgår ekstraordinære omkostninger og overraskelser. På samme tid har det været et år, hvor primært fokus har været på at holde omkostningerne lave.

Når det er sagt, så har det også været et år, hvor bestyrelsen har haft udfordringer på ressourcefronten, da flere bestyrelsesmedlemmer, af personlige årsager, har måtte skære kraftigt ned på deres engagement i bestyrelsen. Det har betydet, at vi har måtte prioritere driften og fokusere mindre på at udvikle nye idéer og løsninger. Vi håber, at der med en ny og energisk bestyrelse næste år vil være tid til begge dele.

Jeg vil nu kort ridse op, hvad vi har arbejdet med på vores 12 bestyrelsesmøder i løbet af året.

Fælleslokalet, som vi sidder i, er blevet færdigt med gardiner, skabe og udstyr. Vi har planer om at bestille nogle store fotos fra Ørestadsselskabet. Lokalet bliver lejet ud jævnlige til beboernes tilfredshed. Prisen for leje er 500 kr.

Viceværtfunktionen, der varetages af Serviceselskabet Ørestaden, er kommet ind i en stabil drift. Vi er specielt tilfredse med den faste rengøring, hvorimod vi har lidt større udfordringer med at få hjælp til andre småopgaver, fx den cykeloprydning, der er blevet gennemført i løbet af året. Her kunne vi ønske lidt større proaktivitet og kreativitet fra viceværtens side.

Vi har fået gennemgået varmeanlægget og i den forbindelse fået rettet et par konstruktionsmæssige fejl. I teknikrummene ved lejlighederne har nogen af jer måske opdaget, at der er utætheder ved nogle af hannerne. De bliver nu alle gennemgået og udskiftet, hvilket kører som en garantiasag.

Elevatorene er et tilbagevendende problem. De er dog blevet mere stabile, men deres alder taget i betragtning er driften stadigvæk utilfredsstillende. Vi er i løbende dialog med OTIS, bl.a. om at få en del regninger krediteret og om hvordan vi sikrer en mere stabil drift uden alt for mange udkald og efterfølgende ekstraregninger. Niels har gjort et stort arbejde med at starte elevatorer og stå for den løbende kommunikation med OTIS.

Vi har fået en fastaftale med ventilationsfirmaet Alvent, der nu én gang om året kommer og tilser og renser vores ventilatorer på taget. Vi har i alt 12 styk. De har også renset og skiftet filter i det forholdsvis store klimaanlæg, der styrer temperatur og udluftning i fælleslokalet. I forbindelse med det har vi nedsat både temperatur, styrke og aktive timer, så vi ikke spilder unødige ressourcer på strøm. Senest er vi blevet opmærksomme på, at der i flere lejligheder er undertryk. Det skyldes både, at udsugningen er for kraftig og at flere lejligheder har lukket for friskluftsventiler. Det betyder, at der siver luft ind fra utætheder og stikkontakter, hvilket selvfølgelig er uhensigtsmæssigt for indeklimaet. Bestyrelsen ser i øjeblikket på sagen.

Efter at AAB er blevet færdigbygget har vi nu endelig fået oprettet gårdlauget i normal drift. Indtil nu har vi været de eneste beboerrepræsentanter i bestyrelsen. Gårdlauget medlemmer er de tre matrikler i gården. Da vi deler matrikel med Golfpark City er vi ikke direkte medlemmer i Gårdlauget, men medlemmer gennem en paraplyforening, hvor vi har formandsposten. Denne konstruktion betyder, at vi fremadrettet vil betale vores bidrag til grundejerforeningen og vores ejendomsforsikring gennem paraplyforeningen. Til trods for det lidt administrative tunge setup kører samarbejdet i gårdlauget godt. Vi har etableret fast ordningen om pasning og oprydning af de grønne arealer med Serviceselskabet Ørestad. Udvidet aftalen om saltning og snerydningsordning med ISS. Udvidet aftalen med Europark, så den gælder hele gården. Så har vi indkøbt og opstillet legeredskaber. Havde juletræ med lys omkring jul og har senest oprettet en ny containerordning i stedet for den ordning vi havde med Golfpark. Nu har vi også endelig fået udskiftet de udgåede træer i gården, er ved at få færdiggjort det grønne areal ud fra AAB og har fået beplantning omkring alle affaldsskuer. Grunden, til at det har taget så lang tid, er at Brdr. Andersen gik konkurs inden arbejdet blev færdiggjort. Pengene skulle i stedet hentes fra konkursboet, hvilket først skulle gøres op.

Vi har planlagt to sociale arrangementer i løbet af året. Sidste sommer havde vi en vellykket sommerfest, hvor alle beboere i Sunset var inviteret til grillaften. Der var fuldt hus selvom vejret ikke var med os. Julearrangementet blev til gengæld aflyst pga. for få deltagere.

Problemer med skaktstop plejer at være et fast punkt på dagsordenen og ikke mindst i budgettet. Der har også i år været ekstraordinære udgifter til skaktstop, men de har dog været noget mindre end tidligere efter en stor indsats fra Niels's side, der sammen med viceværten har brugt ekstra tid på løbende at løse problemerne. Måske er beboerne også blevet bedre til at bruge skakterne rigtigt. Vi vil dog gerne fra bestyrelsens side fortsat gerne opfordre alle beboere til kun at benytte lukkede posere på maks. 20 liter, så vi helt kan slippe for skaktstop. Tæpper, pizzabakker, juletræer, tøj og store stakke af aviser, skal ikke smides i skakten.

I småtingsafdelingen skal det også nævnes, at bestyrelsen har indkøbt en automatisk cykelpumpe, der står i det lille rum foran 5B. Vi afventer, at viceværten bolter den fast til gulvet, før døren bliver åbnet, så alle kan benytte den.

Sidst vil jeg nævne, at vi sammen med Fairway har kørt to skattesager, der endelig er blevet færdigbehandlet. I den ene sag, har vi på opfordring fra Deloitte forsøgt at få nedsat grundskylden ved at klage over bebyggelsesprocenten. Det har vi kun fået begrænset udbytte af. Den anden sag, der blev ført med hjælp fra CECON er blevet vundet. Arbejdet har bestået af flere delopgaver, som jeg ikke vil komme ind på her. Det betyder en samlet tilbagebetaling til paraplyforeningen på ca. 750.000 kr. inkl. renter. Nedsættelsen svarer til 36,4% af den oprindelige grundskyld. Den største fordel ved Deloitte sagen er måske, at den har ligget og spæret for den anden sag, hvilket har betydet en væsentlig rentekomensation på 150.000 kr. **Pengene vil blive udbetalt til nuværende beboere efter fordelingstal.** Vi har stadigvæk to skattesager kørende, hvor Accura på initiativ af By og Havn kører en fælles sag for alle ejendomme i Ørestad. I de to sager søges om fradrag for henholdsvis forbedringer i forbindelse med byggemodning og fradrag for tilslutningsudgifter. Udgifterne til den første sag afholdes af By og Havn og den anden koster 12.500 eksklusiv moms dog maksimalt 50 % af

en eventuel besparelse.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

3. Fremlæggelse af årsregnskab til godkendelse.

Brit T. Hansen gennemgik årsregnskabet, som var udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen. Regnskabet udviste et overskud på 41.594 kr. Egenkapital udgjorde 153.583 kr. pr. 31/12 2011. Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

4. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer

4.a. Bestyrelsen stiller forslag om opgradering af låseblik i kælderrummene.

For at hindre yderligere indbrud i kælderrummene foreslog bestyrelsen at låseblik (de metalstykker som hængelåsen sidder i) bliver opgraderet, så det ikke skulle være muligt at save sig igennem med en nedstryger. Troax har oplyst en pris på ca. 20.000 kr. for arbejdet. Troax skal have adgang til samtlige kælderrum, hvis prisen skal holde.

Efter drøftelse ejerne imellem blev forslaget sat til afstemning og vedtaget med 17 stemmer for og 1 der undlod at stemme.

4.b. Bestyrelsens stiller forslag om oprettelse af grundfond, jf. vedtægternes § 17.

Formålet med grundfonden er langsomt at opbygge en mindre fond, der gør foreningen robust og i stand til at betale for eventuelle ekstraordinære udgifter. Fonden kan på denne måde ses som en forsikring mod ekstraordinære opkrævninger ved fx skader på tag eller lignende.

Bestyrelsen har dispositionsret over fonden, der kan benyttes til ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af de ordinære løbende indbetalinger fra medlemmerne, når dette vedtages på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling. Der vil være et loft for fonden på 1 % af den til en hver tid gældende offentlig vurdering.

Forslaget kræver ifølge vedtægternes § 17,1 at mindst 50 % af foreningens medlemmer stemmer for forslaget. Der er således ikke mødt nok op til generalforsamlingen.

Der blev foretaget en vejledende afstemning hvor 16 stemte for forslaget, 1 imod og 1 der undlod at stemme.

Bestyrelsen arbejder videre med oprettelse af grundfond, der skal vedtages endeligt på en generalforsamling.

5. Forelæggelse af budget til godkendelse

Brit T. Hansen fremlagde budget for 2012. Budgettet blev enstemmigt godkendt således:

	Budget 2012
Indtægter	
Aconto E/F bidrag	kr. 1.605.000
Renteindtægt	kr. 1.000
Indtægter i alt	kr. 1.606.000
Udgifter:	
Bidrag til grundejerforening	kr. 125.000
Bidrag til paraplyforening	kr. 115.000
Elforbrug	kr. 196.000
Renovation	kr. 289.000
Forsikringer	kr. 142.000
Abonnementer	kr. 76.000
Ejendomsservice, trappevask m.m.	kr. 278.000

Materiale udgifter	kr.	5.000
Administrationshonorar	kr.	126.000
Revisor	kr.	21.000
Udarbejdelse af varme og vandregnskab	kr.	27.000
Gebyrer	kr.	9.000
Mødeudgifter	kr.	10.000
Diverse	kr.	11.000
Løbende vedligeholdelse	kr.	176.000
Samlet udgifter i alt	kr.	1.606.000

Årets resultat kr. 0

Fællesudgifterne skal stige til 1.605.000 kr. Stigningen opkræves pr. 1/6 2012 med tilbagevirkende kraft fra 1/1 2012

6. Valg af formand

Niels Sørensen ønskede ikke genvalg.

Michael Siiger blev valgt som formand.

7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Thomas Herbst og Theis Morales blev valgt til bestyrelsen.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Michael Siiger, formand, 5 D, 2. dør 1 (på valg i 2014)

Henrik Falch, 5 B, 6.th. (på valg i 2013)

Britta Helseby, 5 B, 5.tv. (på valg i 2013)

Thomas Herbst 5.C, 4.tv. (på valg i 2014)

Theis Morales 5.C, 5.th. (på valg i 2014)

8. Valg af suppleanter.

Meena Vij Iain Smith & Kirsten Holst ønskede at opstille. Begge blev valgt.

9. Valg af revisor.

Deloitte blev genvalgt som revisor

10. Fastsættelse af gebyr i overensstemmelse med punkt 20.4.

Det blev enstemmigt vedtaget at gebyrer i henhold til vedtægternes punkt 20.4. fremover er 2% af beløb udover 1.000 kr.

11. Eventuelt.

Det blev opfordret til at tage hensyn til naboer ved:

- Rygning på altan
- Benyttelse af grill på altan

Nordkranen udsender materiale vedrørende 5 års gennemgang. Bestyrelsen vil udarbejde "hjælpeark" så alle ejere kan se hvilke fejl og mangler de skal være opmærksomme på.

Bestyrelsen vil formentlig entrere med en uvildig byggesagkyndig der kan bistå bestyrelsen i forbindelse med gennemgang af ejendomme ved 5 års gennemgang. Bolius blev foreslået som mulig byggesagkyndig.

En ejer foreslog at lyset i elevatorerne blev udskiftet til LED pærer, hvorved der kan spares penge på strøm.

Lågen ved 5D bliver fjernet, da den er mere til gene end gavn.

Det blev nævnt, at bestyrelsen kunne overveje at entrere med en vinduespudser, der kunne pudse de vinduer, som er svært tilgængelige, fra jorden. Bestyrelsen svarede, at det ville blive dyrt, da der først skulle udlægges beskyttende plader. Et andet medlem nævnte, at hun kendte en billige vinduespudser, der kunne hjælpe. Kontaktoplysninger bliver lagt op på hjemmesiden.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 20.15.

København S, den / 2012

Valby, den / 2012

Michael Siiger
Formand

Brit T. Hansen
Dirigent og referent