

**Referat af ordinær generalforsamling
i ejerforeningen Øresund Strandpark, etape 1
afholdt tirsdag d. 17. april 2012, kl. 19.00**

Der var fremmødt repræsentanter for 22 lejligheder, heraf 2 ved fuldmagt, ud af ejendommens 61 lejligheder. De 22 lejligheder repræsenterede 2.441 ud af ejerforeningens samlede fordelingstal på 6.862.

Foreningens administrator, Dan-Ejendomme as, var repræsenteret ved ejendomsadministrator Helle Scharla Rasmussen.

Bestyrelsesformand Lars Helms bød velkommen.

1. Valg af dirigent

Bestyrelsesformand Lars Helms foreslog Thomas Frisendal som dirigent og Helle Scharla Rasmussen som referent. Begge blev enstemmigt valgt.

Dirigenten takkede for valget og kunne med de tilstedeværende samtykke konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig iht. Foreningens vedtægter.

2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Bestyrelsesformand Lars Helms fremlagde årsberetningen, som vedlægges dette referat.

Jeanette Rosenberg orienterede om Grundejerforeningen og de grønne områder, og Allan Ekstrøm orienterede om vej og trafik.

Et medlem fremførte følgende tre spørgsmål til Lars Helms:

- 1) Lars Helms bedes forklare, hvorfor isoleringen af brystningerne i 30 lejligheder ikke lever op til kravene i Bygningsreglementet af 2010?
- 2) Hvilket mandat havde Lars Helms og Skanska-udvalget til at indgå aftalen med Skanska og igangsætte det ulovlige isoleringsarbejde, uden forudgående information af de berørte beboere?
- 3) Lars Helms bedes oplyse, hvad en lovlig isolering ville have kostet?

Til ovenstående tre spørgsmål svarede formand Lars Helms, at det rådgivende ingeniørfirma EKJ havde anbefalet den udførte løsning, og denne var afprøvet i én af lejlighederne inden igangsættelse af arbejdet i alle lejlighederne. Ejerlejlighedsejerne var også blevet informeret om arbejdet inden dets udførsel. To lejligheder, herunder spørgerens, havde fravalgt at få udført isoleringsarbejdet.

Lars Helms afviste derfor kritikken, og gjorde opmærksom på, at Skanska-udvalget og bestyrelsen havde fulgt EKJ's anbefalinger. Han var ikke enig i, at arbejdet var ulovligt og fandt derfor ingen grund til at besvare det sidste spørgsmål.

Flere medlemmer gav udtryk for tilfredshed med det udførte isoleringsarbejde.

Herudover gjorde et medlem opmærksom på, at der er begyndt at opstå mikro revner i altanerne, og anbefalede bestyrelsen, at få en teknisk rådgiver til at se på det.

På et medlems forespørgsel, oplyste formand Lars Helms, at på trods af det indgåede forlig med Skanska, har Foreningen ikke fraskrevet sig at rejse eventuelle yderligere krav udover de kendte.

Bestyrelsen har fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan, som inden generalforsamlingen var sendt ud til samtlige ejere. Lars Helms oplyste i øvrigt, at der er udarbejdet nyt energimærke, som gælder i 10 år, og som er lagt ud på Foreningens hjemmeside.

Der blev stillet spørgsmål til, hvorfor træværket skal olieres. Hertil oplyste bestyrelsen, at det endnu ikke er besluttet, hvornår arbejdet skal udføres, men at der er hensat penge til det i regnskabet. Et medlem foreslog, at bestyrelsen undersøger om Cederlak er bedre end olie.

Et medlem spurgte om, hvornår der skal males i opgangene, og oplyste, at opgang 1, hvorfra der er nedgang til kælderen, er mere udsat og slidt end de andre opgange.

Et medlem opfordrede til to årlige eftersyn af taget, og at taget umiddelbart efter nytår bør efterses for skader efter evt. raketnedslag.

Slutteligt er der ønske om etablering af gyngestativer på legepladsen.

Bestyrelsens årsberetning blev herefter enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2011

Bestyrelsesmedlem Bo Ablo-Nielsen redegjorde for års regnskabet, der udviste overskud på kr. 383.476 kr. samt en balance på 1.029.351 kr. Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til årsregnskabet for 2011, der derefter blev enstemmigt godkendt med overførsel af årets overskud til egenkapitalen.

4. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2012

Bestyrelsesmedlem Bo Ablo-Nielsen gennemgik kort forslag til budget 2012, som beror på uændrede fællesudgifter.

Følgende forslag til budget for 2012 blev herefter enstemmigt godkendt.

	BUDGET 2012
Indtægter:	
Aconto E/F-bidrag.....	1.177.000
Andre indtægter.....	50.000
I alt.....	1.227.000
Renteindtægter.....	7.000
Indtægter i alt.....	1.234.000
Udgifter:	
Bidrag til grundejerforening m.m.	
Bidrag til grundejerforening.....	206.000

El, vand og renovation	
El til fællesarealer.....	100.000
Renovation.....	109.000
Forsikringer og abonnementer	
Forsikringer.....	50.000
Abonnementer.....	68.000
Vicevært/renholdelse	
Ejendomsservice, trappevask mm.....	156.000
Administrationshonorar	
Administrationshonorar.....	67.000
Øvrige administrationsomkostninger	
Revisor.....	9.000
Advokat, juridisk bistand.....	20.000
Ingeniør, teknisk bistand.....	80.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	35.000
Mødeudgifter.....	10.000
Diverse	24.000
Løbende vedligeholdelse	
Løbende vedligeholdelse.....	200.000
Planlagt vedligeholdelses arbejder	
Arbejder vedr. forlig med Skanska.....	0
Udskiftning af låse.....	0
Anvendt af tidligere års henlæggelser.....	0
Hensættelser	
Hensættelse til vedligeholdelse.....	100.000
Samlede udgifter i alt.....	1.234.000
Årets resultat.....	0

5. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer

Der var ikke indkommet forslag.

6. Valg af formand for bestyrelsen

Af helbredsmæssige årsager genopstiller formand Lars Helms ikke.

Povl Bay Beenfeldt, Øresund Parkvej 3, 3.tv., blev valgt som ny formand.

7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Allan Ekstrøm Øresund Parkvej 2, 2.th.

Jeanette Rosenberg Øresund Parkvej 5, 1.tv.

Referat af ordinær generalforsamling den 17. april 2012 i Ejerforeningen Øresund Strandpark, etape 1

Marianne Bertelsen Øresund Parkvej 5, 1.th.

Bo Ablo-Nielsen Øresund Parkvej 2, 1.tv.

8. Valg af suppleanter

Anders Thomsen Øresund Parkvej 5, st.th.

David Damgaard-Nielsen Øresund Parkvej 6, 2.th.

9. Valg af revisor

In-Revision blev genvalgt.

10. Eventuelt

Der afholdes sommerfest den 3. lørdag i august måned, og medlemmerne opfordres til at komme. Gitte de Linde er festarrangør og udsender invitationer.

Et medlem foreslog, at opslagstavlerne flyttes til hovedindgangen, når opgangene males.

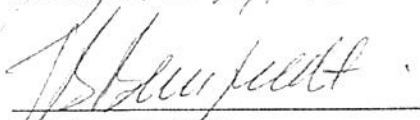
Der er stjålet en del cykler, hvorfor det må undersøges om etapes 4's etablering af låse til cykelstativerne nedbringer cykeltyverierne.

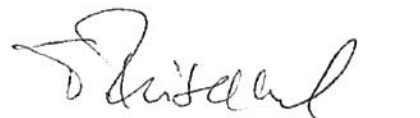
Etape 2 laver statistik over indbrud og tyverier i alle etaperne.

Bestyrelsen pointerer, at såfremt der er problemer med elevatorerne, så skal Jimmy fra Sundby Rengøringselskab kontaktes. Det er kun ved elevatorstop, der skal rekvireres hjælp udenfor normal arbejdstid, da det er meget dyrt at få elevatorfirmaet Schindler ud udenfor normal arbejdstid.

Da der ikke var flere indlæg, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København, den 24/4-12


Povl Bay Beenfeldt
Bestyrelsesformand


Thomas Frisendal
Dirigent


Helle Scharla Rasmussen
Referent

EF Øresund Strandpark, Etape 1

Bestyrelsens beretning for 2011

3.3.2012

Revideret 18.3.2012

Skanska - mangler

Året 2011 er fortrinsvis blevet brugt til at få udført de udbudringer af mangler, som det påhvilede Skanska at betale for.

Isolering af brystninger er gennemført i alle lejligheder, bortset fra to. Den ene fra-valgte isolering, da han havde installeret et svaleskab op til vinduet. Den anden mente, at den valgte løsning ikke var god nok. De samlede arbejder kom til at koste knap 60.000 kr.

Taget med renselem og tagbeklædning blev repareret for 25.525 kr.

Ventetiderne på det varme vand blev væsentlig forkortet og tilfredsstillende udført af Skanskas håndværkere for Skanskas regning i alle lejligheder. Foreningen har herudover modtaget 50.000 kr. fra Skanska til dækning af øgede teknikerudgifter m.v.

Ventilationsanlægget er udbedret og indreguleret i alle opgange bortset fra opgang 5, hvor det har vist sig, at lejlighederne i højre side set fra indgangen ikke har luft på hovedkanalen til køkken. En del yderligere arbejder er derfor foreslået udført af DP Ventilation, herunder bl.a. en selvstændig ventilator for denne skakt på taget, inklusive trykstyring og forsynet med taghætte og lydsluger. Disse arbejder skal udføres, før indregulering der kan finde sted. Ud over udførte udbudringer og indreguleringer i opgangene, bortset fra opgang 5 foreslås alle afkasthætter udskiftet til et væsentligt bedre fungerende anlæg. Der henvises i øvrigt til referat nr. 6 og 7 af bestyrelsesmøderne i januar og februar 2012. DP Ventilation har tilbudt at udføre de resterende arbejder for 131.000 kr. Herudover kommer timeafregning for projektstyring og aflevering af færdigt produkt. Bestyrelsen har godkendt dette tilbud med tillæg af projektstyringshonorar. Vi har foreløbig betalt 64.426,23 kr. for hidtil udført arbejde.

*

Herefter har foreningens udgifter til de mangler, som Skanska har givet økonomisk kompensation til været følgende:

Isolering af brystninger:	59.590,00 kr.
Tagreparationer:	25.525,00 kr.
Ventilation:	64.426,23 kr.
Yderligere ventilation:	<u>131.000,00 kr.</u>
I alt	280.541,23 kr.

EF Øresund Strandpark, Etape 1

5.000 kr. Vi vil søge at få skaffet bedre vilkår. Der har også været regnvandsskader i nogle lejlighederne. Årsagen er ved at blive undersøgt.

Vi havde en god sommerfest i august, men desværre kom der ikke så mange, så vi håber på bedre fremmøde i år. Det er jo her man har mulighed for at lære hinanden at kende.

GF og de grønne områder

Etape 1 har fået reetableret de grønne bede efter arbejder med etablering af nye pulterter. I foråret vil det vise sig om vækstbetingelserne har været til stede, hvorimod en plantegaranti indløses hos Anlægsgartneren Skælskør. Er resultatet ikke tilfredsstillende, må andre alternative og mere holdbare løsninger drøftes.

Samarbejdet og manglen på opretholdelse af vores gartneraftale med Skælskør har gennem længere tid ikke været tilfredsstillende. Dette har resulteret i ny aftale indgået med H.N. Service, der ligeledes er vores nye samarbejdspartner vedrørende vin-teraftalen. Opstarten har været god, og vi håber på et godt samarbejde.

Der er vedrørende legepladsen indgået aftale om 3 årlige service- og driftseftersyn samt visuelle eftersyn efter behov.

På store miljøstation er opsat lås. Etablering af lille miljøstation afventer endeligt svar fra Kommunen.

Opsætning af container til grovskrald har forsøgsvist været opsat og orientering er sket via opslag.

For så vidt angår parkering står ParkZone for administrationen og har erstattet gamle parkeringsbeviser med nye, bl.a. for at reducere misbrug. ParkZone administrerer bortkomne og nye kort fremover. Orienteringsbrev og nye kort omdelt til alle. Antal parkeringskort er uændret, men der er i G/F en livlig debat om hvorvidt antallet af parkeringskort bør reduceres fra 2 gæstekort til 1 gæstekort. Herudover er der i G/F ønske om, at der bliver parkering forbudt for biler og erhvervskøretøjer over 3.000 kg totalvægt, dog undtaget invalidekøretøjer, samt parkering forbudt for køretøjer, der ikke er indregistreret samt trailere, campingvogne/autocampere.

Parkering efter 5-10 m afstand drøftet og blev ændret, hvorefter der ikke gives P-afgift for parkering efter 5 m. Afmærkninger er ligeledes foretaget.

Vedrørende fartnedsættende foranstaltninger på Øresund Parkvej så er stemningen meget positiv med opbakning i G/F. Tilbud er under indhentelse vedrørende etablering af vejbump tilpasset nuværende fartbegrænsning. Dialog pågår i G/F.