



Frederiksberg, 29-04-2013
Kundenr. 108-301
Dok.nr. 13-62809
Direkte tlf. +45 39 46 63 31
HSR@deas.dk

Referat af ordinær generalforsamling den 17. april 2013 i EF Øresund Strandpark, etape 1

Mødested: Sundby Sejl, Amager Strandvej 15, 2300 København S
Mødedato: 17. april 2013
Fremmødte: 23
Repræsenteret: 26 svarende til 3.040 fordelingstal ud af 6.862.
Referent:

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
3. Forelæggelse af godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2012
4. Forelæggelse af godkendelse af budget for 2013
5. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer
 - 5.a. Bestyrelsen stiller forslag om pullertlamper.
6. Valg af formand for bestyrelsen
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af suppleanter
9. Valg af administrator
10. Valg af revisor
11. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Thomas Frisendal blev foreslået som dirigent. Thomas Frisendal takke for valget og med generalforsamlingens samtykke erklærede generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig.

Helle Scharla, Deas as, blev valgt som referent.

2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Formand for bestyrelsen Povl Beenfeldt aflagde bestyrelsens beretning, som vedlægges referatet.

Povl Beenfeldt supplerede beretningen med at oplyse, at der har været holdt møde med Skanska den 16. april 2013 vedrørende altanerne. Skanskas foreslåede løsning på altanerne kan dog ikke accepteres.

Skanska vil indgå i dialog med foreningen vedrørende problemerne med murkronerne.

I henhold til vedligeholdelsesplanen, håber bestyrelsen, at de nederste dele af trapperne males i 2013.

Elevatoren i nr. 5 er gået i stykker. Bestyrelsen har indhentet tilbud på reparation, som igangsættes hurtigst muligt.



Bestyrelsen opfordrer beboerne til ikke at lukke nogle ind, som man ikke kender.

Bestyrelsen vil kigge på forsikringsdækningen i indværende år. Foreningens bygningsforsikring omfatter glas og kummeforsikring i lejlighederne, samt en selvrisiko på 5.000 kr. for alle skader.

Beretning fra arbejdet i grundejerforeningen:

Bestyrelsesmedlem Jeanette Rosenberg redegjorde for arbejdet i grundejerforeningen, som også fremgår af bestyrelsens beretning.

Pullerterne, ved parkeringspladsen, står inde i bøgehækkene og er skjult af denne, hvorfor de ikke er til meget gavn. Bestyrelsen har stillet forslag om fjernelse af disse pullerter.

Skanska vil give 50.000kr. til udbedring af de grønne bede. Det er grundejerforeningens ansvar, at de grønne bede udbedres.

Efter mulighed for at kommentere beretningen, blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2012

Helle Scharla, Deas, gennemgik årsregnskabet, der udviser et driftsoverskud på 5.564 kr., der foreslås overført til egenkapitalen, der herefter udgør 656.902 kr. Driftsoverskuddet fremkommer primært af ikke budgetteret tilbagebetaling fra grundejerforeningen på 71.461 kr., samt besparelser på øvrige administrationsomkostninger. På udgiftssiden har udskiftning af taghætter på 179.315 kr. ikke været budgetteret. Aktiver og passiver balancerer med 1.020.880 kr.

Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2013

Helle Scharla, Deas, gennemgik bestyrelsens forslag til budget for 2013, der beror på uændrede fællesudgifter. I budgetforslaget indgår et driftsunderskud på 54.000 kr., som allerede nu forventes at blive på ca. 100.000 kr. idet reparation af elevatoren i nr. 5 ikke var kendt på budgetteringstidspunktet, og udgift til denne reparation beløber sig til ca. 48.000 kr.

Det er aftalt med Schindler, at de udarbejder en tilstandsrapport på elevatorerne. Således vil det fremover blive muligt at budgettere udgifter til reparation af elevatorer mere præcist.

Bestyrelsen har endvidere bedt Schindler om tilbud på en "forsikringsordning" på elevatorerne.

Det blev fra et medlem foreslået, at lave en aftale med viceværten, om at komme ud og genstarte elevatorerne, når det er årsagen til elevatorstop.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Det godkendte budget for 2013 ser således ud:

**BUDGET
2013**

Indtægter:

Aconto E/F-bidrag.....	1.177.000
Andre indtægter.....	0
I alt.....	1.177.000
Renteindtægter.....	2.000
Indtægter i alt.....	1.179.000

Udgifter:

Bidrag til grundejerforening m.m.

Bidrag til grundejerforening.....	206.000
-----------------------------------	---------

Forbrugsafgifter

El til fællesarealer.....	100.000
Renovation.....	122.000

Forsikringer og abonnementer

Forsikringer.....	51.000
Abonnementer.....	70.000

Vicevært/renholdelse

Ejendomsservice, trappevask mm.....	168.000
-------------------------------------	---------

Administrationshonorar

Administrationshonorar, DEAS A/S.....	68.000
---------------------------------------	--------

Øvrige administrationsomkostninger

Revisor.....	9.000
Advokat, juridisk bistand.....	20.000
Ingeniør, teknisk bistand.....	50.000
Anden konsulent.....	0
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	36.000
Mødeudgifter.....	10.000
Diverse	23.000

Løbende vedligeholdelse

Løbende vedligeholdelse.....	200.000
------------------------------	---------

Hensættelser

Hensættelse til vedligeholdelse.....	100.000
--------------------------------------	---------

Samlede udgifter i alt.....	1.233.000
------------------------------------	------------------

Årets resultat.....	-54.000
----------------------------	----------------



5. Forslag fra bestyrelsen eller medlemmer

Bestyrelsen har stillet forslag om at fjerne pullerterne.

Begrundelsen for fjernelse af pullerterne er, at de ikke bliver rejst igen efter de har været lagt ned. De er til gene i forbindelse med snerydning, så der ligger meget sne omkring dem om vinteren. Endvidere står pullerterne inde i hækkene og er ikke til meget gavn.

Et medlem opfordrer til, at hvis pullerterne fjernes, skal der markeres for parkering forbudt. Bestyrelsen har noteret dette som et tillæg til forslaget.

Forslaget blev vedtaget med flertal.

Beslutningen viderebringes til grundejerforeningen, der skal træffe den endelige beslutning.

6. Valg af formand for bestyrelsen

Hans Kjeldsen, Øresund Parkvej 5, 4.tv., blev valgt til formand for bestyrelsen.

7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Følgende blev valgt til bestyrelsen:

Povl Beenfeldt, Øresund Parkvej 3, 3.tv.
Helge Bønløkke, Øresund Parkvej 2, 4.tv.
Ellen-Margrethe Soelberg, Øresund Parkvej 6, 4.tv.
Per Kroghede, Øresund Parkvej 5, 5.sal

8. Valg af suppleanter

Anders Thomsen, Øresund Parkvej 5, st.th. blev valgt som suppleant.

9. Valg af administrator

Deas as blev genvalgt som administrator.

10. Valg af revisor

In-revision, der har skiftet navn til Christensen Kjærulff Statsautoriseret revisionsaktieselskab, blev genvalgt.

11. Eventuelt

Bestyrelsen opfordrer beboere til ikke at lukke nogle ind, man ikke kender, samt at sikre, at opgangsdørene er ordentlig lukket.

Skanska har indleveret en startredegyrelse for at bygge en ny beboelsesejendom. De nuværende beboere i området kan gøre indsigelser.



Spørgsmål vedrørende betaling for opførsel af et parkeringshus, henvises til ejerforeningens hjemmeside: <http://oresund-strandpark.dk/etape1/index.php/dokumenter.html> hvor notat fra advokat Kjeld Jørgensen kan læses.

Bestyrelsen oplyste, at Københavns kommune planlægger cykel og gangsti tæt på etape 1.

Da der ikke var mere til eventuelt, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 21.15.

Dirigent

Thomas Frisendal

Formand for bestyrelsen

Hans Kjeldsen

Referent

Helle Scharla, Deas as

Ejerforeningen Øresund Strandpark etape 1

Generalforsamlingen 17. april 2013.

Formandens beretning.

Generelt om foreningen og bestyrelsen i etape 1

Bestyrelsen blev valgt i april 2012, hvor kun formanden var på valg.

Undertegnede modtog modstræbende valget som ny formand og har i årets løb været godt hjulpet af de blivende medlemmer af den gamle bestyrelse. Arbejdsfordelingen i bestyrelsen gav sig selv, idet de blivende medlemmer fortsatte med de resourceområder, de havde forrige år. Det var så formandens opgave at tage sig af det byggetekniske. Ved juletid forlod Bo bestyrelsen, da han havde solgt sin ejerlejlighed. I stedet indtrådte Anders Thomsen, der var suppleant. Jeg vil gerne takke bestyrelsen for det store arbejde de har lagt i opgaven.

Bestyrelsesarbejdet i foreningen har især drejet sig om følgende:

1. At få lavet et samlet og dokumenteret krav til Skanska inden dette firmas 10-års ansvar ophører her i 2013 sidst på året.
2. Endvidere en opfølgning af de i den i 2011 udarbejdede vedligeholdelsesplan beskrevne arbejder. Her er der foretaget en prioritering af, hvad der er vigtigst at få sat i værk.
3. At få afsluttet de i den tidligere periode igangsatte arbejder med forbedring af ventilationsanlægget, isolering af brystninger og forstærkning af låseblik.
4. Sikring af at den normale drift af ejendommen blev varetaget forsvarligt.
5. Deltagelse i grundejerforeningen Øresund Strandparks bestyrelsesarbejde.

Jeg skal efterfølgende gennemgå de enkelte punkter med disses problemer.

Ad 1 Skanska.

Vi har rejst krav overfor Skanska for mangler og skader ved flg. byggearbejder:

1. Revner i altaner
2. Rustne indstøbte rør i forkant altaner.
3. Murkroneafdækninger der er utætte og forkert lavet.
4. Opfugtning af skalmur foroven under murkrone.
5. Nedslidt tagpap
6. Ventilationsanlægget
7. Beplantning i bede foran etape 1.

Altaner og indstøbte rør:

Ved hjælp fra Teknologisk Institut har vi fået udarbejdet en rapport over udvalgte altaner.

TI konkluderer, at de synlige net-revner ingen betydning har for pladernes bæreevne. Derimod kan de indstøbte rør, som ruste, med tiden muligvis volde skader på altaner ved afsprængninger af forkant.

Murkroner og Skalmur:

I forbindelse med tætning af murkrone over nr. 2 har Lars Börner, BG Property Management, der er vores tekniske rådgiver, udarbejdet et notat, hvor kroneafdækningen er beskrevet. Fugt i underliggende murværk kommer formentlig fra manglende ventilation af murkrone og utæt afdækning. Under arbejdet med ovennævnte har det undret os, at det har været så svært og taget så lang tid at få fremskaffet tegningsmateriale til ejendommen. Hvis der er udleveret noget ved afleveringen af byggeriet, så var det i hvert tilfælde gået tabt. Der lå ingen tegninger i kommunen. Rådgiverne på sagen var uvillige til at udlevere projekt materialet. De mente at rekvisition heraf skulle gå gennem Skanska. Jeg måtte forklare dem, at vi da havde købt ejendommen, hvorfor vi da også måtte have ret til projekttegninger. Vi mangler stadig at få en fagbeskrivelse.

Tagpap:

Slidlaget på paptaget over penthouselejligheden er delvist forsvundet og hermed tagets levetid reduceret.

Ventilationsanlæg:

Reparationerne af ventilationsanlægget blev væsentligt dyrere end estimeret i forbindelse med det med Skanska indgåede forlig. I forbindelse med ventilationsarbejderne viste der sig yderligere mangler ved anlægget, idet ventilationsfirmaet kunne konstatere at lejlighederne i opgang 5 stort set aldrig har haft rigtig udsugning etc. For at få anlægget til at fungere betød det ekstra arbejder og dermed ekstra udgifter.

Beplantning:

Beplantningen foran indgangspartierne er flere steder ikke eksisterende. Vi har i den forbindelse fået taget jordbundsanalyser, der viser at jorden ikke er egnet til den beplantning, der var eller skulle være der.

Vi ligger nu i forhandlinger med Skanska om, i hvilket omfang de vil udbedre manglerne under Deres 10-års ansvar.

Ad 2. Vedligeholdelsesplan.

En del af de punkter, der var planlagt løst i det forløbne år, har vi måttet udskyde til en senere løsning på grund af, at der skulle skaffes penge til fremskaffelse af dokumentation i forbindelse med skader på altaner og murkroner med underliggende murværk. Der har været lønudgifter til Lars Börner, BG Property Management, og til TI-rapporter, se regnskab.

Ad 3. Afslutning af igangsatte arbejder fra 2011.

Ventilationsanlægget er nu endelig færdigt og afsluttet. Det blev dog væsentligt dyrere end forventet og vil derfor kræve erstatning af Skanska svarende til ekstraudgiften på ca. kr 80.000. Bestyrelsen mener det er tvivlsomt om der kan opnås erstatning fra Skanska vedrørende ventilation, idet denne post er en del af et tidligere indgået forlig. Brytningsisolering i køkkener samt forstærkning af låseblik er også afsluttet.

Ad 4. Ved den normale drift er der flere forhold, der har taget tid bl.a.:

Elevatorproblemer. Der er nogle af elevatorerne der altid er problemer med. I blok 1 er det især opgang nr.5 og opgang nr. 1. I blok 2 er det nr. 6, der har haft problemer. Årsagerne har været forskellige.

Vandskader. Der har været vandskade under murkrone over nr. 2 og nr. 5. Vi håber at disse nu er rettet. Årsagen til skaderne skyldes utæt murkrone over nr.2 og formentlig også nr. 5. Udbedringen af vandskaderne er midlertidige indtil murkroner udbedres forhåbentligt under bygherre-garantien.

Manglende varme: I penthouselejlighed nr. 5 har der være problemer med varmen. Problemerne skulle nu også være rettet.

Indbrud: Der har i årets løb været flere indbrud i lejligheder. Hvad kan der så gøres for at hindre disse? De forskellige etaper har valgt at afprøve flere muligheder, og vi foreslår, at vi afventer resultatet heraf for uanset hvad vi gør, vil vi nok aldrig kunne undgå, at der sker indbrud. Skader på ejendommen er dækket af foreningens forsikring dvs. skader på døre dækkes dog med en selvrisiko på kr. 5.000. Skader meldes til DEAS. Se i øvrigt forsikringsbetingelser i mappen for jeres lejlighed. Selvrisikoen bør drøftes af den nye bestyrelse.

Belysning/ Beplantning:

Problemet med beplantningen og belysningen skal egentligt løses i regi af Grundejerforeningen Øresund Park. Vores etape er naturligvis

dokumenterer for alle udleverede/returnerede nøgler og dels at Skanska også havde valgt at spare posten til nye cylindere/nøgler væk. Skanska fortsatte således nøglesystemet oprindeligt etableret til håndværkere i byggefasen. Dette nøglesystem er stort set opbrugt, idet Skanska også har inkluderet størstedelen af etaperne i ét og samme nøglesystem og derved gjort en udbygning af nøglesystemet i den enkelte etape stort set umulig.

- Luftning af hunde og deres "efterladenskaber" i Øresund Strandpark.

Formandsinitiativet: Der har været 2 møder i formandsinitiativet, hvor løbende problemer på de enkelte etaper er drøftet ganske uformelt. Jeg var dog kun med på det første møde.

Aktiviteter der foreslås overført til varetagelse af næste års bestyrelse.

- Få afsluttet forhandlingerne med Skanska og igangsat afhjælpningsarbejder.
- Malet stueetager i alle opgange.
- Prøve i samarbejde med de øvrige blokke at få lavet en ny serviceaftale for elevatorer med en anden entreprenør end Schindler.
- I samarbejde med G/F at få renoveret plantebede foran blok 1 og 2. Sidste tilbud fra gartner på tilsåning med græs lyder på ca. kr 100.000,- uden garantier for holdbarhed. Det oprindelige tilbud der blev indhentet var for dyrt og blev ikke vedtaget i G/F, trods jordbundsprøver, holdbarhed og garantier. Vi har bedt G/F holde en igangsætning af arbejder hen (baseret på tilbud til kr. 100.000,-) indtil afklaring foreligger i forhold til vores rejste krav overfor Skanska.
- Afhængig af aftaler med Skanska igangsætning af reparationer efter skader og skader i henhold til vedligeholdelsesplanen, der også må justeres.
- Skal taget sikres mod skybrud ved etablering af udspy i facader og gavle.
- Skal der laves gangbro på taget for inspektion af afløb samt ventilationsanlæg

Povl Bay Beenfeldt
17.april 2013

interesseret i at området skal se pænt, velholdt og præsentabelt ud, hvorfor vi har en stor interesse i at finde en løsning. Vi har derfor også stillet krav til Skanska, således tiden ikke løber fra os hvad mangelsvar angår. Der ligger forslag om at så græs på arealet

Grundejerforeningens anliggender:

Bestyrelsesarbejde GF

Jeanette har deltaget på vore vegne i GF's bestyrelse godt suppleret af Allan. Der er lagt et stort arbejde her, idet Jeanette bl.a. har været referent. For detaljer henvises der til mødereferater på G/Fs hjemmeside. Kort orientering om GF-arbejdet i det forløbne år. Nedenfor en kort opridsning af nogle af de mange punkter, der er blevet drøftet i G/F:

- Genplantning af efeu viste sig at have dårlige vækstbetingelser. Stort set intet vokser i bedene. Det er i G/F vedtaget, at der skal lægges græs på området. Arbejdernes igangsættelse afventer svar fra Skanska på de af os rejste krav.
- Etablering af vejbumpe på Øresund Parkvej er blevet drøftet på flere møder, idet mange bilister ikke overholder nedsat hastighed, men der har endnu ikke kunnet opnås enighed om etablering af to vejbumpe ud for etape 1.
- Etape 4 og 5 har fået særligt restriktive parkeringsregler for erhvervsbiler og biler over 2.500 kg totalvægt, men under 3.500 kg i totalvægt, der kan parkeres på gæsteparkeringspladser. Herudover har Etape 4 og 5 reduceret antal parkeringskort pr. ejerlejlighed fra 3 til 2 kort.
- Parkeringsafgifter udskrives i mindre omfang end foregående år. Parkeringsafgift forhøjet til DKK 650,- pr. døgn.
- Nye P-kort omdelt for en 2-årig periode.
- Sansegynge er etableret på Grønningen.
- Legeplads: Etape 3 har gennemgået aftaler for tilsyn og vedligehold.
- Legeplads: hvad skal den "runde cirkel" anvendes til – tænk ud af boxen.
- I 2012 har G/F efter fordelingstal tilbagebetalt i alt DKK 400.000,- til de 5 ejerforeninger fra G/F.
- I G/F er DKK 300.000,- indsat på en højrentekonto for 1 år.
- Almindelig vedligehold og beskæring af de grønne områder sker planmæssigt.
- Storskraldsordning indgået i lighed med sidste år, men 2 måske 3 gange årligt.
- Henstilling af storskrald giver fortsat ekstremt høje udgifter. Der henstilles til at beboere husker at aflevere storskrald på miljøstation ved Vermlandsgade.
- Pullerter ved Etape 1 (ved stier samt til/fra Parkeringsområder).
- Nye containere til hård plastic, metal og elektronik placeret i miljøstation.
- Nøgler: Etape 3 har oplyst, at en VIC-nøgle er en hovednøgle og en POST-nøgle er en opgangsnøgle. Etape 3 har fra Skanska modtaget økonomisk kompensation vedrørende etapens fælles nøglesystem, idet Skanska dels ikke kunne