



EJENDOMS-
ADMINISTRATION

Frederiksberg, 18. maj 2015
Ejendomsnummer 108-305

REFERAT

E/F Øresund Strandpark, etape 5 – ordinær generalforsamling den 22. april 2015

Mødested: Sundby Sejl
Mødedato: 22. april 2015, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 16 af foreningens 92 lejligheder, repræsenterende 1.522 af ejendommens i alt stemmeberettigede 8.495 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2014
4. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2015
5. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer
6. Valg af formand for bestyrelsen
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af suppleanter
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

1. Valg af dirigent

Formand for bestyrelsen Flemming Sørensen bød generalforsamlingen velkommen og foreslog Helle Scharla som dirigent og 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 for bestyrelsen Flemming Sørensen aflagde bestyrelsens beretning, der er vedlagt referatet.

Bestyrelsen blev opfordret til at informere om de nye forsikringsdækninger på foreningens hjemmeside.

Et medlem spurgte, om bestyrelsen er bekendt med, om gartnerfirmaet, der er ansvarlig for vedligeholdelse af udenoms arealerne, anvender gift til bekæmpelse af ukrudt. Hertil oplyste bestyrelsen, at Grundejerforeningen havde accepteret, at der blev sprøjtet med en svag plantegift i hybenhækkene. HN Service har oplyst, at de vil forsøge at bekæmpe ukrudt med 98 grader varmt vand.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2014

Helle Scharla fra Deas gennemgik årsregnskabet for 2014, der udviste et driftsoverskud på 16.682 kr. der blev foreslået overført til egenkapitalen, der herefter udgjorde 848.755 kr. pr. 31. december 2014. Et medlem spurgte om, bestyrelsen har en plan for hvad formuen i foreningen skal bruges til. Hertil oplyste formanden, at bestyrelsens plan er gradvist at nedbringe formuen i foreningen, bl.a. ved at holde opkrævning af fællesbidragene på et stabilt niveau, og fra år til år vurdere om der er grundlag for regulering af fællesbidragene, som bestyrelsen foreslår i 2015 budgettet.

Årsregnskabet for 2014 blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2015

Helle Scharla fra DEAS gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2015 herunder bestyrelsens forslag om nedsættelse af fællesbidrag. Nedsættelse af fællesbidraget foreslog bestyrelsen gennemført ved en fritagelse for opkrævning af fællesbidrag for december måned 2015, og uændrede opkrævninger af fællesbidrag for de øvrige måneder.

Det fremlagte budget for 2015, herunder forslag om ikke at opkræve fællesbidrag for december måned 2015, blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

Indtægter:	Budget 2015
Aconto E/F-bidrag.....	1.400.667
Indtægter i alt.....	1.400.667
Udgifter:	
Bidrag til grundejerforening m.m.	
Bidrag til grundejerforening.....	271.000
Forbrugsafgifter	
El.....	110.000
Renovation.....	205.200
Forsikringer og abonnemeter	
Forsikringer.....	104.000
Abonnemeter.....	130.000
Vicevært/renholdelse	
Ejendomsservice, trappevask mm.....	248.000
Materialeudgifter og anskaffelser.....	10.000
Administrationshonorar	
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	77.000
Øvrige administrationsomkostninger	
Godtgørelse til bestyrelse.....	9.000
Revisor.....	7.000
Advokat, juridisk bistand.....	10.000
Anden konsulent.....	25.000
Udarbejdelse af vand- og varmeregnskab.....	52.000
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	7.000
Porto / kopiering.....	10.000
Mødeudgifter.....	9.000
Diverse	6.000
Løbende vedligeholdelse	
Løbende vedligeholdelse.....	239.000
Samlede udgifter i alt.....	1.529.200
Årets resultat.....	-128.533

5. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer

Der var ingen forslag fra bestyrelsen og medlemmerne.

6. Valg af formand for bestyrelsen

Flemming Sørensen, ejer af Sundby Parkvej 2, 3. th. blev genvalgt som formand for 2 år.

7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Arne Jensen blev genvalgt til bestyrelsen for 2 år.

Bestyrelsen er herefter således sammensat:

Flemming Sørensen	ejer af Sundby Parkvej 2, 3. th. (formand på valg i 2017)
Martin Sun Larsen	ejer af Sundby Parkvej 3, 2. th. (på valg i 2016)
Hanne Jørgensen	ejer af Sundby Parkvej 3, 3. tv. (på valg i 2016)
Bodil Sørensen	ejer af Sundby Parkvej 3, st. th. (på valg i 2016)
Arne Jensen	ejer af Sundby Parkvej 8, 2. tv. (på valg i 2017)

8. Valg af suppleanter

Følgende suppleanter blev valgt for 1 år:

Bjarke Juul-Hansen	ejer af Sundby Parkvej 6, st.th.
Erik Bremer Sørensen	ejer af Sundby Parkvej 10, 3. tv.

9. Valg af revisor.

Christensen & Kjerulff Statsautoriserede revisionselskab blev valgt som revisor.

10. Eventuelt.

Der har været nedsat en arbejdsgruppen for at kigge på tv-kablingen i foreningen, men da der ikke skete så meget, blev arbejdsgruppen nedlagt.

På baggrund af et medlems ønske om fibernet oplyste bestyrelsen, at etablering af fibernet i en af de andre etaper vil blive fulgt nøje, og bestyrelsen vil overveje om EF Øresund Strandpark, etape 5 skal tilslutte sig dette. I givet fald vil bestyrelsen stille forslag herom på næste års ordinære generalforsamling.

Dirigenten kunne herefter hæve generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20.40.

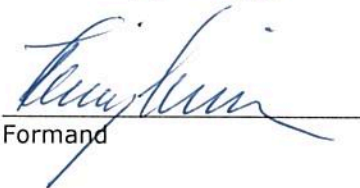
Underskrift:

Dato: 20/5-2015

A handwritten signature in blue ink that reads "Helle Scharla".

Dirigentog referent

Dato: 20/5-2015

A handwritten signature in blue ink that reads "Flemming Sørensen".

Formand

Øresund Strandpark, etape 5.

Generalforsamling onsdag d. 22. april 2015.

Bestyrelsens beretning.

Jeg vil endnu engang byde velkommen til generalforsamlingen i etape 5. I beretningen vil jeg orientere om arbejdet i det forløbne år i såvel ejerforeningen som grundejerforeningen.

Ejendommen

Siden sidste generalforsamling har vi fået opsat en ny zinkinddækning på murkronen. Arbejdet blev gennemført af Skanska på deres regning mod at foreningen deltog med en egenbetaling på 150.000 kr. Arbejdet blev gennemført tilfredsstillende.

På sidste års generalforsamling nævnte jeg, at vi overvejede at indsætte en højvandsslukker i afløbet i fyrkælderen efter at vi i forbindelse med et skybrud havde haft opstigende kloakvand. Det var ikke så let at indsætte en højvandsslukker i den eksisterende kloak og vi blev i stedet anbefalet at gennemføre en rensning af pumpebrønden og i øvrigt lejlighedsvis tjekke, at pumpen er funktionsdygtig. En rensning af pumpebrønden er gennemført i forbindelse en rensning af alle kloakker i grundejerforeningens regi. Det vil blive gentaget med 2 års mellemrum.

I efteråret blev der i 2 omgange forøvet hærværk mod vores ejendom. I første omgang blev der malet graffiti på gavlen ud mod metroen. Graffiti fik vi hurtigt fjernet. Senere blev der forøvet hærværk mod dørtelefonlægget ved Sundby Parkvej 3. Telefonlægget blev sprængt i stykker af et stort kanonslag. Udbedringen blev gennemført på foreningens regning, idet forsikringen ikke dækkede udgiften til udbedring af hærværksskader. Vi har nu tegnet en tillægsforsikring.

I december måned var der en lang række indbrud i hele Øresund Strandpark og vi havde også i etape 5 et enkelt indbrudsforsøg i en lejlighed i stueetagen. For at begrænse risikoen for indbrud besluttede bestyrelsen at opsætte sikringsskinner på alle opgangsdøre og samtidig tilbyde alle beboere i stuelejlighederne at opsætte sikringsskinner på vinduer og terrassedøre på foreningens regning. Alle beboere accepterede tilbuddet og sikringsskinnerne blev opsat inden jul.

Sidste år talte vi om muligheden for at etablere et solcelleanlæg på taget. Det var ikke økonomisk rentabelt og i øvrigt stoppede HOFOR, som havde fremsendt tilbud, med at sælge solcelleanlæg. Vi overvejer nu at udskifte belysningen i opgangene til LED-lys. Det er dog ikke helt så enkelt, som vi troede, idet vi er nødt til at udskifte fatningerne i lamperne for at opsætte LED-pærer. Vi arbejder videre på sagen.

Vi har i år haft en mindre vandskade. Det var en rørskade i teknikskabet i en lejlighed på 4 sal og efterfølgende løb der vand ud af et drænhul i loftet i den underliggende lejlighed på 3.sal.

Elevatorene har i det forløbne år kørt tilfredsstillende. Vi har netop fået gennemført faldprøver på alle elevatorer uden anmærkninger. Faldprøver gennemføres hvert 3. år.

Varmecentralen fungerer fortsat tilfredsstillende. Der var i efteråret et par klager over manglende varme i opgang 7, men siden har vi ikke hørt noget. Forbruget af varme har i 2014 været lavere end de foregående år, men prisen på fjernvarmen er steget.

Rengøring, cykelparkering m.v.

Det er vores opfattelse, at rengøringen er tilfredsstillende. Hvis vi ønsker et godt resultat er det i øvrigt vigtigt, at vi gør det nemt for rengøringsfolkene og f.eks. sætter barnevogne og skostativer m.v. ind i lejligheden om fredagen. Det er aftalt med Sundby Rengøringservice, at vi lejlighedsvis tjekker opgangene for udestående effekter om fredagen. Det er nu aftalt at vi får en polering af klinkerne i stueetagen. Det er samtidig besluttet, at vi igen skal have vinduerne pudset 3 gange om året.

Et tilbagevendende problem er cykler i opgangene. Ifølge husordenen må der ikke være cykler i opgangene, hverken under trappen eller på repos'en. Det er en svær opgave at få forståelse herfor af alle beboere og vi vil nu gerne appellere til, at vi hjælper hinanden. Sundby Rengøringservice har også klaget over de mange cykler i opgangene og vi har overvejet at inddrage dem og alene udlevere dem igen mod betaling af et gebyr. Det er en løsning, de har valgt i etape 4.

Vi er opmærksomme på, at der har været mangel på cykelparkeringspladser. Vi har nu lavet plads til 4 ladcykler for enden af det ene cykelskur. Det har ikke pyntet, men noget måtte vi gøre for at få plads til ladcyklerne. Vi overvejer nu at opsætte et espalier ind mod etape 4.

Vi har også påbegyndt en udvidelse af cykelparkeringspladsen ved gavlen ud mod den nye cykelsti. Kommunen gjorde os sidste år opmærksomme på, at den nuværende plads var opført uden godkendelse. Kommunen har nu, efter 9 måneder, meddelt en dispensation fra lokalplanen og har samtidig accepteret en udvidelse med ca. 20 m².

Der vil igen i år blive gennemført en cykelindsamling og vi vil gerne appellere til, at cykler, som ikke mere er i brug, og ikke forventes at komme det, udsættes.

Grundejerforeningen

Pasningen af de grønne områder forestås fortsat af HN Service og vi er tilfredse med samarbejdet. Det kneb måske i en periode med at få ukrudtet fjernet hurtigt nok, men det var jo også et år med en god og lang vækstsæson. Efter en indsats i november måned kom det til at se pænt ud. De nedklippede hybenbuske er også blevet pæne.

Vintertjenesten forestås også af HN Service. Vi har tidligere klaget over at de kom for tit og at de brugte for meget salt. Med den milde vinter har det dog ikke været det store problem i år – og vi har i forhold til budgettet sparet mange penge.

Sidste år i december fik vi opsat et juletræ på Grønningen. Grundejerforeningen investerede i fast strømudtag midt på grønningen og juletræet incl. lyskæde blev opsat af HN Service uden beregning.

For så vidt angår nyinvesteringer er der der siden sidste år opsat en ny lysstander ved indkørslen fra Øresundsvej og indkøbt nye legeredskaber til legepladsen. Der er nu foretaget udskiftning af sandet og der er planer om opsætning af 2 bænke. I forbindelse med den store miljøstation er der planer om plantning af hyben og renovering af trekantområdet ud mod cykelstien og etape 1 har udtrykt ønske om etablering af en petanquebane.

Parkeringsordningen administreres af grundejerforeningen. ParkZone har i 2014 udskrevet flere parkeringsafgifter end i de foregående år, men det skyldes alene, at ParkZone har kontrolleret området mere regelmæssigt. Det er vores opfattelse, at parkeringssituationen nu er tilfredsstillende. Grundejerforeningen er klageinstans, og kan, hvis parkeringsafgiften er udskrevet på et diskutabelt grundlag, bede ParkZone om at annullere afgiften.

Der er udleveret nye kort gældende for 2 år. Og endnu en gang. Husk at parkeringskortene kun er til beboere og gæster, der er til stede på adressen. Hvis et kort f.eks. udlånes til en såkaldt ”lufthavnsparkeering” har vi mulighed for at inddrage begge kort til den pågældende lejlighed.

Den lille miljøstation er opført på en tidsbegrænset dispensation. Kommunen har gjort os opmærksomme på at fristen er udløbet. Grundejerforeningen har forsøgt at få den lovliggjort, men kommunen har afvist med henvisning til at den er for lille og ikke kan opfylde behovet. Kommunen anbefaler, at der etableres en permanent og tilstrækkelig løsning.

Den lille miljøstation var alene etableret til papir og flasker. Efter klager fra affaldsservice over pap i papircontainerne er der siden indsat papcontainere. Det har lejlighedsvis resulteret i rod og det er vigtigt, at alle hjælper til med at holde miljøstationen ryddelig. Hvis der i strid med reglerne hensættes storskrald videresender vi regningen for bortkørsel til ejeren, hvis vi er bekendt med hvem det er. Der etableres fælles indsamling af storskrald 2 gange om året.

Grundejerforeningens vedtægter er fortsat tinglyst på det areal som oprindeligt var udlagt til etape 6. Skanska ønsker vedtægterne afløst inden de påbegynder det nye byggeri. I forbindelse med en forhandling om afløsning af vedtægterne har Skanska tilbudt at forestå og bekoste en lovliggørelse af miljøstationen. Det er vanskeligt at få plads til en større miljøstation på den nuværende plads og vi har derfor foreslået, at den flyttes over på den anden side af cykelstien. Det er nok ikke muligt, men lad os se hvad Skanska og kommunen, kommer frem med.

Forsikringsforhold, energimærke m.v.

Codan har forhøjet præmien for vores forsikring med ca. 50 %. Vi har forsøgt en forhandling, men Codan henviser til vores skadesstatistik og fastholder forhøjelsen. Vi har overvejet at indhente alternative tilbud, men har dog indtil videre holdt fast i Codan. Vi har tidligere haft en del skader i forbindelse med indbrudsforsøg, men nu er vores skadesstatistik mest påvirket af flere termosprængninger af vores store vinduespartier.

Vores energimærke skal fornyes i løbet af 2015. Vi har bedt DEAS om at være os behjælpelig med kontakt til en energimærkekonsulent.

Bestyrelsen lægger fortsat alle referater fra bestyrelsesmøderne ud på vores hjemmeside. Der er i øvrigt et link fra vores hjemmeside til grundejerforeningen og de andre foreningers hjemmeside. Hjemmesidens adresse – www.oresund-strandpark.dk/etape5 - fremgår af opslag i opgangen.

Vi har igen sidste år afholdt en sommerfest. Vi havde valgt den søndag hvor det regnede allermest, men så fik vi da indviet vores nye partitelt. Fremmødet var beskedent, men arrangementet vil blive gentaget i år – forhåbentligt i solskin.

Jeg vil afslutte beretningen med at sige tak for samarbejdet i bestyrelsen. Herudover vil jeg takke Helle Scharla for et altid velvilligt og godt samarbejde.