



EJENDOMS-
ADMINISTRATION

Frederiksberg, 29. april 2016

Ejd.nr. 108-305

REFERAT

E/F Øresund Strandpark, etape 5 – ordinær generalforsamling den 24. april 2016

Mødested: Sundby Sejl
Mødedato: 13. april 2016, kl. 19.00.
Fremmødte: Der var repræsenteret 33 af foreningens 92 lejligheder, repræsenterende 3.122 af ejendommens i alt stemmeberettigede 8.495 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
3. Indlæg ved Helle Due Schyberg fra Holmsgaard A/S vedrørende kælder og isolering
4. Bestyrelsen stiller forslag om, at foreningen kan indlede syn & skønssag mod Skanska
5. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2015
6. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2016
7. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer
8. Valg af formand for bestyrelsen
9. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
10. Valg af suppleanter
11. Valg af revisor
12. Eventuelt

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Helle Scharla fra DEAS A/S 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

Formanden aflagde beretningen for 2015. Den skriftlige beretning er vedlagt referatet.

Et medlem spurgte om muligheden for at etablere fibernet. Da det er TDC, der ejer net kablingen, skal der skal trækkes nye kabler, såfremt der vælges en anden udbyder.

Et medlem spurgte, om der har været rotter i kælderen, siden der er opsat rottefælder. Bestyrelsen oplyste, at der ikke er set rotter, men der har været mistanke herom. Der vil blive fulgt op på sagen, og såfremt der ikke er brug for fælderne, bliver de fjernet.

Et medlem oplyste, at hans knirkende gulve var blevet afhjulpet ved indsprøjtning af skum.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Referat af generalforsamling samt bestyrelsens beretning kan læses på foreningens hjemmeside www.oresund-strandpark.dk/etape5.

3. Indlæg ved Helle Due Schyberg fra Holmsgaard A/S vedrørende kælder og isolering

Der er blevet foretaget indledende undersøgelser af gulve, altantunger og isolering. Undersøgelserne skal afdække om der er grundlag for at indlede syn og skønssag mod Skanska.

I 5 – 6 lejligheder er temperaturen på gulvene målt. På baggrund af meget kolde gulve, er der ved dørtrinnene konstateret fejlagtig isolering af altantungerne, hvilket giver risiko for skimmelsvampdannelse.

I kælderen er membranen mellem beton og grunden ikke korrekt udført og ikke korrekt afsluttet.

Det er ejerforeningen, der skal påvise fejl og mangler, hvorfor bestyrelsen er i gang med at udarbejde en liste over de konstaterede fejl og mangler

Såfremt der indledes en syn og skønssag, er der udsigt til en sag, der formentlig vil køre over flere år.

Efter Helle Due Schybergs indlæg, blev der stille spørgsmål om bl.a.:

Kan etape 5 ikke læne sig op ad de undersøgelser, som nogle af de andre etaper har fået foretaget? Etape 5 skal iværksætte de samme undersøgelser, men omfanget af undersøgelserne kan måske begrænses.

Hvad vil det koste foreningen at køre en syn og skønssag?

Udgifterne til syn og skønssag er vanskelig at forudsæ, da det afhænger af hvor meget der skal med i skønstemaet og hvor lang tid sagen vil strække sig over.

Der er i budgettet for 2016 afsat 200.000 kr. til advokat og teknisk bistand, men det er alene vedrørende de indledende tiltag.

Bestyrelsen oplyste, at bestyrelsen anbefaler at der indledes en syn og skønssag.

4. Bestyrelsen stiller forslag om, at foreningen kan indlede syn & skønssag mod Skanska

Der var ikke yderligere kommentarer til forslaget, hvorfor forslaget blev sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2015

Helle Scharla fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2015. Regnskabet viste et driftsoverskud på 33.784 kr. pr. 31. december 2015, hvilket svarer til en budgetafvigelse på ca. 162.000 kr. i forhold til det budgetterede driftsunderskud på 128.533 kr. Budgetafvigelsen kan primært forklares med besparelse på el- udgifter og tilbagebetaling fra Grundejerforeningen.

Årsregnskabet for 2015 blev herefter enstemmigt godkendt.

6. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2016

Helle Scharla fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2016, der beror på uændrede fællesudgifter, således at opkrævning af fællesbidrag for december måned 2016 fritages, og uændrede opkrævninger af fællesbidrag for de øvrige måneder.

Bestyrelsens budget for 2016 blev enstemmigt godkendt som følgende:

	Budget 2016
Indtægter:	
Aconto E/F-bidrag.....	<u>1.400.700</u>
Udgifter:	
Bidrag til grundejerforening m.m.	
Bidrag til grundejerforening.....	271.000
Forbrugsafgifter	
El.....	80.000
Renovation.....	194.000
Forsikringer og abonnemeter	
Forsikringer.....	120.000
Abonnemeter.....	122.000
Vicevært/renholdelse	
Ejendomsservice, trappevask mm.....	241.000
Materialeudgifter og anskaffelser.....	10.000
Administrationshonorar	
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	79.600
Øvrige administrationsomkostninger	
Godtgørelse til bestyrelse.....	12.000
Revisor.....	7.000
Advokat, juridisk bistand.....	100.000
Anden konsulent.....	100.000
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.....	<u>180.100</u>
Samlede udgifter i alt.....	<u>1.600.700</u>
Årets resultat.....	<u>-200.000</u>

7. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer

Bestyrelsen havde stillet forslag om at husordenen ændres. Forslaget var sendt ud sammen med indkaldelsen

Da der var en del tilkendegivelser på, at det fortsat skulle være tilladt at have skostativer stående i opgangene, trak bestyrelsen forslaget tilbage.

Det blev aftalt, at alle skal rydde op efter sig selv, og skraldeposer og cykler ikke må henstå i opgangene. Bestyrelsen vil sætte opslag op i opgangene.

8. Valg af formand for bestyrelsen

Formanden var ikke på valg i år.

9. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Martin Sun Larsen, Bodil Sørensen og Erik Sørensen blev valgt for 2 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Flemming Sørensen	ejer af Sundby Parkvej 2, 3.th.	(formand, på valg i 2017)
Arne Jensen	ejer af Sundby Parkvej 8, 2.tv.	(på valg i 2017)
Martin Sun Larsen	ejer af Sundby Parkvej 3, 2.th.	(på valg i 2018)
Erik Sørensen	ejer af Sundby Parkvej 10, 3.tv.	(på valg i 2018)
Bodil Sørensen	ejer af Sundby Parkvej 3, st.th.	(på valg i 2018)

10. Valg af suppleanter

Følgende blev valgt som suppleanter for 1 år.

Bjarke Juul-Hansen	ejer af Sundby Parkvej 6, st.th.
Hanne Jørgensen	ejer af Sundby Parkvej 3, 3. tv..

11. Valg af revisor

Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab blev valgt som revisor.

12. Eventuelt

Et medlem opfordrede bestyrelsen til at sørge for at beskære træerne i højden. Grundejerforeningen holder løbende øje med om behovet for beskæring.

Bestyrelsen oplyste, at det ikke er tilladt at parkere på adgangsvejen.

På grund af uønskede gæster i opgangene, skal alle opgangsdøre holdes aflåst.

Det opfordres til, at bilister sænker farten, da der køres alt for stærkt.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.30.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens tegningsregler.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Helle Scharla Rasmussen

dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:18000246

IP: 194.255.14.130

02-05-2016 kl. 10:23:12 UTC

NEM ID 

Flemming Elkjær Sørensen

formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-605716317017

IP: 176.22.129.165

02-05-2016 kl. 12:01:39 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

Øresund Strandpark, Etape 5.

Generalforsamling onsdag d. 13. april 2016.

Bestyrelsens beretning.

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

Ejendommen

Vi har siden sidste års generalforsamling fået etableret LED-lys i alle opgange. Der er nu lys i alle lamper med undtagelse af de højsiddende lamper indenfor hovedindgangen. Elektrikeren havde i sit tilbud også medtaget udskiftning af pærer i disse lamper, men det var ikke muligt at skaffe en lift, der kunne komme ind i opgangen - så det måtte vi acceptere mod et nedslag i prisen.

Vi har i år haft en mindre vandskade ved et vinduesparti i en gavllejlighed mod øst i blok 10. Skanska accepterede at se på sagen.

Elevatorene har i det forløbne år kørt tilfredsstillende og der har kun været få udkald.

Varmecentralen fungerer også fortsat tilfredsstillende. Forbruget af varme har i 2015 været marginalt højere end året før, men afregningsprisen har været lavere. Samtidig har vi fået en bonus på 43.000 kr. for positiv afvigelse på afkøling af fjernvarmevandet. Det betyder nok, at de fleste beboere har fået penge tilbage.

Vi har nu boet her i 8½ år og det betyder at 10 års fristen for indsigelser mod skjulte fejl og mangler nærmer sig. Vi er samtidig vidende om at de kører en sag mod Skanska i etape 4. Vi har derfor i efteråret indgået aftale med et rådgivende ingeniørfirma og fået foretaget en indledende undersøgelse af kælderen og isoleringen af gulve. Helle Due Schyberg vil senere orientere om undersøgelsen.

Vi havde i forbindelse med skybruddet d. 2. juli 2011 en mindre vandindtrængen gennem gulvet i 2 områder i kælderen. I forbindelse med 5 års gennemgangen blev det aftalt med Skanska, at kælderen fortsat skulle holdes under opsyn. Siden har der 2 gange været en meget beskeden vandindtrængen, men vandet var i disse tilfælde fordampet indenfor et døgn. Når problemerne indtil videre har været beskedne, kan det skyldes den midlertidige grundvandstandssænkning i området i forbindelse med det fortsatte byggeri på den anden side af Øresundsvej.

I forbindelse med 5 års gennemgangen udleverede vi til beboerne 92 mangelskemaer og de blev alle returneret uden bemærkninger om kolde gulve eller kuldebroer. De manglende bemærkninger i forbindelse med 5 års gennemgangen kan skyldes, at skemaerne blev indsamlet om sommeren. Der har siden været klager over kolde gulve.

Jimmi Hansen, Sundby Rengøringservice har endvidere gjort os opmærksomme på, at der kan være problemer med de matterede glasplader over vinduerne. Det vil også blive undersøgt.

Vores advokat har skrevet til Skanska og gjort rede for ovennævnte forhold og bedt om en suspensionserklæring. Det har Skanska accepteret og det betyder, at forældelsesfristen er suspenderet foreløbigt. Vi skal nu afgøre hvordan vi kommer videre herfra og om det er nødvendigt at indlede en Syn- og Skønsforretning mod Skanska.

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 med skostativerne har ikke fungeret helt tilfredsstillende og vi fremsætter nu forslag om, at der alene må være barnevogne og klapvogne, som er i brug, i opgangene.

Et tilbagevendende problem har været cykler i opgangene. Det problem er i det væsentlige løst. Vi er opmærksomme på, at der har været mangel på cykelparkeringspladser og det er baggrunden for at vi har udvidet cykelparkeringen ud mod cykelstien og lavet plads til 4 ladcykler for enden af det ene cykelskur. 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 og vintertjenesten forestås fortsat af HN Service og vi er tilfredse med samarbejdet. De grønne områder fremtræder nu pænere end før og HN Service laver nu ukrudtsbekæmpelse med varmt vand. F.s.v. angår vintertjenesten er vi fortsat af den opfattelse, at der saltes for tit – og at saltforbruget er for stort. HN Service er dog tilknyttet en kommunal varslingstjeneste og det er endvidere HN Service, der har ansvaret, hvis en beboer falder og brækker benet - så vi kan ikke gøre så meget ved hyppigheden. Heldigvis har vi haft en mild vinter.

Der er udskiftet sand i sandkassen og opsat 2 bænke på legepladsen. Der er endvidere foretaget eftersyn for fejl og mangler og vi har nu bestilt HN Service til at udbedre manglerne, bl.a. udskiftning af stubbene på højene, som er ved at rådne.

Det er besluttet, at der nu skal ske renovering af trekantområdet ved den store miljøstation ud mod cykelstien med plantning af hyben. Det er samtidig besluttet, at der skal ske en fuld overdækning af miljøstationen p.g.a. gentagne besøg af ubudne gæster. Nogle beboere har klaget og følt sig utrygge, når de har lukket sig ind i miljøstationen og opdaget, at der er fremmede personer derinde. Samtidig efterlader de ubudne gæster et syndigt rod. Med overdækningen er det dog nødvendigt, at den store flaskecontainer udskiftes med 2-3 mobile flaskecontainere.

Parkeringsordningen administreres fortsat af ParkZone. Det er vores opfattelse, at parkeringssituationen nu er tilfredsstillende. Grundejerforeningen er klageinstans, og kan, hvis parkeringsafgiften er udskrevet på et diskutabelt grundlag, f. eks. hvis et ellers gyldigt kort har været placeret så det har været svært at læse p.g.a. fugt på ruden, bede ParkZone om at annullere afgiften. Husk at parkeringskortene kun er til beboere og gæster, der er til stede på adressen. Hvis et kort f.eks. udlånes til en såkaldt ”lufthavsparkering” har vi mulighed for at inddrage begge kort til den pågældende lejlighed.

I forbindelse med aflysning af grundejerforeningens vedtægter af det areal, som oprindeligt var udlagt til etape 6, har Skanska accepteret at sørge for en lovliggørelse af den lille miljøstation. Kommunen fastholder, at de ikke vil lovliggøre den eksisterende miljøstation. Med baggrund i pladsforholdene har grundejerforeningen deltaget i et møde med Kommunen for at få fastlagt mindstekravet til en ny miljøstation. Mindstestørrelsen er nu fastlagt til 3x6 m og Skanska har herefter accepteret at opføre en ny overdækket miljøstation – med ”græs på taget”- som kan aflåses. Opførelsen vil ske i nær fremtid.

Der er fremsat ønske om etablering af en ladestander til elbiler på grundejerforeningens område. Grundejerforeningen har modtaget kopi af et tilbud fra EON fremsendt til en anden ejerforening i området. Det vi overvejer, er at etablere en ladestander med 2 strømuttag på den store parkeringsplads ved etape 1. Betaling for strøm skal ske direkte til EON med et kort, som udleveres til de beboere, der ønsker det. Ved etablering af en ladestander er det endvidere nødvendig, at der udarbejdes et særligt regelsæt, der gør, at elbilerne ikke opnår en særlig fortrinsstilling til parkeringspladserne udover i den periode, hvor der må tankes.

Fibernet, energimærke m.v.

På sidste års generalforsamling blev det besluttet, at bestyrelsen nøje skulle følge udviklingen i de øvrige etaper med hensyn til etablering af fibernet. Bestyrelsen modtog herefter kopi af et tilbud fra en udbyder, som havde afgivet tilbud til etape 4. Efter at have gennemgået tilbuddet blev det dog besluttet, at stille sagen i bero. Bestyrelsen er i tvivl om det økonomisk forsvarlige i at investere i fibernet på nuværende tidspunkt hvor teknologien skifter til stadig mere trådløs kommunikation. Samtidig kan YouSee nu i vores område via antennestikket tilbyde en hurtigere hastighed på internettet end før og det vil dække behovet for de fleste. Etape 4 har efterfølgende oplyst, at de, efter at de ellers havde truffet endelig beslutning om investeringen, også har stillet sagen i bero.

Vi har fået nyt energimærke – energimærke C – som er gældende indtil 17. juli 2025.

En beboer har spurgt til risikoen for radonudsivning i vores område. Vi har undersøgt sagen og mener ikke at risikoen er stor. Vi har dog besluttet, at få lavet en måling i 2 stuelejligheder.

SKAT har nu afgjort sagen vedr. vores klage over manglende fradrag for forbedringer. Rafn & Søn havde opgjort kravet til ca. 11 mio. kr., men SKAT har kun accepteret 568.000 kr. Med det beskedne fradrag vil grundværdien efter fradrag fortsat være væsentligt højere end skatteløftværdien og dermed være uden betydning for størrelsen af ejendomsskatten på kort sigt.

YouSee har fremsendt en skrivelse til ejerforeningen, hvoraf det fremgår, at de i løbet af foråret vil lancere en ny TV-boks. Af skrivelsen fremgår det, at vore beboere kan leje boksen til en rabatpris på 30 kr. – normalpris 99 kr. – med henvisning til, at vi har en signalforsyningsaftale med YouSee.

Bestyrelsen lægger fortsat alle referater fra bestyrelsesmøderne ud på vores hjemmeside. Det håber vi, at I gør brug af. 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.

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