



År 2016, den 7. april, kl. 18.30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i

E/F Strandparksvej 20 - 24

på adressen Hellerup Sejlklub, Strandparksvej 36, Restauranten, 2900 Hellerup

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Formandens mundtlige beretning for det forløbne år
3. Regnskab med revisors påtegning
4. Budget for det indeværende år
5. Bestyrelsens og medlemmernes forslag
 - a) Forslag om vandmålere (se bilag 1)
6. Valg af bestyrelse og suppleanter

Formand Mette Geldmann	på valg 2016 (genopstiller ikke)
Best.medlem Brigitta Volsted Rick	på valg 2016 (genopstiller ikke)
Best.medlem Lotte Henningsen	på valg 2016 (genopstiller ikke)
Suppleant Bodil Olsen	på valg 2016 (genopstiller ikke)
Suppleant Torkil Bentzen	på valg 2016 (genopstiller ikke)
7. Valg af administrator
8. Valg af statsautoriseret eller registreret revisor – eller 2 interne revisorer
9. Eventuelt

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Lonnie Hjorthenborg, DATEA blev valgt til dirigent og referent. Dirigenten konstaterede generalforsamlingen for lovligt indkaldt (da ingen gjorde indsigelser mod, at indkaldelsen var kommet ud 2 dage for sent) og beslutningsdygtig, idet ejerne var repræsenteret med fordelingstal 50/94. En ejer var repræsenteret ved fuldmagt.

Ad 2 – Formandens mundtlige beretning for det forløbne år

Bestyrelsens beretning var udsendt med indkaldelsen, så formand Mette Geldmann kom kun ind på få punkter, blandt andet grundejerforeningen, hvor hun fremover vil lægge lidt arbejde.

Den nyligt udarbejdede vedligeholdelsesplan, som alle ejerne vil høre nærmere om på et beboermøde. Der har været indhentet tilbud fra Bang & Beenfelt A/S, Madsen & Søborg ApS samt A4 Arkitekter og ingeniører, hvor A4 er blevet valgt. Deres pris er ca. 18.500,- kr. A4 foreslog, at gennemgå vedligeholdelsesplanen på et beboermøde i stedet for på en generalforsamling. Den nye bestyrelse overtager denne opgave.

Til punktet vicevært, blev det nævnt at den gamle vicevært ikke levede op til bestyrelsens og foreningens forventninger. Der er derfor ansat et nyt firma, som heller ikke klarer opgaven tilfredsstillende. Der er kommet en dialog igang, og bestyrelsen håber, de tager opgaven seriøst.

Det var meningen, at bestyrelsen skulle aflastes med opgaver ved, at det nye firma blev ansat, men det skete langt fra. Bestyrelsen blev viceværter. De har nu bedt firmaet om at opsætte en "afkrydsningsliste" så bestyrelsen/ejerne kan følge med i, hvad der bliver lavet på ejendommen. Listen er desværre ikke kommet op endnu.



Der kommer en autoriseret VVSer og checker varmeveksleren og noterer om tallene er, som de skal være. Bestyrelsen regner med, at der er penge at spare ved denne løsning.

Kommunen har en hjemmeside, hvor der er offentlig adgang til kommunens tegningsarkiv:

<https://www.weblager.dk/app?kommuneid=157&usepublic=true>

Her kan man se tegninger på sin egen lejlighed, men check at det er den rigtige lejlighed, da der kan være sket forvekslinger/ombytninger af lejlighedsnummerering.

Der er run på papcontaineren, som bliver tømt hver uge. **HUSK! Der må ikke komme pizza-bakker i papcontaineren pga. madrester.** Det fungerer godt med storskrald. Kompost blev nævnt, men det er ikke nemt at holde dette ved lige, da en kompostbeholder skal vedligeholdes. Så hvis der er en ejer, som har lyst til at passe komposten, er vedkommende velkommen.

De røde kasser til miljøfarligt affald tømmes kun ved telefonisk henvendelse til Gentofte kommune. Det er viceværtens opgave at sørge for dette.

Der kom ikke yderligere og beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 – Regnskab med revisors påtegning

Administrator gennemgik regnskabet, som viste et overskud på 77.406,- kr.

Der kom spørgsmål til snerydning, som betales pr. gang.

En ejer spurgte til, om ikke man skulle bruge egenkapitalen og ikke have pengene stående. Der skal være penge på kontoen til uforudsete udgifter, så man kan ikke udhule kapitalen fuldstændigt.

Foreningen er blevet anbefalet af DATEA til minimum at have 150.000 kr. stående på kontoen.

En ejer spurgte til hvordan vedligeholdelseskontoen ser ud pr. dags dato. Kontokort for disse udgifter er vedhæftet dette referat.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

Ad 4 – Bestyrelsens forelæggelse af budget

Administrator gennemgik budgettet, som viste et ”nul” resultat med uændret fællesudgifter.

Budgettet blev godkendt.



Ad 5 – Bestyrelsens og medlemmernes forslag

- a) Brigitta Volsted Rick motiverer forslaget omkring installation af vandmålere. Hun kom blandt andet ind på, at det er meningen, at indbetalingen laves først, og derefter udføres opgaven. Det er ejerforeningen, der betaler for A4s konsulentbistand.

Der kom en debat omkring brugen af rådgiver eller ikke. Det er bestyrelsens anbefaling at tage en rådgiver, så den enkelte ejer ikke selv er ansvarlig for opgaven.

Den nye bestyrelse skal tage fat på dette emne som det første.

Forslaget – alle 6 punkter samlet - blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Ad 6 – Valg af bestyrelse og suppleanter

Hele bestyrelsen gik af, og derfor skulle der nye kræfter til. Daud Malik Balling, Inger Bak og Vincent Bech meldte sig til bestyrelsen. Bestyrelsen konstituerede sig efterfølgende på bestyrelsesmødet den 3. maj 2016.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand Vincent Bech	på valg 2017
Best.medlem Daud Malik Balling	på valg 2017
Best.medlem Inger Bak	på valg 2017
Best.suppleant Brigitta Rick	på valg 2017
Best.suppleant Henriette Bech	på valg 2017

Ad 7 – Valg af administrator

DATEA blev genvalgt.

Ad 8 – Valg af revisor

Ole Poulsen, Revisor-Fællesskabet af 1976 blev genvalgt.

Ad 9 - Eventuelt

Ejeren af kælderen spurgte til, om han måtte etablere en dør fra forretningen til gården. Efter debatten blev konklusionen, at projektet skulle udarbejdes og godkendes af kommunen, samt at det var i orden at sætte en dør i ud mod kældergangen, men hvis det var ud til gårde, skal bestyrelsen se tegninger.

Der kom en kort debat omkring grundejerforeningen og evt. fredning af området. Mette Geldmann synes, det ville være en god idé at foreningen meldte sig ind i grundejerforeningen. Efter at have læst vedtægterne for grundejerforeningen er det ejerforeningen, der kan blive medlem for 200,- kr. pr. år. Mette Geldmann undersøger dette nærmere.



Da der ikke kom yderligere afsluttede dirigenten generalforsamlingen.

Dato: 12.05.2016


Dirigent Lønne Hjorthenborg

Ejerforeningen Strandparksvej 20-24, 2900 Hellerup

Formandens beretning til generalforsamlingen tirsdag d. 7. april 2016 kl. 19

- v/ Mette Geldmann, Strandparksvej 22 st tv

Velkommen!

Bestyrelsen har bestået af: Lotte (24,4), Brigitta (24,2 tv.) og Mette (22,st. tv.)
- samt af suppleanterne: Bodil (22,1 tv.) og Torkil (24, st. tv.)

Vi har holdt seks bestyrelsesmøder: 26/4, 3/6, 18/8, 6/10, 7/12 2015 og 25/2 2016 + en del mails.
- Vi har holdt møderne på skift hos hinanden og referentrollen er gået på skift.

På vores 1. bestyrelsesmøde d. 26. april 2015 konstituerede vi os således:

Mette, formand, murværk, altaner, rotter, faldstammer samt opdatering af mailinglisten.

Lotte: Husets arbejdsdag, VVS, Datea NET og vedligeholdelse af hjemmesiden sammen med Peter

Brigitta: LAR, Affaldssortering, vandmålere, Grundejerforeningen og Nyhedsbrev (6/15)

Suppleanter:

Torkil: Kontaktperson ift. Byggesager/vedligeholdelsesplan og vandskadesagen i nr. 22 th.

Bodil O: Haven sammen med Bodil M. (nr. 20,4 th)

Dertil kommer Charlotte (22,2 th): Udskiftning af navneskilte ved ny indflytninger.

Kæmpe STORT TAK: til alle jer alle for et rigtigt godt og ansvarligt samarbejde!

Arbejdsomt har året været præget af en del vedligeholdelse, genoprettelse af skader på ejendommen, etablering af altaner på gavlen mod syd samt helt nye tiltag som affaldssortering og en ny viceværtordning:

Murerarbejde (gult murværk) ind mod gården og ud mod haven:

Nye sålbænke og udbedring af revner næsten gennemført (muren ud for nr. 20 mangler lidt).

Og de to ydre køkkentrapper (ved nr. 20 og 22) er fornyet af den tidligere murer.

Altaner: Fire nye altaner er etableret på gavlen mod syd.

Tilbage står en reetablering af haven, hvortil vi har fået bevilliget op til 3.000kr af Altan.dk

Andre har efterfølgende også ønsket altaner:

20 st. th.: afslag: ikke muligt i passagen, dog tilbudt en/to franske altaner på samme vilkår som alle

andre: Altan.dk i samarbejde med ejer og Datea.

24, 1 tv i gavlen mod øst: afslag, ejendommen står i skel ind til børnehaven. Er undersøgt tidligere.

Altansejl, farve: 314E67 UV 30 erstatter det på en tidligere generalforsamling vedtagne: 7548, da dette firma ikke eksisterer mere.

VVS: Vores varmeanlæg er gennemgået, vandkedlen grundigt afkalket og enkelte rør er udbedret

- kedlen skal efterses igen om et år

- Lotte uddyber gerne punktet.

EL: Eltavler i kælder og i nr. 20 for foden af køkkentrappen er udskiftet, en ny udendørs dobbelt kontakt i gården under altanen nr. 22 st. tv. er etableret og lyset i gavlen mod syd er fikset.

Vandskadesagen i nr. 22 th.: Afsluttet

Da fugtmålingerne viste tørre vægge efter udbedring af skaderne og månedlange optørringer, besluttede bestyrelsen af fravige ønsket om analyse og spuling af faldstamme.

- Fokus på autoriserede håndværker ved ombygninger der vedrører el, vand, kloak og ejendommens almene tilstand. Torkil uddyber gerne punktet.

Indskærpe: Husk at lufte ud mindst to gange dagligt!

- og ikke sætte skabe o.lign. direkte op til ydervægge

Byggesager:

Torkil har gjort et stort stykke arbejde omkring ombygninger ved indflytning (fx i nr. 20,1 th)

- uddyber gerne.

Rotter på ejendommen, og i børnehaven og ude på vejen ud for os begge.

Vi har fået vores kloaksystem gennemfotograferet, ingen huller, men en stikledning lukket/opgravning i gården ud for nr. 24. Sagen afsluttet. En dyr sag for os.

Alle bedes være opmærksomme og tillige lukke lågene på affaldscontainerne.

NB! Hvis du ser en eller flere rotter på ejendommen, så gå ind på kommunens hjemmeside og anmeld det! – og giv også gerne bestyrelsen en mail om dette.

Tilstandsrapport og Vedligeholdelsesplan:

Bestyrelsen har ønsket et funktionelt styringsredskab og Torkil og Brigitta har udført et meget grundigt stykke arbejde og udvalgt ingeniørfirmaet A4 ...

Firmaet har besøgt ejendommen, været inde i en del lejligheder og deltager tillige her på generalforsamlingen med et udkast til en rapport og forslag til planer, som de vil kunne underbygge og diskutere der. Brigitta og Torkil uddyber gerne.

LAR: Sat i bero

Affaldssortering: Vi er meget glade for vores nye system!

Vi har opsagt 2 restaffaldscontainere (sparer 30.000kr/årl.) og fået containere til pap, glas og papir - og vi har netop bestilt en papcontainer mere.

Vi skal tage stilling til, om vi også vil ha' en container til plastic.

"Der er blevet udstedt en ny bekendtgørelse om individuel måling af el, gas, vand, varme og køling med henblik på at reducere landets samlede energiforbrug: Senest 31/12 2016 skal alle ejendomme have individuelle målere".

I Bekendtgørelse 563 af 02/06/2014 Bekendtgørelse om individuel måling af el, gas, vand, varme og køling står der i §6 stk. 2 følgende:

I bestående bebyggelse skal der inden den 31. december 2016 installeres målere til måling af forbruget af varmt vand i den enkelte bolig- eller erhvervsenhed, hvis det er teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt.

I Vejledning 11032 af 18/11/2015 til bekendtgørelsen står der s. 3:

Ved omkostningseffektiv menes rentabelt. Begrebet er defineret ved, at besparelsen i målerens levetid overstiger investeringen. Der er således tale om en simpel tilbagebetalingstid, hvor den årlige besparelse gange levetiden skal være større end investeringen.

- se tillige bilag 1.

Hellerup-Maglegaards Grundejerforeningen: Vi har uden held forsøgt at få komme kontakt - i forbindelse med Udkast til Lokalplan for Hellerup Havn.

Nyhedsbrev: juni2015

Net-ejendom, Datea: Bestyrelsen har fået tildelt en adgang, hvorved vi kan følge husets økonomi.

Opdatering af mailinglisten sker løbende; 6 lejligheder solgt siden sidste generalforsamling - og fire er vist til salg nu.

Hjemmesiden: www.strandparksvej.dk tager Peter (24.4) løbende sig af

Ny vicevært, som kommer på ejendommen hver mandag

- se endvidere opslag på opslagstavlerne i opgangene, hvor telefonnummeret til viceværten mellem 8.30-16 står.

Ved akutte forhold bruges et særligt nummer, som også er anført. Også på vores hjemmeside.

Cyklerne er nu placeret i cykelstativerne, så de ikke skader vores renoverede bygning, dejligt!

- enkelte gæstecykler for et kort ophold udenfor er jo helt ok.

Toilettet i gården (til venstre for trappen til nr. 22) er istandsat og rengøres løbende: nøglen ligger på en hylde til venstre i cykelstativet. Bliver benyttet af vores håndværkere; kan tillige benyttes af alle i forbindelse med ophold i haven m.m.

Varmeapparater: husk at "motionere ventilerne i jeres varmeapparater", også i sommerperioden, hvor ventilen skal stå på 5: helt åben! Fyret slukkes.

De lodrette stigestrenge er ejendommens ansvar, de vandrette indgange til de enkelte ejerlejligheder og ventilerne på varmeapparaterne er de enkelte ejeres ansvar både for vedligeholdelse og evt. løbende udgifter. Og husk at lufte ud dagligt!

Med håb om en god generalforsamling!

Endnu en gang: Velkommen!

6.3. 2016: Mette Geldmann, nr. 22 st tv.

BILAG 1

Bestyrelsens forslag til generalforsamlingen i E/F Strandparksvej 20-24 d. 7. april 2016

Vandmålere og fælles regnskab af vand og varme

Bestyrelsen foreslår, at der etableres individuelle vandmålere i hver lejlighed til måling af forbrug af koldt og varmt vand samt deraf følgende individuel betaling.

Der er erfaring for, at individuel måling og afregning motiverer til et lavere ressourceforbrug. Når den enkelte selv skal betale for eget forbrug, giver det en direkte økonomisk tilskyndelse til at nedsætte forbruget. Bedre vaner samt udskiftning til apparater og udstyr, der bruger færre ressourcer, medfører på denne måde lavere udgifter for den enkelte familie.

Det vil være positivt for den enkelte ejer, men også for miljøet og dermed os alle sammen.

Det er i øvrigt også det, der ligger bag reglerne om individuel måling, som er tiltrådt i oktober 2012 af Europa-Parlamentets og Rådet (direktiv 2012/27/EU om energieffektivitet). Energieffektiviseringsdirektivet har bl.a. til formål at øge energieffektiviteten i den Europæiske Union ved at reducere Unionens primære energiforbrug med 20 pct. senest i 2020.

Bestyrelsen foreslår endvidere, at der etableres fjernaflæsning af såvel varme – som vandforbrug samt fælles regnskab fra Brunata.

Et fælles regnskab for varme og vand, som kan aflæses fra vejen, vil kræve nye målere til radiatorerne. Til gengæld vil der være en pæn besparelse på ca. 50% på regnskabet, idet Brunata sparer ressourcer ift. at aflæse i hver lejlighed, og det vil være en besparelse for ejerne, som ikke skal være hjemme/sørge for adgang.

Der skal stemmes om begge forslag. Derudover er der nogle underpunkter relateret til forslaget se nedenfor.

- 1) Bestyrelsen foreslår, at et rådgivningsfirma står for rådgivning, styring og gennemførelse af projektet – og vi foreslår A4. Dette vil koste mellem 5 til 10% af håndværkerudgifterne ex. moms.
- 2) Bestyrelsen foreslår, at målerne er ens, således at der ikke etableres individuelle løsninger. Dette bl.a. af hensyn til, at målerne skal kunne fjernaflæses. Det vil være individuelt, hvor mange målere, der skal bruges i hver lejlighed. Det kan man først sige noget om, når VVS firmaet har gennemgået lejlighederne. Der skal måles på både det varme og det kolde vand. Der skal minimum 2 målere til pr. lejlighed.

Vandmåler-typen er Aquarius (med radiosender) 80 mm. Det er den mest brugte type til lejligheder. Pris pr. anbefalet måler vil være ca. kr. 427 kr.

- 3) Bestyrelsen foreslår, at etableringen af vandmålerne betales af hver enkelt ejer. Det vil være individuelt, hvor mange målere, der skal bruges i hver lejlighed, og hvor lidt/meget arbejde, der skal udføres i forhold til at installere vandmålere.

- 4) Bestyrelsen foreslår, at der oprettes en konto til formålet, hvor hver ejer indbetaler det beløb, som pågældende skal betale samlet (dvs. til etablering af vandmålere og nye målere på radiatorerne – se punkt 6).

Det vil betyde, at finansieringen er på plads, inden arbejdet går i gang.

- 5) Bestyrelsen foreslår, at ejerforeningen bemyndiger bestyrelsen til at føre projektet igennem trods evt. prisstigninger.
- 6) Etablering af fjernaflæsning af såvel varme som vand og beslutning om fælles regnskab for varme og vand

Eftersom E/F Strandparksvej 20-22-24 har Brunata til at aflæse og udarbejde ejerforeningens varmeregnskab, og eftersom der er et ønske om, at når ejerforeningen skal have vandmålere at koordinere det med et fælles regnskab på varme og vand, har bestyrelsen fokuseret på, hvad Brunata kan tilbyde.

Her er en opsummering af detaljerne ift. Brunata og fælles regnskab:

- E/F Strandparksvej har, da fjernvarmen blev installeret (i 2001), besluttet at få målere på radiatorerne, som skal aflæses manuelt i hver enkelt lejlighed. Hvis ejerforeningen ønsker målere, som kan aflæses fra vejen, er der gjort parat til det på radiatorerne, men det kræver nye målere. Hver lejlighed skal skifte målere på alle radiatorerne til en pris af **ca. kr. 150 kr. ekskl. moms/måler**.
- Hvis E/F Strandparksvej 20-22-24 får etableret nye målere til varmeaflysning ved vejen, og får målere til koldt/varmt vand, som også kan aflæses fra vejen, vil ejerforeningens årlige regnskab til både varme- og vand koste ca. kr. 3714 ekskl. moms for hele ejendommen. I dag betaler vi 12.505,00 kr., som alene dækker aflæsning af varme
- Regnskabet for varme fra radiatorerne og varmt vand laves samlet, mens regnskabet for koldt vand laves for sig.
- Et fælles regnskab for varme og vand, som kan aflæses fra vejen, vil kræve nye målere til radiatorerne, og hver lejlighed skal betale for installeringen + montering.

Der vil til gengæld være en pæn besparelse på ca. 50% på regnskabet, idet Brunata sparer ressourcer ift. at aflæse i hver lejlighed, og det vil være en besparelse for ejerne, som ikke skal være hjemme/sørge for adgang.

Baggrund

På Generalforsamlingen i 2015 blev det vedtaget, at bestyrelsen skulle gå videre med et forslag om vandmålere. Bestyrelsen orienterede i nyhedsbrev juni 2015 om de foreløbige undersøgelser relateret til forslaget. I nyhedsbrevet oktober 2015 orienterede bestyrelsen om, at vi havde forsøgt at indhente et tilbud fra den VVS'er, som Michael (ejer af butikken ved nr. 24) anbefalede på generalforsamlingen i 2015. Dette fordi forslaget om vandmålere var hæftet sammen med en bestemt pris fra VVS firmaet. Pågældende firma var på ejendommen i 2 lejligheder, men vi fik aldrig et tilbud.

Bestyrelsen har herefter undersøgt lovgivningen på området, indhentet et estimat på vandforbruget fra A4 (samme firma, som har udarbejdet en Tilstandsrapport og en vedligeholdelsesplan for ejendommen) og undersøgt fordelene ved fælles fjernaflæsning af vand og varme jf. nedenfor.

I Bekendtgørelse 563 af 02/06/2014 Bekendtgørelse om individuel måling af el, gas, vand, varme og køling står der i §6 stk. 2 følgende:

I bestående bebyggelse skal der inden den 31. december 2016 installeres målere til måling af forbruget af varmt vand i den enkelte bolig- eller erhvervsenhed, hvis det er teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt.

I Vejledning 11032 af 18/11/2015 til bekendtgørelsen står der s. 3:

Ved omkostningseffektiv menes rentabelt. Begrebet er defineret ved, at besparelsen i målerens levetid overstiger investeringen. Der er således tale om en simpel tilbagebetalingstid, hvor den årlige besparelse gange levetiden skal være større end investeringen.