

An aerial photograph showing a large-scale residential development in Øresund. The image is divided into two main sections. The top section shows a wide view of the development, including several long, multi-story apartment buildings with light-colored facades and dark roofs. The buildings are arranged in a grid-like pattern, with green spaces and parking areas interspersed. The bottom section provides a closer view of the same development, highlighting the architectural details of the buildings and the surrounding landscape. The text "Øresund Strandpark Etape 1" is overlaid on the top section of the image.

Øresund Strandpark Etape 1

Generalforsamling 2019
2. April 2019

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2018.
4. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer.
 - A. Bestyrelsen stiller forslag om flytning og etablering cykelstativer ved opgang 4 og 6. Forslaget, herunder økonomien, er beskrevet i budgetredegørelsen, se bilag.
 - B. Bestyrelsen stiller forslag om overgang til papirløs kommunikation
5. Forelæggelse af budget for 2019 og 2020 til godkendelse
6. Valg af formand for bestyrelsen.
Lena Holm Saxtoft (genopstiller)
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
Ellen-Margrethe Soelberg, Allan Schønberg genopstiller. Peter Klein genopstiller ikke. Michael Floyd bytter med Helge Bønløkke og opstiller som bestyrelsesmedlem
8. Valg af suppleanter – Jan Olsen genopstiller, Helge Bønløkke bytter med Michael Floyd
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

Formandens beretning

Highlights

- 2017: Overblikkets tegn
- 2018: Opgradering – travlhed
 - Opsparing og eksekvering
 - Blødgøringsanlæg
 - Oliering af vinduer – restarbejder i foråret 2019
 - Altaner gennemgået af Teknologisk Institut
- Grøn profil og store energibesparelser
 - Energiledelse
 - Digitalisering
 - Vand- og varmemålere
- Elevatorer – ny servicepartner – langsigtet fokus og besparelser
 - Servicekontrakter – optimering og besparelser
- ERFA-gruppe ml. Etape formænd
- Grundejerforeningen
- Sociale arrangementer

Formandens beretning 2019

Sidste år var året i "overblikkets tegn" og 2018 kan siges at have været "opgraderingsåret".

Det har været et travlt år. I henhold til sidste års generalforsamling har vi gennemført nogle større arbejder som er nævnt i vores etablerede 10 års vedligeholdelsesplan. Vedligeholdelsesarbejde og arbejder som løfter vores ejendom og som har en tydelig værdi kroner og øre-mæssigt.

Sidste år vedtog vi at der blev indbetalt et ekstraordinært bidrag til ejerforeningen samt at ejerbidraget skulle stige. Pengene blev allokert til oliering af træværket på ydersiderne af vores bygninger samt installering af et blødvandsanlæg og nye vand-og varmemålere, som dog ikke kunne nås installeret i 2019.

Oliering af træværk og blødvandsanlægget lader til at have skabt glæde for beboere, og vi takker for opbakningen.

Bestyrelsen har brugt en del tid på at undersøge fordele og ulemper ved automatisk vand-og varmeafmåling samt den nødvendige installering der følger heraf.

Vores varmecentral er blevet digitaliseret og optimeret og vi forventer, at spare op mod 90.000 kroner om året fremover. Arbejdet har ført til en nominering til en grøn pris, "*Det Gyldne Termostat*". Prisen tildeles af HoFor til en person, der har gjort sig særligt bemærket inden for intelligent energistyring. Prisen vil tildeles personligt til initiativtageren, men vi kan – uanset om vi får prisen eller ej – byrste os af, at vores ejendom har en anerkendt grøn profil.

Opgangene er blevet pletvist malet for at dække de værste huller og skrammer. Der har desværre været lidt lad holdning til vores opgange i forbindelse med ind-og udflytninger, hvilket har sat sine spor.

Elevatorene har atter været et tidskrævende arbejdsområdet. Efter diskussioner frem og tilbage er bestyrelsen blevet enige om at stoppe samarbejdet med den tidligere serviceudbyder med øjeblikkelig virkning. Serviceudbyderen blev sat i konkurrence med en anden serviceudbyder og kunne desværre ikke matche konkurrenten.

Da vores elevatorer efterhånden er af ældre dato, er vi blevet anbefalet at få lavet nogle opgraderinger bl.a. af dørmekanismen, der tilsyneladende er et generelt problem på den model vi har. Nærmere om økonomien i det vil blive fremlagt med budgetforslaget.

En beboer i opgang 1 leverede efter sommerferien en større flig af beton, som var skallet af overboens altan. Det foranlediget bestyrelsen til at indhente en rapport på altanernes tilstande. Teknologisk Institut, som tidligere har vurderet vores altaner, konkluderede, at altanerne er i fin stand, heldigvis.

Der har været to møder mellem formænd og næstformænd i etaperne 1-5 her i Øresund Strandpark bebyggelsen. Vi har erfaret, at samtlige etaper har store udgiftsposter til elevatorer. Efter vores møder har etape 2 og 4 valgt at installere blødvandsanlæg hvilket viser, at vores tankegang om optimering af drift og komfort ikke er helt skæv.

Op at vores beboere har et grønt mind-set er godt illustreret ved det faktum, at vi lader til at have for lidt cykelparkering ved opgangene 2-4-8. Bestyrelsen vil derfor opfordre til, at vi flytter cykelstativet foran opgang 4 til opgang 8 foran hækken ud for gavlejligheden, og at det etableres et nyt stativ med "dobbelt-holdere" ved opgang 4. Selve omkostningen fremgår af budgetforslaget.

Bestyrelsen anbefaler også, at vi overgår til papirløs kommunikation hvilket vil spare på papir og administrative omkostninger.

I år genopstiller de fleste af de nuværende bestyrelsesmedlemmer med en enkelt undtagelse. Peter Klein udtræder og vi vil her takke Peter for hans engagement og interesse for ejerforeningen. Helge

Ejendommens Energimærke

Nuværende energimærke

- Lovpligtigt ved salg/udlejning
- Udløber marts 2022 (er med i vedligeholdelsesplanen)

Teknologisk udvikling og nyt energimærke

- Nye krav til nye bygninger -> Ny skala A2015 - A2020
- Opdateret energimærkningsordning 2019
- Digitalisering
- Bedre måledata – faktisk eller beregnet forbrug?
- Vort nye mærke vil blive baseret på varmeåret 2020/21

God økonomi

- Analyse: 1 klasse kan betyde op til 55 tusDKK per bolig
- Lavere energiforbrug, lavere boligomkostninger



Energimærkning for følgende ejendom:

Adresse:	Øresund Parkvej 1
Postnr./by:	2300 København S
BBR-nr.:	101-306810-001
Energimærkning nr.:	200058584
Gyldigt 10 år fra:	30-03-2012
Energikonsulent:	Peter Dallerup
Programversion:	Energy08, Be06 version 4

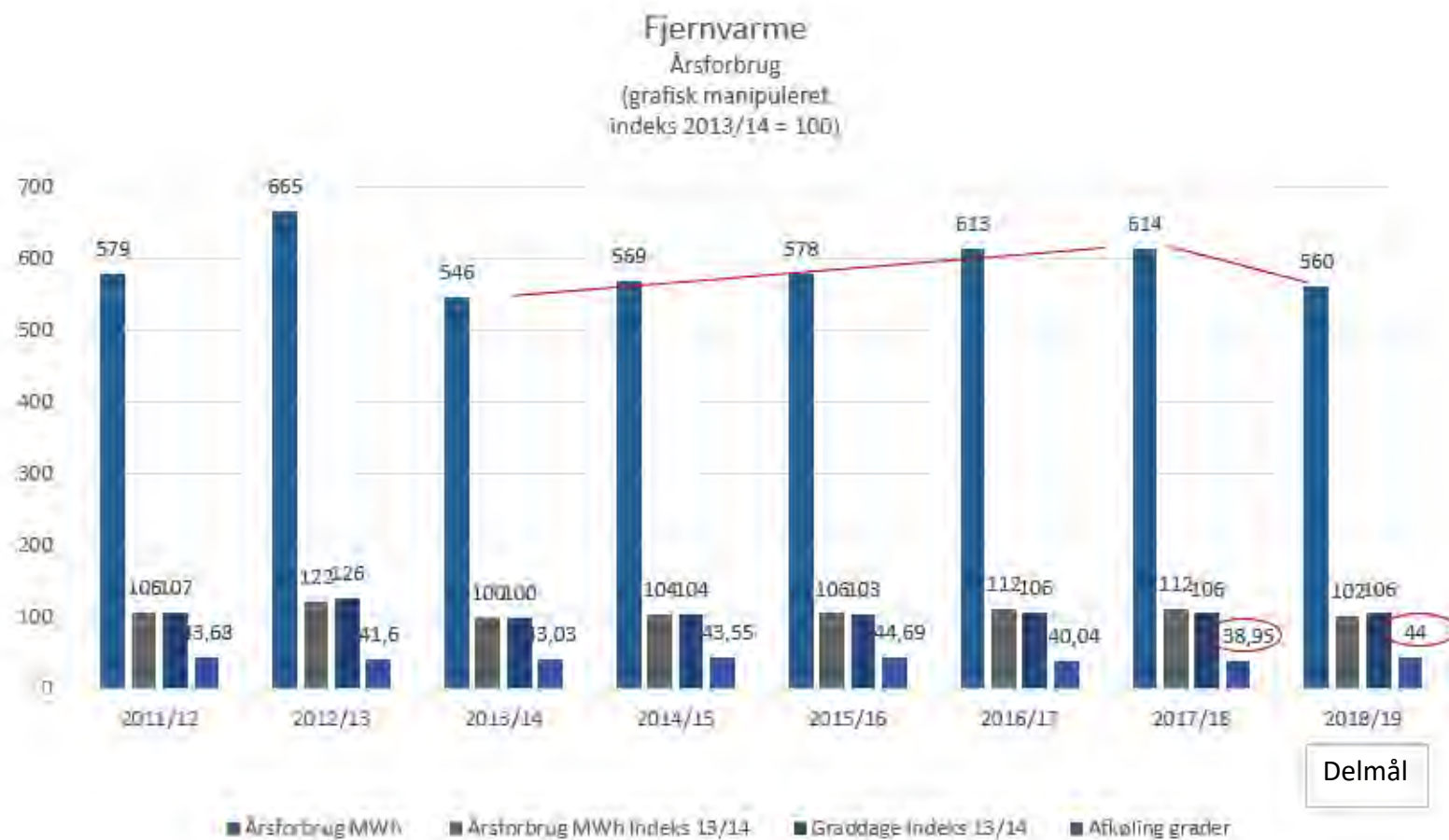
Energimærke

Lavt forbrug



Højt forbrug

Fjernvarmeforbrug – 481.798 DKK



Stor stigning

- Øget forbrug
- Ringere afkøling (udnyttelse)
- Dårlig økonomi

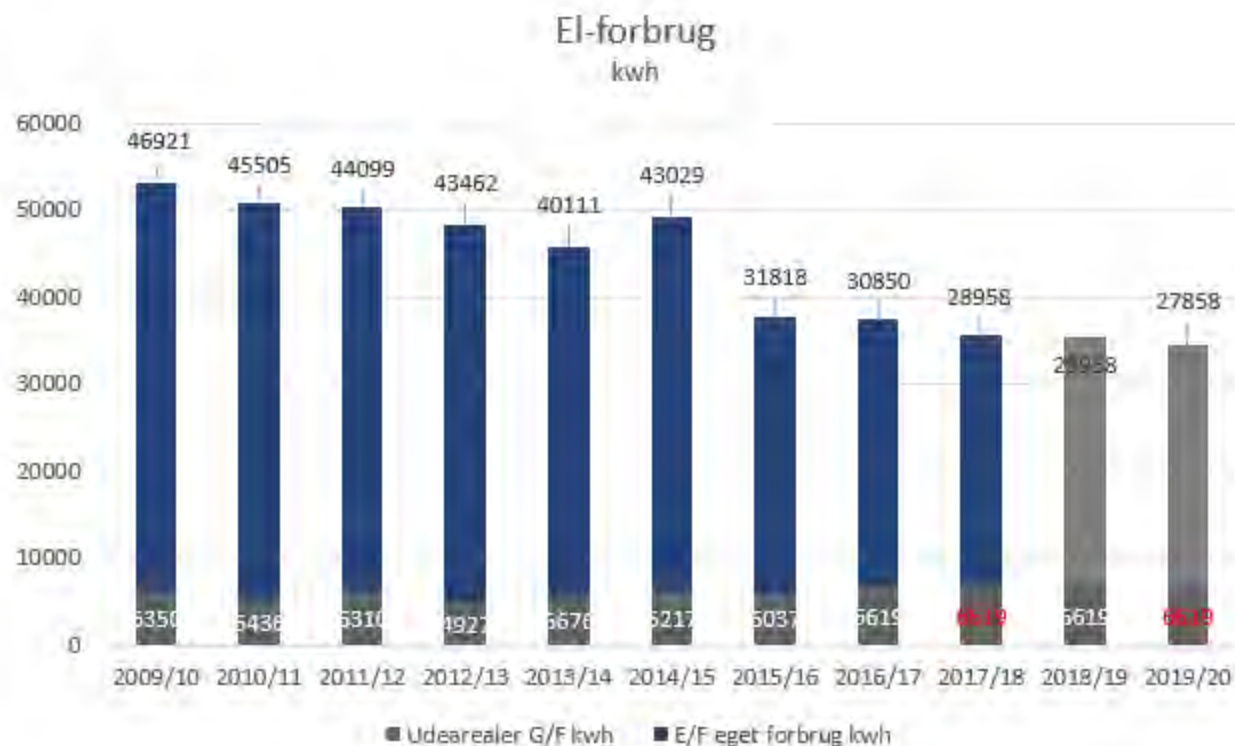
Målsætning

- Kurven er knækket
- Mere potentiale for at nå målet

Indsatser

- Ny energistyringskonsulent
- Indregulering af varmeanlæg
- Sommerlukning
- Udskiftning af slidte komponenter
- Forebyggende vedligehold
- Digitalisering – bedre data til løbende monitorering
- Samkøring med nye indiv. målere

Elektricitet – 74.679 DKK

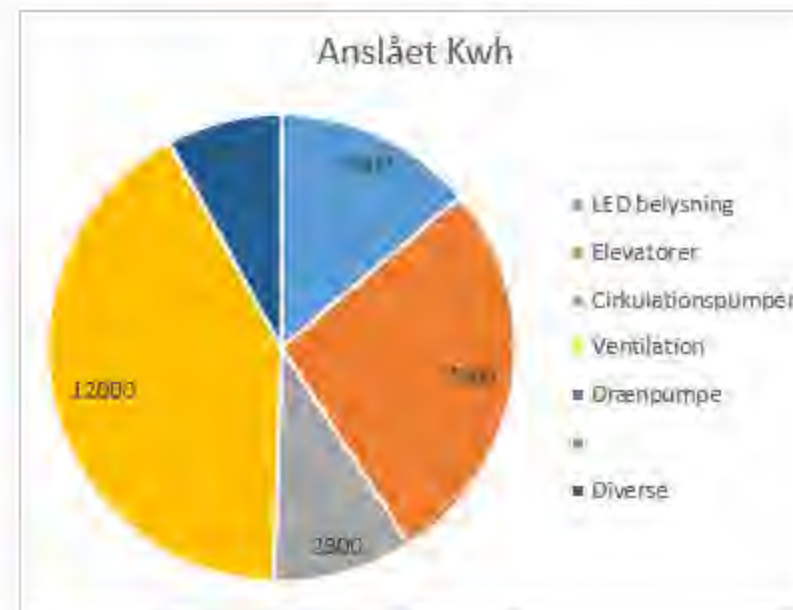


Faldende tendens -38% 2010-2018

- LED-lys i opgange udført 2016 – markant fald

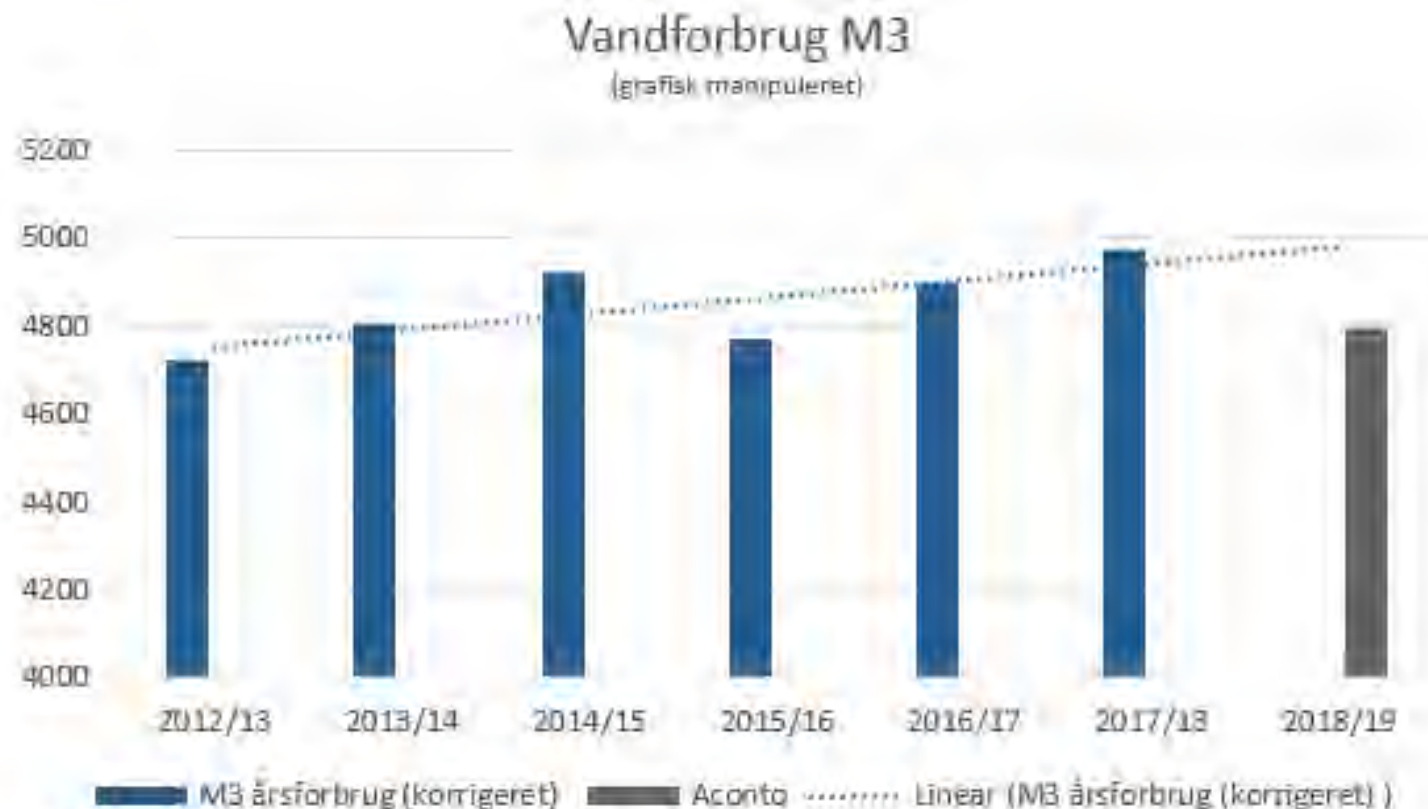
Stadig potentiale

- Ventilation 6000 kwh men stor investering
- Cirkulationspumpe 1050 kwh, skiftes uanset
- LED-lys udendørs (G/F) måske 2500 kwh
- Solceller på taget – ikke undersøgt



Vandforbrug – 205.060 DKK

Ændret afregningsperiode kan medføre ekstraregning 2019



Stigende tendens +5,2% 2013-2018

- Øget forbrug
- Mere varmt vand = mere fjernvarme
- Miljøpåvirkning
- Dårlig økonomi, men vand er billigt
- Blødgøringsanlæg +200 m³/år

Indsatser

- Hovedmåler digitaliseret timebasis
- **Kun husholdningerne kan ændre**
- Information er adfærdsregulerende
- Nye målere vil give adgang til information på time/minutbasis
- Nye målere giver information om vandtemperaturen

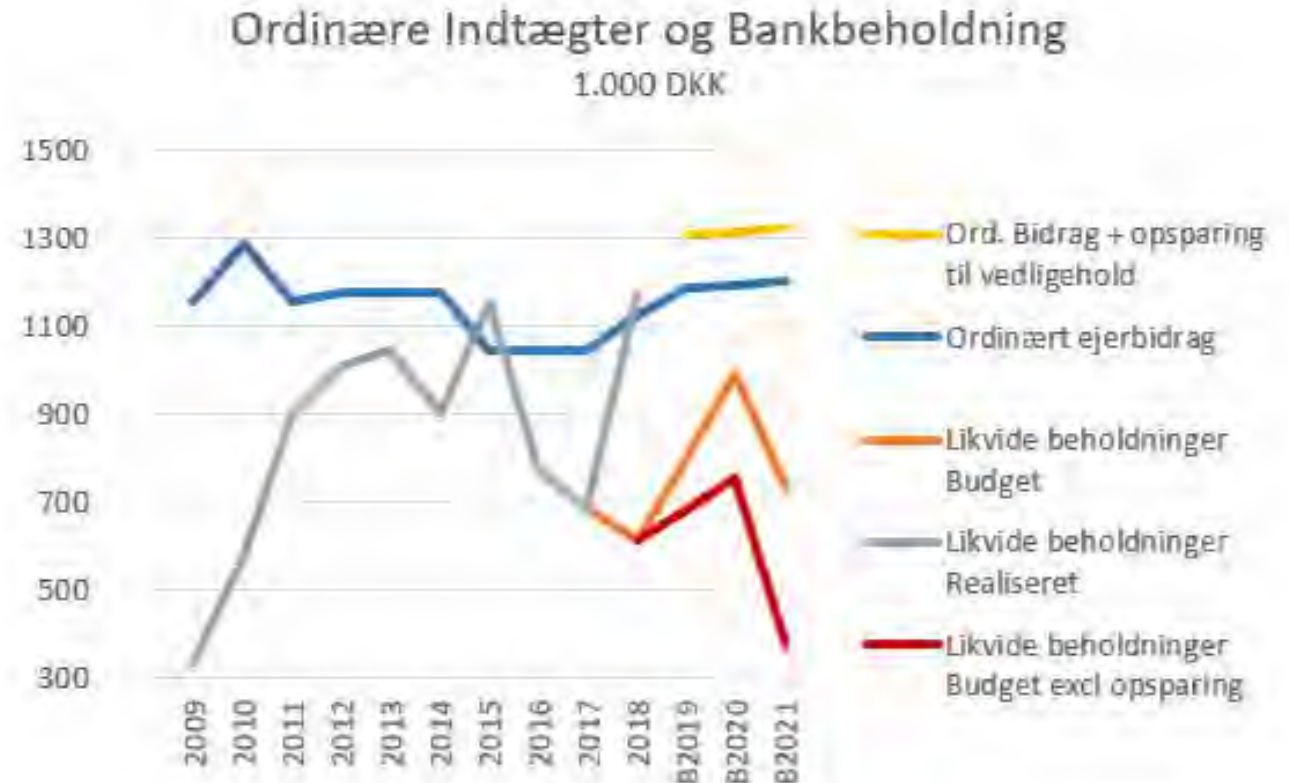
Spørgsmål og kommentarer?

0 1 2 3
4 5 6 7
8 9 10

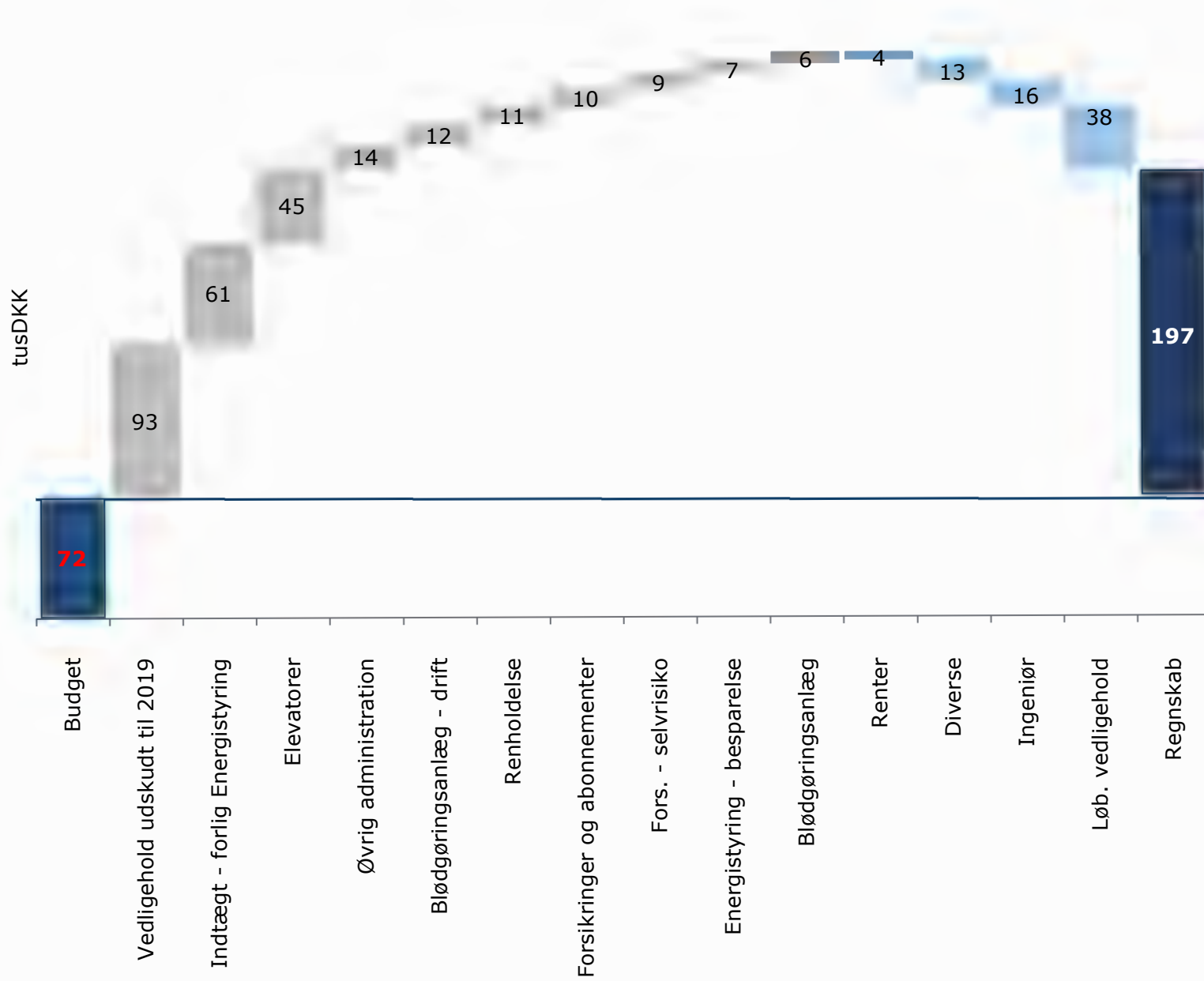
Årsregnskab 2018 – En sund økonomi

Driften i økonomisk balance

- Besparelser i servicekontrakter og administration
- "Et rimeligt elevatorår"
- Engangsindtægt 61 tus.DKK
- Projekter eksekveret lige indenfor budget
- Projekter og vedligehold udskudt til 2019
- 'Teknisk' overskud 197 tus.DKK (budget -72)
- Kassebeholdning 1.170 tus.DKK, heraf
 - Varme og vandmålere 240 tus.DKK
 - Oliering af vinduer, rest 35 tus.DKK
 - Øvrige henlæggelser 194 tus.DKK
 - Reguleret beholdning 701 tus.DKK
- Opsparing til vedligehold fra 2019



Budgetafvigelser 2018



Highlights

- Afvigelse 269 tusDKK
- Budget underskud 72
- Realiseret overskud 197

Årsregnskab 2018

Resultatopgørelse	Regnskab 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Regnskab 2017
Indtægter			
Aconto E/F-bidrag.....	1.178.000	1.178.000	1.047.001
1 Øvrige indtægter.....	825.322	764.000	0
2 Renteindtægter.....	0	2.500	3.681
Indtægter i alt.....	2.003.322	1.944.500	1.050.682
Udgifter			
3 Bidrag til andre foreninger.....	206.409	207.000	206.409
4 Forbrugsafgifter.....	192.263	192.000	194.181
5 Forsikringer og abonnementer.....	123.795	152.500	122.821
6 Renholdelse og vicevært.....	155.911	167.000	165.994
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	52.601	53.000	51.613
7 Øvrige administrationsomkostninger.....	120.530	119.000	106.561
8 Løbende vedligeholdelse.....	194.409	362.500	237.885
9 Større vedligeholdelsesarbejder.....	758.640	764.000	0
10 Renteudgifter.....	1.817	0	860
Udgifter i alt.....	1.806.375	2.017.000	1.086.324
Årets resultat.....	196.947	-72.500	-35.642
Resultatdisponering			
Overført til egenkapital.....	104.447		
Overført til fremtidig vedligeholdelse.....	92.500		
Disponeret i alt.....	196.947		

Årsregnskab 2018

		Balance	Balance
Aktiver		31/12 2018	31/12 2017
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Udlæg for ejere.....	250	250	
Tilgodehavender i alt.....	250	250	
Øvrige tilgodehavender			
Tilgodehavender.....	7.355	1.974	
12 Varmeregnskab.....	30.467	29.581	
13 Vandregnskab.....	7.730	0	
Øvrige tilgodehavender i alt.....	45.552	31.555	
Likvide beholdninger			
Nykredit Bank 8117-2592759.....	598.664	207.409	
Vendsyssel Sparekasse, 9070 1627742572.....	571.857	572.357	
Likvide beholdninger i alt.....	1.170.521	779.766	
Omsætningsaktiver i alt.....	1.216.323	811.571	
Aktiver i alt.....		1.216.323	811.571

Årsregnskab 2018

Passiver	Balance 31/12 2018	Balance 31/12 2017
Egenkapital		
Egenkapital, primo.....	536.854	572.496
Årets resultat.....	104.447	-35.642
Egenkapital i alt.....	641.301	536.854
Henlæggelser		
11 Henlagt til fremtidig vedligeholdelse.....	194.000	101.500
Henlagt til vand- og varmemålere 2018.....	240.000	0
Henlæggelser i alt.....	434.000	101.500
Kortfristet gæld		
Anden gæld		
Forudbetalte fællesomkostninger.....	0	3.019
Kreditorer - samlekonto.....	46.828	68.920
Skyldige omkostninger.....	94.194	93.272
13 Vandregnskab.....	0	8.006
Anden gæld i alt.....	141.022	173.217
Kortfristet gæld i alt.....	141.022	173.217
Gæld i alt.....	141.022	173.217
Passiver i alt.....	1.216.323	811.571



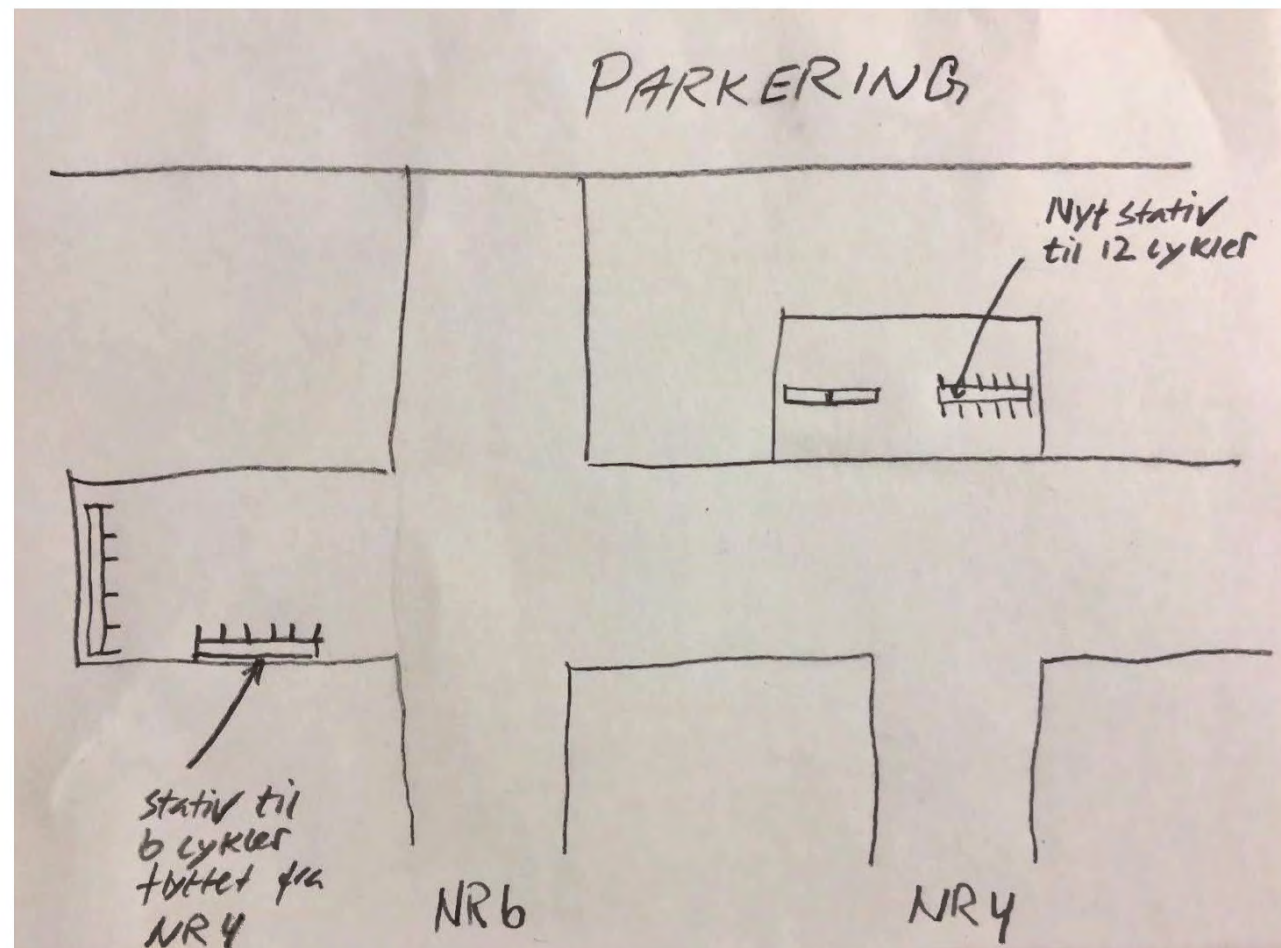
Forslag: Cykelparkering ved nr. 4 og 6

Bestyrelsen foreslår

- Det nuværende cykelstativ foran nr fire flyttes til hækken ud for nr seks. Kapaciteten øges fra seks til tolv cykler.
- Et dobbeltradede stativ til tolv cykler erstatter stativet foran nr fire. Kapaciteten øges fra seks til tolv cykler.

Økonomi

- Samlet udgift er under 20.000 kroner som er indregnet i budgetforslaget for 2019.



Forslag: Papirløs kommunikation

Highlights

- Frit valg for alle ejere – papir eller digitalt
- Papir – ca samme omkostning som idag
- Allerede del af lovgivningen for lejeboliger
- DEAS også på vej – detaljer til forhandling

Implementering

- Delvis implementering for 2019

Økonomi

- Lille effekt i 2019 – ikke indregnet i budget
- Budget 2020 – i Justeret budget næste år

Forslag: Papirløs administration og kommunikation

Bestyrelsen foreslår, at indføre papirløs administration og kommunikation. De ejere der ønsker at modtage papirbaseret kommunikation betaler særskilt herfor.

Baggrund

Foreningen betaler i dag ca 30.000 kroner om året for porto, print og konvolutter for udsendelse af materiale vedrørende generalforsamling og fordelingsregnskaber (varme/vand) mv.. Det svarer til ca 500 kroner per lejlighed per år.

Omkostningerne reduceres markant, såfremt alle er tilmeldt e-boks, eller skriftligt accepterer at materialet kan udsendes via e-mail.

Forslag

Det vedtages at foreningen primært kommunikerer digitalt med ejerne (e-boks / e-mail).

Ejere der ønsker at modtage kommunikation fra foreningen i papirform, betaler selv omkostningerne forbundet hermed.

En gang om året per 1. januar optæller administrator, hvilke ejere der ikke er tilmeldt e-boks eller har ikke meddelt administrationen sin e-mailadresse der kan anvendes til den formelle kommunikation.

Optællingen lægges til grund for hele det kommende kalenderår og den budgetterede omkostning for udsendelse af papir-baseret kommunikation opkræves hos de pågældende ejere sammen med ejerbidraget for februar. Den budgetterede omkostning er ca. 500 kroner per lejlighed per år.

Implementering

For 2019 foretager administrator optællingen per 10. maj 2019, og den forholdsmæssige andel af den budgetterede omkostning (vedrørende fordelingsregnskaber) opkræves med ejerbidraget for juni.

Økonomi

Forslaget får begrænset økonomisk effekt i 2019 og er ikke indregnet i budgetforslaget.

0 1 2 3
4 5 6 7
8 9 10

Budget 2019 - 2020

Resultatopgørelse	Regnskab 2018	Budget 2018	Budget 2019	Budget 2019 just	Budget indikation 2020	Budget 2020 just	Budget indikation 2021 just
Indtægter							
Aconto E/F-bidrag	1.047.001	1.047.000	1.047.000	1.047.000	1.047.000	1.047.000	1.047.000
Forhøjelse ordinært bidrag	130.999	130.875	141.345	141.345	151.815	146.580	157.050
Opsparing til større vedligehold (10%)		0	118.835	118.835	119.882	119.358	120.405
Ekstraordinært E/F bidrag	764.000	764.000	0	0	0	0	0
Øvrige indtægter	61.322	0	0	0	0	0	0
Renteindtægter	0	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Indtægter i alt	2.003.322	1.944.375	1.309.680	1.309.680	1.321.197	1.315.438	1.326.955
Udgifter							
Bidrag til grundejerforening m.m.	206.409	207.000	207.000	207.000	207.000	207.000	207.000
Forbrugsafgifter	192.263	192.000	194.000	193.000	194.000	191.500	191.500
Forsikringer og abonnementer	123.795	152.500	162.250	161.500	166.750	142.500	161.000
Renholdelse og vicevært	155.911	167.000	170.000	167.500	170.000	167.500	167.500
Administrationshonorar, DEAS A/S	52.601	53.000	53.000	53.000	53.000	53.000	53.000
Øvrige adm.omkostninger	120.530	119.000	85.500	85.500	85.500	87.500	87.500
Løbende vedligeholdelse	194.409	362.500	299.000	426.500	279.000	273.500	273.500
Større vedligeholdelsesarbejder	758.640	764.000	0	20.000	0	0	562.500
Renteudgifter	1.817	0	0	0	0	0	0
Hensættelser	0		118.835	118.835	119.882	119.358	-339.193
Udgifter i alt	1.806.375	2.017.000	1.289.585	1.432.835	1.275.132	1.241.858	1.364.308
Ordinært driftsresultat	196.947	-72.625	20.095	-123.155	46.065	73.580	-37.353
Årtes resultat	196.947	-72.625	20.095	-123.155	46.065	73.580	-37.353

Kassebeholdning (2017 reguleret)	1.170.521	607.375	746.305	798.701	912.251	991.639	615.094
---	------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Eksterne Prisreguleringer 2,82% p.a.

- Ejerbidrag 2019 reguleres 1%
- Ejerbidrag 2020 reguleres 0,5%
- Reelt sænkning af ejerbidrag
- Besparelser gør det muligt
- 2021 – ?

Vedligehold 426 tusDKK

- Opgaver overført fra 2018
- Varmecentral 92 tusDKK
- Elevator-renov. 90 tusDKK
- Altanglas 25 tusDKK

Placering af likviditet i lav-risiko
værdipapirer

Budget 2019 - 2020

Eksterne Prisreguleringer 2,82% p.a.

- Ejerbidrag 2019 reguleres 1%
- Ejerbidrag 2020 reguleres 0,5%
- Reelt sænkning af ejerbidrag
- Besparelser gør det muligt
- 2021 – forvent yderligere prisreg.

Vedligehold 426 tusDKK

- Opgaver overført fra 2018
- Varmecentral 92 tusDKK
- Elevator-renov. 90 tusDKK
- Altanglas 25 tusDKK

Placering af likviditet i lav-risiko
værdipapirer

	BUDGET 2018	REGNSKAB 2018	BUDGET 2019	BUDGET 2020
Indtægter:				
Aconto E/F-bidrag	1.178.000	1.178.000	1.188.345	1.193.580
Ekstra E/F-bidrag	764.000	764.000	118.835	119.358
Andre indtægter	0	61.322	0	0
I alt,...	1.942.000	2.003.322	1.307.180	1.312.938
Renteindtægter	2.500	0	2.500	2.500
Indtægter i alt	1.944.500	2.003.322	1.309.680	1.315.438
Udgifter:				
Bidrag til grundejerforening m.m.				
Bidrag til grundejerforening	207.000	206.409	207.000	207.000
Forbrugsafgifter				
El til fællesarealer	75.000	74.679	74.000	72.500
Renovation	117.000	117.584	119.000	119.000
Forsikringer og abonnementer				
Forsikringer	60.000	59.238	59.500	60.000
Abonnementer	92.500	64.557	102.000	82.500
Vicevært/renholdelse				
Ejendomsservice, trappevask mm.	167.000	155.911	167.500	167.500
Administrationshonorar				
Administrationshonorar, DEAS A/S	53.000	52.601	53.000	53.000
Øvrige administrationsomkostninger				
Godtgørelse til bestyrelse	8.000	4.500	9.000	9.000
Revisor	10.000	10.500	10.500	10.500
Ingeniør, teknisk bistand	0	30.507	0	0
Anden konsulent	15.000	0	5.000	5.000
Udarbejdelse af varmeregnskab	50.000	51.154	30.000	30.000
Bankgebyrer	7.000	5.346	7.000	7.000
Porto/kopiering	10.000	6.000	10.000	10.000
Mødeudgifter	8.000	8.288	8.000	10.000
Diverse	11.000	4.235	6.000	6.000
Løbende vedligeholdelse				
Løbende vedligeholdelse	362.500	194.409	426.500	273.500
Større vedligeholdelses arbejder				
Blødgøringsanlæg	104.000	97.827	0	0
Nye vand- og varmemålere	240.000	240.000	0	0
Oliering, vinduer og døre udvendigt	420.000	420.813	0	0
Cykelstativ, forbedring	0	0	20.000	0
Henlæggelser				
Henlæggelse vedligehold ventilation	0	0	118.835	119.358
Renteudgifter				
Renteudgifter	0	1.817	0	0
Samlede udgifter i alt	2.017.000	1.806.375	1.432.835	1.241.858
Årets resultat	-72.500	196.947	-123.155	73.580

Amager Strandvej / etape 4

Projektet udføres af totalentreprenør



Gefion

Vandkunsten

Projektet udføres af totalentreprenør

sydfacade

Amager Strandvej, etape 4



Ved Amagerbanen

Amager Strandvej

Projektet udføres af totalentreprenør



østfacade

Århus Strødvæl, bygning 4



sti mod Lergravsvej

Facadeillustration tårnmotiv mod Øresund

Arkitektoniske udtryk / relation til naboer
østfacade 1:500

