

REFERAT

E/F Øresund Strandpark, etape 4 – ordinær generalforsamling

Mødested: Restaurant Sundby Sejl, Amager Strandvej 15, 2300 København S.
Mødedato: 27. april 2022, kl. 18:30
Fremmødte: Der var repræsenteret 63 af foreningens 81 lejligheder, repræsenterende 4.213 af ejendommens i alt stemmeberettigede 7.660 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab
4. Forelæggelse af budget til godkendelse.
5. Indkomne forslag.
6. Valg af formand til bestyrelsen.
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af suppleanter.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Peter Westerdahl 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 dagsordenens punkter.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Formanden aflagde bestyrelsens beretning, som gengives her:

Velkommen til generalforsamling 2022. Det er så dejligt at se så mange af jer her. Der er gået 10 måneder, siden vores sidste generalforsamling i juni 21, hvor jeg blev valgt som formand.

Det har været en spændende periode, præget af et højt antal sager, som hovedsageligt hænger sammen med usædvanlig mængde af nedbør og ustabil vej, med vandindtrængning i flere lejligheder til følge.

Bestyrelsen har været igennem en travl periode, og her kommer en kort beskrivelse af de vigtigste aktiviteter, som vi har brugt tid på:

Etablering af oversigt over beboernes e-mail og mobilnr.

Endelig fik vi samlet mails og telefonnummer fra ejerne, til gavn for hurtigere kommunikation med bestyrelse. Det er et kæmpe plus i kommunikationen med jer, og vi har allerede brugt denne kanal ift. julehilsen, vandindtrængning i kælderen, aktivering af Techem app mv.

Kælder, 1-års gennemgang

Som en del af syns- og skønssagen mod Skanska blev jord- og betonarbejderne i og udvendig omkring kælderen færdiggjort af entreprenøren Adserballe & Knudsen i 2021. Arbejderne blev projekteret for Skanska af Holmsgaard Rådgivende ingeniører.

I 2022 blev der afholdt 1-års gennemgang med meget få bemærkninger, som skulle udbedres. F.eks. var der bagfald på nogle af fliserne i forhaverne. Vi har stadig til gode at A&K udbedrer hvad der blev aftalt.

Derfor blev vi meget overraskede da der løb vand ind, mindst 3 steder efter stormen Malik. Det er naturligvis meget beklageligt, ikke mindst for ejerne af de berørte kælderrum. Holmsgaard har på grund af krav fra os udarbejdet et notat med forslag til udbedring.

Holmsgaards udbedringsforslag, der er baseret på udsagn fra eksperter i tætning af beton, er at foretage injiceringer indefra af lodrette støbeskel i væggene og mellem det nystøbte gulv og væggene. Disse arbejder er endnu ikke udført, men vi forventer at de bliver igangsat snarest.

Gavlejligheder mod vest i nr. 12 og 15

Efter en del skrivi mellem Skanska, vores rådgiver Kasper fra TRIO arkitekter og vores advokat blev det endelig aftalt at få A&K til at forsøge at tætnø dørene mod slagregn i de 4 gavlejligheder ved nr. 12. Som bekendt var dette et emne, der var nævnt i del-forliget fra syns-og skønssagen mod Skanska, dog uden at Skanska havde foretaget nogen udbedringer, i første omgang.

Det er naturligvis alvorligt, og til voldsom gene for de berørte lejligheder, at det regner ind gennem dørene. Det har vi fuld forståelse for i bestyrelsen. Dørene er desværre stadig utætte selv efter en runde af diverse udbedringstiltag fra Skanska.

Det seneste der er sket, er at vi gennem vores advokat, endnu en gang, har bedt Skanska om at løse problemerne, om det så skal ske ved at udskifte dørene. Skanska har endnu ikke meldt ud hvordan det vil ske.

I alle gavlejligheder i nr. 15 har vi på eget initiativ (var ikke en del af del-forliget) hyret en bygningsnedker, der har udskiftet alle tætningslister, rensø drænhuller og justeret dørene så de lukker tæt over for slagregn. Indtil videre har dette været tilstrækkeligt, dog er der kommet lidt vand ind, her på det sidste efter stormen nora.

Vandskade på gulv og loft, SPV 18, 4. tv.

Der havde for flere år siden været omfattende reparationer på gulv og loft i såvel lejligheden SPV 18, 3. tv. som på terrassen i lejligheden oven over på 5. sal. (vistnok efter gennemgang af Skanska)

Dengang var der blevet udtømt store mængder vand fra hulheder i loftet. Herefter havde beboerne ingen problemer i flere år, lige indtil august 2021, hvor der igen blev konstateret vandindtrængen fra loftet. Multi-tag blev kontaktet til at besigtige taget mv. og komme med en vurdering. Her konstaterer Multi-tag at fugerne ved espalier tilhørende lejligheden på 5. sal var hullede, og det var årsagen til vandindtrængen. Derfor skulle der fuges om (der skal siges at de defekte fuger ikke var med i den omfattende udskiftning af fuger i 2019 og 2020).

Fugerne blev skiftet af en ny fugemand, i starten af september 21. Indtil videre har det ikke været tegn på vandindtrængen.

Vedligeholdelsesplan

I 2021 fik vi DEAS til at udarbejde en 10 års vedligeholdelsesplan. I det forløbne år har de vigtigste arbejder drejet sig om taget, kloak, facade, døre og murværk samt kælderen, som nævnt tidligere.

Vi har indgået serviceaftale med Multi-Tag, som årligt gennemgår tagfladerne, inddækninger og tag-brønde. Multi-Tag har udbedret utætte inddækninger og flere tagbrønde, som har været årsag til vandgennemtrængninger i flere 4. sals lejligheder, bla. nr. 13, 14 og 15. Tagpapdækningen har generelt en begrænset levetid, og løbende vedligeholdelse er højt prioriteret. Desuden kan en utæt tagdækning have store og ubehagelige følger.

Endnu vigtigere er måske, at vores kloaksystem fungerer. I 2021 fik vi foretaget spuling af alle faldstammer og alle indvendige afløb frem til faldstammerne. Desuden fik vi foretaget TV-inspektion af alle afløb fra faldstammerne og frem til spulebrøndene. Resultatet af denne TV-inspektion er, at vi i nær fremtid skal have udbedret visse ledninger i jord (under bygninger), der enten er beskadiget eller ikke fungerer optimalt.

Forholdsvis store omkostninger er forbundet med disse arbejder, dog regner vi med at være helt eller delvis dækket af forsikringen.

Der har også været flere tilfælde af vandindtrængen gennem murværk over de brede vinduer. Årsagerne kan være flere, men de bagvedliggende TB-render, som skal bortlede slagregn, der trænger gennem fugerne i murværket, har vi haft fokus på. TB-renderne er desværre ikke udført optimalt, men kan udbedres indefra. Udbedring har dog relativt store konsekvenser i lejlighederne og reparationerne har været bekosteligt.

Oliering af udvendigt træværk

Oliering af udvendigt træværk er et emne, som også er med i vedligeholdelsesplanen. Sidste gang var det i 2015 hvor det udvendige træværk blev olieret, og vi har drøftet behovet for fornyet oliering i bestyrelsen. Et tilbud vi lige har fået fra samme leverandør lyder på små 800.000 kr. Bestyrelsen vil arbejde videre på denne mhp hvorvidt der kan anbefales oliering af træværket og i givet fald hvordan finansieringen skal ske.

Lidt fra Grundejerforening:

Skraldesug

Efter flere klager over lugt- og støjgener fra det centrale skraldesug hos naboejendommen, har grundejerforeningen hyret en advokat for en vurdering af hvordan vi er stillet ift. den meget uheldige placering af skraldesug-anlægget. Advokaten har vurderet at der kan laves indsigelse ift.:

- manglende partshøring i forbindelse med behandling af byggeansøgningen for centralsuget
- manglende dispensation fra lokalplanen og helhedsvurdering med hensyn til centralsugets placering
- manglende overholdelse af 5-meters afstandskrav i regulativ for husholdningsaffald forudsat at der rent faktisk er mindre end 5 meter fra anlægget til nærmeste bygning
- manglende overholdelse af 12-meters grænse, forudsat at bygningen med centralsug rent faktisk er længere end 12 meter

Efter indledende vurdering og aktindsigt, er vi nu kommet så langt at et udkast til stævning er på trapperne.

Den lille miljøstation

Efter flere forsinkelser på grund af Corona, mangel på byggemateriale, opdatering af byggetilladelse mv., ser det nu ud til at der ikke er flere forhindringer for opførelsen af den lille miljøstation. Der burde være kommet to entrepris tilbud inden påsken.

Cykelpumpe

Cykelpumpe, som i sin tid blev etableret af etape 4, er overdraget til grundejerforeningen, som fremadrettet vil stå for drift og vedligeholdelse. Cykelpumpen har været ude af drift i flere måneder, og årsagen er, at der er en kortslutning i kablet fra el-tavlen til cykelpumpen. Denne kortslutning har vist sig at være rigtig dyrt at reparere eller erstatte. Vi har ikke opgivet det helt endnu, og håber på at kunne finde en billigere måde at få genetableret den populære cykelpumpe.

Vand-blødgøringsanlæg (fra Krüger, anskaffet i jan. 2019)

Da flere ejere på generalforsamling i 2021 havde klaget over hårdt vand i deres lejligheder, tog bestyrelsen initiativ til en undersøgelse af vandets hårdhedsgrad i udvalgte lejligheder, samt ved ind-og udtag på selve anlægget.

I november 21 blev der foretaget målinger i 4 lejligheder, som viste hårdhedsgrader mellem 11-13 dH, som var lidt højere end de 9 dH, som leverandøren havde lovet.

Efterfølgende har en tekniker dog kunnet konstatere, at selve anlægget fungerer efter hensigten, og grunden til, at vandet blev målt lidt højere, kan skyldes, at råvandet (det der ledes ind i anlægget, og som kan komme fra forskellige vandværker) har haft en hårdhedsgrad på over 20 dH, mens anlægget var sat til at reducere med max. 12 dH.

Anlægget er i januar 2022 nu blevet indstillet til at reducere med max. 14 hårdhedsgrader, d.v.s. hvis råvandet er på 22 dH, så er det vand, der tappes på 8 dH. Anlægget er yderligere indstillet til, at det max. reducerer ned til 7 dH på udløsningsvandet, da der ellers vil opstå for høj CO2 koncentration, hvilket kan tære på rørene. Vi har fået udleveret testkit, så vi selv løbende kan lave testmålinger af vandet.

Månedlige forbrugsoplysninger på TECHEM APP

Energieffektivitetsdirektivet (EED) trådte i kraft i EU i 2018. Det fastsætter, at beboerne skal have mulighed for at se deres månedlige forbrugsoplysninger fra 2022. Forbrugsoplysningerne vil give gennemsigtige oplysninger om energiforbrug - og dermed hjælpe med at spare energi.

Det var derfor at målerne blev udskiftet i starten af af 2021 og routere blev sat op i opgangene til løbende at kunne sende forbrugstal til Techem. Efter en lang periode lykkedes det først i marts i år at sende login-info til beboerne, så de kunne komme i gang med at bruge appen. Der er kun 3-4 lejligheder som mangler at komme på, grundet manglende e-mail adresse.

Ladestationer (elbiler)

Både Etape 4s bestyrelse og Grundejerforeningen er opmærksomme på den markante stigning i antal elbiler, og de uundgåelige beslutninger der skal tages for at imødekomme behovet for etablering af ladestationer. Der har været nogle forsøg i form af forslag fra en beboergruppe fra etape 1, og vores forespørgsel fra DEAS, men indtil videre er der ikke en konkret handlingsplan på det område.

Parkeringshuset

Carina har undersøgt deklARATIONEN omkring p-huset fra august 2003 (som var en del af købsaftalen, da lejlighederne blev solgt på projektstadiet), og har drøftet sagen med Skanska. Det viser sig at Skanska arbejder på at deklARATIONEN aflyses således, at der ikke opføres p-hus på grunden. Efter kommunen vil det kræve en ændring i byggeloven.

Skanska arbejder dog videre på at få aflyst deklARATIONEN om opførelse af P-hus på grunden.

Hver lejlighed har betalt 36.000 kr. til Skanska, da lejlighederne blev opført. Hvis der på et tidspunkt opnås enighed om, at der ikke længere er behov for p-huset, vil der være grundlag for at arbejde for en nedlæggelse af deklARATIONEN. Det vil betyde at ejerne ville kunne få deres penge tilbage.

Fremadrettet:

Vedligeholdelsesopgaver

Generelt ser vi i bestyrelsen en tendens til stigning i omfanget af vedligeholdelsesomkostninger af 2 årsager; bygnin-
gerne bliver ældre, og vejrforholdene bliver mere ekstreme i form af hyppigere storm, slagregn og ustabil vejr.
Denne stigning i vedligeholdelsesaktiviteter kan selvsagt ikke undgås at påvirke økonomien og de månedlige betalinger.

Grønne områder

Bestyrelsen har tidligere videregivet GF et ønske om at der kommer en opgradering af de grønne områder, så de bliver mere indbydende og flotte med fx flere blomster, bord og bænke mv. GF har besluttet at igangsætte en proces mod en fornyelsesplan med deltagelse og input fra alle etaper, samt involvering af havearkitekt mv. Processen vil blive igangsat, når den nye GF-bestyrelse starter efter generalforsamlinger i etaperne.

Bredere samarbejde mellem etaper

Indtil videre er det ikke lykkedes at samle formandsgruppen til et opstartsmøde mhp at etablere et bredere samarbejde og information- og erfaringsudveksling mellem etaperne. Vi vil fortsat arbejde på at etablere tættere samarbejde på tværs af etaperne.

Der er mange bolde i luften lige nu, men efter min mening bevæger tingene sig i den rigtige retning, og vi er på vej til mere struktur og bedre overblik i bestyrelsesarbejdet. Samtidig håber jeg, at vi snart får afsluttet de igangværende sager, ikke mindst vandindtrængning i kælderen og gavllejligheder i nr. 12, hvor Skanska står for udbedringerne.

Spørgsmål til udbedring af den franske altan; Skal dørene i gavlen lukkes af? Bestyrelsen har krævet udbedring af vandindtrængningen men kan ikke stille konkrete krav til metoden.

Spørgsmål om beplantning. Ønske om beskæring af grantræer. Der var en debat om det skal beskæres eller udtyndes.

Deklaration om p-huset. Hvis deklARATIONEN bliver aflyst, kan kommunen ikke efterfølgende kræve et p-hus. Bestyrelsen har ikke mulighed for at påvirke processen som foregår mellem Skanska og kommunen. Vi har blot et vågent øje til processen.

Spørgsmål til blødgøringsanlæg. Der er en bogføringsfejl i regnskabet, så omkostningen i 2022 er 8-10.000 kr.

Der blev udtrykt tak til bestyrelsen for dens arbejde.

Der kom en opfordring til at beretningen udsendes sammen med indkaldelsen fremover, da det er meget at få oplæst og forholde sig til. Bestyrelsen tog synspunktet til efterretning.

Oliering. Tilbud er modtaget på oliering af al udvendigt træværk. Tidligere rapport fra Teknologisk Institut siger at det ikke giver levetidsforlængelse, kun et pænere kosmetisk udtryk.

Spørgsmål til isolering under altanplader.
Isolering af sålbænke var ikke udført korrekt. Arbejdet blev gjort om.

Der kom supplerende kommentarer omkring miljøstation og kloak.

Der blev stillet spørgsmål til manglende ventilation i opgangene på 4. sal.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab

Peter Westerdahl fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2021. Regnskabet viste et resultat på kr. 567.389, som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2021 udgjorde kr. 963.814 eksklusive hensættelser på kr. 513.045. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Peter Westerdahl fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2022 herunder bestyrelsens forslag om forhøjelse af fællesudgifterne. Forhøjelsen af fællesudgifterne vil ske ved opkrævningen fra ejerforeningen pr. 01.06.2022 og med samtidig efterregulering for perioden 1. januar 2022 – 31. maj 2022.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Det fremlagte budget for 2022 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

BUDGET	NOTE	BUDGET 2022
INDTÆGTER		
Aconto E/F-bidrag		1.451.000
Øvrige indtægter	1	0
INDTÆGTER I ALT		1.451.000
UDGIFTER		
Bidrag til andre foreninger	2	260.000
Forbrugsafgifter	3	352.000
Forsikringer og abonnementer	4	262.000
Ejendomsdrift	5	294.500
Administrationshonorar, DEAS A/S		78.500
Øvrige administrationsomkostninger	6	126.000
Løbende vedligeholdelse		350.000
Større vedligeholdelsesarbejder	7	137.200
Hensættelser		-137.200
Renteudgifter	8	15.000
UDGIFTER I ALT		1.738.000
DRIFTSRESULTAT		-287.000

5. Indkomne forslag.

- a. Bestyrelsen foreslår ændring af ejerforeningens husordens afsnit om husdyr til:
Det er tilladt at holde almindelige husdyr i mindre omfang. Husdyr må ikke være til gene for andre. I øvrigt henvises til grundejerforeningens ordensregler for husdyr.

Efter en kort debat bad dirigenten om forsamlingens tilkendegivelse ved håndsoprækning. Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

- b. Spørgsmål til afstemning:
Må hunde medtages på grønningen?

Efter en holdningspræget debat om spørgsmålet, satte dirigenten dette til afstemning

Ja stemte 34 medlemmer med 3.525 fordelingstal
Nej stemte 5 medlemmer med 421 fordelingstal
Blank stemte 3 medlemmer med 237 fordelingstal

- c. Carl Broman (Sundby Parkvej 15, st. th.) har stillet stiller forslag om ændring af husordenens punkt om hække.
Forslag til ændring af:
"Hække og beplantning på og omkring terrasser må ikke overstige 1,80 meter jf. hegnsloven" i husorden til
"Hække og beplantning på og omkring terrasser må ikke overstige 2. meter jf. hegnsloven."

Forslaget blev debatteret med synspunkter såvel for som imod forslaget, hvor der bl.a. blev fremført, at der er ønske om ensartede højder i hele grundejerforeningen.

På baggrund af debatten meddelte forslagsstiller, at han trak sit forslag.

6. Valg af formand til bestyrelsen.

Formanden var ikke på valg i år.

7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Morten Quvang og Keld Olsen var på valg. Ronnie Bremer er udtrådt af bestyrelsen hvorfor der uden for tur skulle vælges et bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode.

Der var genvalg til Morten Quvang og Keld Olsen for en 2-årig periode.

Der var nyvalg til Carina Hattens for en 1-årig periode

Bestyrelsen er herefter således sammensat:

Behrooz Arvanaghi (formand), Sundby Parkvej 15, 3. tv.	(på valg i 2023)
Keld Olsen, Sundby Parkvej 9, 3. th.	(på valg i 2024)
Morten Quvang, Sundby Parkvej 13, 1. th.	(på valg i 2024)
Heidi Bligaard, Sundby Parkvej 9, st. tv.	(på valg i 2023)
Carina Hattens, Sundby Parkvej 13, 1. tv.	(på valg i 2023)

8. Valg af suppleanter.

Der var nyvalg til Marianne della Bartolomea og Frank Johansen

Suppleanterne er herefter følgende:

Marianne della Bartolomes, Sundby Parkvej 9, 2. tv.	(på valg i 2023)
Frank Johansen, Sundby Parkvej 12, st. th.	(på valg i 2023)

9. Valg af revisor.

Der var genvalg af Christensen Kjærullf

10. Eventuelt.

Følgende emner blev debatteret:

- Der var spørgsmål til blødgøringsanlægget. Det modtagne vands hårdhedsgrad kan variere, da vandet modtages fra forskellige vandværker. Forsyningsselskabet arbejder med inden for de kommende år at etablere blødgøring af vandet fra central side.
- Der var efterlysning af øget kapacitet i cykelskure.
- Der var en opfordring til at offentliggøre generalforsamlingsdatoen tidligere.
- Der var ønsker om et medlemsmøde (ud over generalforsamlingen) hvor man særligt kan drøfte diverse tekniske sager.
- Der var ønske om hyppigere tømning af pap-skrald i den åbne miljøstation.
- Der var ønsker om højere informationsniveau fra bestyrelsen.
- Der var ønske om yderligere stibelysning.
- Der var ønske om udskiftning af hækttype fra bøg til andre typer.
- Der var ønske om mikrofonanlæg til generalforsamlingen

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21:00.

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

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.”

Peter Westerdahl

Referent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:27340214

IP: 217.195.xxx.xxx

2022-05-11 09:49:57 UTC

NEM ID 

Peter Westerdahl

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:27340214

IP: 217.195.xxx.xxx

2022-05-11 09:49:57 UTC

NEM ID 

Behrooz Arvanaghi-Jadid

Formand

På vegne af: E/F Øresund Strandpark etape 4

Serienummer: PID:9208-2002-2-180879239854

IP: 147.78.xxx.xxx

2022-05-12 07:33:23 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1171K-8U4ZU-0YMMML-LMI7P-YEHUS-GN87J

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 tidsstemplet 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>