



EJENDOMS-  
ADMINISTRATION

Frederiksberg, 10. maj 2017

Ejd.nr. 108-305

## REFERAT

### E/F Øresund Strandpark, etape 5 – ordinær generalforsamling den 20. april 2017

Mødested: Sundby Sejl  
Mødedato: 20. april 2017, kl. 18.30.  
Fremmødte: Der var repræsenteret 31 af foreningens 92 lejligheder, repræsenterende 3.066 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. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2016
5. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2017
6. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer
7. Valg af formand for bestyrelsen
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af suppleanter
10. Valg af revisor
11. Eventuelt

#### 1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Helle Scharla fra DEAS A/S som dirigent og Katja Mortensen fra Deas A/S som 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 2016. Den skriftlige beretning er vedlagt referatet.

Et medlem ønskede en diskussion af hvordan vi kan få en erstatning for den nedlagte miljøstation. Formanden bemærkede, at en medarbejder fra Miljø og affald havde udtalt at miljøstationen ved etape 1 var stor nok til at dække hele området, men han indrømmede dog, at den var lidt skævt placeret. Et flertal udtrykte ønske om en ny miljøstation og opfordrede bestyrelsen til at gøre indsigelse mod kommunens afslag på den fremsendte ansøgning om byggetilladelse.

Bestyrelsen ønskede generalforsamlingens tilkendegivelse vedr. etablering af hjertestarter. Generalforsamlingen gav udtryk for stor opbakning og bestyrelsen vil nu arbejde videre med sagen.

I forbindelse med de gennemførte målinger af radonudslip oplyste et medlem, at der er tale om en radioaktiv gasart, som trænger op fra jorden og igennem byggematerialerne. Det anbefales at der, udover udluftning i lejlighederne, sker en bedre udluftning af kælderens. Bestyrelsen tog bemærkningerne til efterretning.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Referat af generalforsamling samt bestyrelsens beretning kan læses på foreningens hjemmeside [www.oresund-strandpark.dk/etape5](http://www.oresund-strandpark.dk/etape5).

På spørgsmål fra dirigenten, blev der fra generalforsamlingen ytret ønske om, at generalforsamlingerne afholdes geografisk tæt på etape 5, hvorfor generalforsamlingerne ikke ønskes afholdt hos Deas.

**3. Indlæg ved Helle Due Schyberg fra Holmsgaard A/S vedrørende kælder og isolering**  
Sidste år anbefalede bestyrelsen at der indledes en syn og skønssag mod Skanska, og det blev vedtaget.

Skanska har svaret tilbage, at de ønsker at leve op til de kontrakter, de har indgået og forsat gerne vil udbedre fejl og mangler. Parterne blev enige om at indgå forligsforhandlinger om problematikkerne.

Efterfølgende har Holmsgaard A/S udført en række omfangsrige undersøgelser både i kælder og i boligerne, og på baggrund heraf udarbejdet et projektnotat og et mindre forprojekt, som er gennemgået med bestyrelsen. Entreprenøren, der har udført diverse undersøgelser, regner pt. sin pris på udbedring af arbejderne over jorden, som et oplæg til Skanska.

Det forventes herefter inden for en kortere periode, at Skanska vil komme med et forligsoplæg på udbedringen af arbejdet i boligerne. Når forligsoplægget foreligger vil Holmsgaard A/S sammen med foreningens advokat og bestyrelse, vurdere om det opfylder de byggetekniske, juridiske og økonomiske krav/forventninger til muligt forlig. Forliget vil blive forelagt generalforsamlingen på en ekstraordinær generalforsamling.

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

- Hvad kommer arbejdet i boligerne til, at betyde for beboerne?
- Der skal laves en række fuger ved sålbænke, altanpartier og konstruktionen af de mattede ruder skal ændres. Arbejdet udføres udefra.
- Altantungerne skal isoleres korrekt og der skal fuges indefra langs altanen. Arbejdet betyder at dele af gulvet skal tages op. Arbejdet udføres indefra.
- Der skal indblæses isolering under gulvet ved de høje vinduer. Arbejdet udføres indefra.
- Arbejdet forventes at kunne udføres inden for 5 arbejdsdage i boligerne.
- De lejligheder der har gavl mod øst forventes at tage 9-10 arbejdsdage. Beboere i disse lejligheder forventes at blive genhuset.

Yderligere detaljer om arbejdets omfang vil blive gennemgået nærmere på den ekstra ordinære generalforsamling.

**4. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2016**  
Helle Scharla fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2016. Regnskabet viste et driftsoverskud på 21.527 kr. pr. 31. december 2016, hvilket svarer til en budgetafvigelse på 221.527 kr. i forhold til det budgetterede driftsunderskud på 200.000 kr. Budgetafvigelsen kan primært forklares med besparelse på renovationsudgifter, abonnementer, juridisk og teknisk bistand og løbene vedligeholdelse.

Årsregnskabet for 2016 blev herefter enstemmigt godkendt.

**5. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2017**  
Helle Scharla fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2017, der beror på uændrede fællesudgifter, således at opkrævning af fællesbidrag for december måned 2017 igen fritages, og uændrede opkrævninger af fællesbidrag for de øvrige måneder.

Bestyrelsens budget for 2017 blev enstemmigt godkendt som følgende:

	<b>BUDGET 2017</b>
<b>Indtægter:</b>	
Aconto E/F-bidrag.....	1.400.665
Andre indtægter.....	0
I alt.....	1.400.665
Renteindtægter.....	0
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>1.400.665</b>
<b>Udgifter:</b>	
<b>Bidrag til grundejerforening m.m.</b>	
Bidrag til grundejerforening.....	271.000
<b>Forbrugsafgifter</b>	
El.....	85.000
Renovation.....	176.000
<b>Forsikringer og abonnementer</b>	
Forsikringer.....	114.000
Abonnementer.....	122.000
<b>Vicevært/renholdelse</b>	
Ejendomsservice, trappevask mm.....	241.000
Materialeudgifter og anskaffelser.....	10.000
<b>Administrationshonorar</b>	
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	81.000
<b>Øvrige administrationsomkostninger</b>	
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 mv.....	7.000
Porto / kopiering.....	10.000
Mødeudgifter.....	9.000
Diverse .....	6.000
<b>Løbende vedligeholdelse</b>	
Løbende vedligeholdelse.....	125.000
<b>Samlede udgifter i alt.....</b>	<b>1.528.000</b>
<b>Årets resultat.....</b>	<b>-127.335</b>

## **6. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer**

Punktet udgik, da der ikke var fremsat forslag til behandling.

## **7. Valg af formand for bestyrelsen**

Flemming Sørensen blev valgt for 2 år.

## **8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen**

Arne Jensen blev valgt for 2 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Flemming Sørensen	ejer af Sundby Parkvej 2, 3.th.	(formand, på valg i 2019)
Arne Jensen	ejer af Sundby Parkvej 8, 2.tv.	(på valg i 2019)
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)

## **9. 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..

## **10. Valg af revisor**

Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab blev genvalgt som revisor.

## **11. Eventuelt**

Et medlem ønskede at høre generalforsamlingens holdning til julelys i alverdens farver og om der skal være forbud mod blinkende farvede julelys på altanerne. Generalforsamlingen mente ikke, at der på nuværende tidspunkt havde været problemer og anbefalede, at eventuelle kommende problemer i første omgang blev løst ved nabo-dialog.

De nye parkeringskort er lavet af pap og en beboer eftersøgte laminering af disse. Bestyrelsen tog bemærkningen til efterretning og vil tage den med til grundejerforeningen.

På grund af uønskede gæster i opgangene, skal alle opgangsdøre holdes aflåst og bestyrelsen opfordre beboerne og deres gæster til at tjekke at døren er låst og lukket ordentligt.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20.55.

-----

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 dato datoer i dette dokument."

## Helle Scharla

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:18000246

IP: 194.255.14.130

2017-05-10 12:10:02Z

NEM ID 

## Flemming Elkjær Sørensen

Formand

På vegne af: DEAS

Serienummer: PID:9208-2002-2-605716317017

IP: 2.104.0.89

2017-05-13 14:21:12Z

NEM ID 

Penneo er et varemærke af Penneo A/S. Alle rettigheder forbeholdes. Penneo A/S, 1940 København V, Danmark

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 tidsstempet med et certifikat fra en betroet tredje part. 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** <[spenneo@penneo.com](mailto:spenneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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

## **Øresund Strandpark, Etape 5.**

### **Generalforsamling torsdag d. 20. 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**

På generalforsamlingen sidste år fik vi en bemyndigelse til at indlede evt. syns- og skønssag mod Skanska for skjulte fejl og mangler i kælderen og mangelfuld isolering af gulve.

Bestyrelsen deltog herefter i et møde med foreningens advokat Thomas Damsholt og Skanska. Skanska erklærede sig på mødet indforstået at være behjælpelig med at udbedre de konstaterede fejl og mangler i samarbejde med vores rådgiver Holmsgaard A/S. Det blev endvidere på mødet aftalt, at Skanska skulle dække foreningens udgifter til rådgiver i forbindelse med yderligere undersøgelser gennemført efter mødedatoen den 14. juni 2016 og halvdelen af foreningens udgifter til advokat. Med Skanskas tilsagn om at medvirke til en afhjælpning af manglerne er der ikke på nuværende tidspunkt konstateret uenighed og der er derfor ikke indledt en sag om syn og skøn.

Helle Schyberg fra Holmsgaard A/S vil senere redegøre for de gennemførte undersøgelser, som har omfattet boreprøver i kælderen og gennemførte undersøgelser af isoleringen i 5 lejligheder samt en prøveisolering i en enkelt lejlighed. Helle Schyberg vil samtidig orientere om de igangværende forhandlinger med Skanska og om det videre forløb i sagen.

Varmecentralen fungerer fortsat tilfredsstillende. Vi har igen i år fået en bonus for positiv afvigelse på afkøling af fjernvarmevandet. I begyndelsen af sommeren, da fjernvarmevandet blev fremført med en lavere temperatur, viste det sig, at varmeveksleren var utæt. Vi har derfor investeret i nye plader til varmeveksleren. Inden pladerne blev indsat blev vejret køligere og fjernvarmevandet varmere og så var varmeveksleren tæt igen. Nu har vi pladerne og så må vi blot have dem installeret. Det var den utætte varmeveksler, der var skyld i, at vi lukkede for varmen sidste sommer.

Elevatorene har i det forløbne år kørt tilfredsstillende og vi har haft få udkald – også sammenlignet med de andre etaper.

Der er i et par af de andre etaper investeret i et ventilationssystem med mulighed for manuel åbning og lukning af røglemmene. Vi har truffet en principiel beslutning om at gøre det samme her i etape 5 og det skulle vi gerne nå inden sommer. Foreningen har modtaget tilbud - også omfattende lovpligtigt årligt eftersyn.

Foreningen har også modtaget et uopfordret tilbud på montering af dørautomatik til åbning og lukning af yderdøre ud mod parkeringspladsen. Systemet er etableret i etape 4 og skulle give en mere nænsom lukning. Åbning og lukning kan ske både elektronisk og med nøgle. Prisen vil være ca. 20.000 kr. pr opgang. Vi har tidligere drøftet etablering af et andet system her i etape 5 udelukkende med brug af elektroniske brikker til åbning af dørene for at hindre brug af fremmede nøgler i omløb. Inden vi igen overvejer de forskellige løsninger vil nu se på erfaringerne fra etape 4.

## **Rengøring m.v.**

Sidste år havde bestyrelsen fremsat forslag om, at der ikke længere måtte være skostativer og planter i opgangene. Forslaget blev trukket tilbage da der viste sig stor modstand mod forslaget på generalforsamlingen. Det blev til gengæld aftalt, at der skulle være en vis selvjustits i opgangene for at hindre cykler og andre ulovlige effekter i opgangene og sikre, at skostativer blev sat ind i lejlighederne om fredagen. Det fungerer rimeligt tilfredsstillende. Det er aftalt med Sundby Rengøringservice, at der ikke skal vaskes gulv på de enkelte reposer, hvis der fortsat er rod.

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

Der har været klager over hensætning af storskrald i kælderen. Grundejerforeningen foranlediger fortsat opstilling af container til storskrald 2 gange om året og det må henstilles, at storskrald opbevares i egne kælderrum, indtil der bliver mulighed for at komme af med det.

## **Grundejerforeningen**

Pasningen af de grønne områder og vintertjenesten forestås fortsat af HN Service og vi er tilfredse med samarbejdet. HN Service laver nu ukrudtsbekæmpelse med varmt vand. F.s.v. angår vintertjenesten har vi flere gange påtalt, at vi synes der saltes for ofte. HN Service er dog tilknyttet en kommunal varslingstjeneste. HN Service er opmærksomme på, at vi ønsker at begrænse saltningen mest muligt, men de har også et forsikringsansvar og derfor er det svært helt at undgå "unødvendig" saltning.

Det store diskussionsemne det sidste år har været højden på hækkene. Det fremgår af husordenen i de enkelte ejerforeninger, at højden på hækkene ind til terrasserne maksimalt må være 1,80 m. og det er også den højde, der fremgår af aftalen med HN Service. Da vi sidste år pressede HN Service for at højdekravet skulle overholdes, viste det sig, at der flere steder var opsat indvendige hegn, som var højere end 1,80 m. Det er nu i grundejerforeningen præciseret, at indvendige hegn og skure m.v. ikke må overstige hækkens højde, som max må være 1,80 m. Vi sætter nu på at få hækkene klippet ned til maksimumkravet til sommer.

Der er fortsat problemer med at få bøgeplanterne tættest på muren på nordsiden til at gro. Vi vil i forbindelse med en genplantning her ved etape 5 lave et forsøg med udskiftning af mere jord og evt. etablering af siveslanger til vanding.

Træstubbene på legepladsen er ved at rådne op og skal udskiftes. Der har været overvejet flere løsningsmuligheder og det er endt med, at det er besluttet at udskifte stubbene med behandlede bildæk. Der vil også blive udskiftet sand i sandkassen.

Parkeringsordningen administreres fortsat af ParkZone. Det er vores opfattelse, at parkeringssituationen er tilfredsstillende. ParkZone har ændret de nye parkeringskort fra plastik til pap for selv at kunne printe kortene. De nye kort er i øvrigt forsynet med en sølvtråd, der gør det vanskeligt at kopiere. Bestyrelsen har klaget over det gamle parkeringsskilt, som blev midlertidigt flyttet til lysmasten. ParkZone har nu lovet, at det i nær fremtid vil blive erstattet af nye skilte på de enkelte parkeringspladser i samme format som det nye skilt ved indkørslen.

Der er etableret LED lys i cykelskurene og i væglamperne udendørs. Der har også været forslag om at etablere LED lys i de øvrige lamper, men det bliver meget dyrt, idet alle lamper skal ombygges.

Der har været klager over hundeluftning på de grønne områder. Det er ikke tilladt i henhold til husordenen i grundejerforeningen og vi har overvejet at sætte forbudsskilte op. I første omgang vil vi dog blot henstille til, at man trækker ned mod strandarealerne, når hundene skal luftes.

Der har i år været afholdt et fastelavnsarrangement på Grønningen. Det var en stor succes.

### **Den lille miljøstation**

Københavns Kommune har meddelt afslag på den af Skanska indsendte ansøgning om byggetilladelse til opførelse af en ny permanent miljøstation og har samtidig fastholdt det tidligere fremsendte påbud om at fjerne den lille miljøstation og reetablere området. Ansøgningen om byggetilladelse har forinden afgørelsen været sendt i nabohøring og det resulterede i 7 indsigelser fra beboere i etape 4. Begrundelsen for afslaget er herefter, at miljøstationen opføres på et areal, som oprindeligt er udlagt til grønt område i henhold til lokalplanen, og at det er meget tæt på et bevaringsværdigt træ. Det synes at være en tynd begrundelse, men det var åbenbart det man kunne finde på.

En medarbejder fra Affald og Miljø har i øvrigt på et møde tidligere meddelt, at den store miljøstation er stor nok til at dække hele Øresund Strandpark, men han indrømmede, at den var lidt skævt placeret, hvis den skulle opfylde kravene til borgernær mulighed for affaldssortering.

Med det fremsendte påbud havde vi ikke andre muligheder end at bede Skanska om at fjerne den midlertidige miljøstation og reetablere området. I modsat fald ville foreningen blive pålagt dagbøder. Det må herefter henstilles til beboerne at flasker, papir, pap og hård plast m.v. afleveres i den store miljøstation ved etape 1 eller i den kommunale genbrugsstation. For så vidt angår flasker er der dog en mulighed for at aflevere dem i flaskecontaineren ved Lidl.

### **Radon m.v.**

Der er foretaget målinger for radonudslivning i 2 stuelejligheder. Sundhedsstyrelsen har netop reduceret grænseværdien fra 200 til 100 bq/m<sup>3</sup>. I lejligheden over kælderen er der målt værdier omkring den nye grænseværdi, medens der i den anden lejlighed er målt lidt højere værdier. Bestyrelsen overvejer nu om der skal søges rådgivning af en radonkonsulent, men under alle omstændigheder vil god udluftning mindske problemet med lidt høje radonværdier.

Bestyrelsen har tidligere ansøgt Trygfonden om opsætning af en hjertestarter, men fik afslag. Spørgsmålet om en hjertestarter har også været oppe og vende i grundejerforeningen, men der kunne ikke opnås enighed. Bestyrelsen for etape 5 overvejer nu at opsætte en hjertestarter for egen regning evt. med en placering på det ene cykelskur. Det er dog ikke helt billigt, idet der skal etableres fast strømforsyning.

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 grundejerforeningens og de andre foreningers hjemmesider. Hjemmesidens adresse – [www.oresund-strandpark.dk/etape5](http://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.