

**Referat af ordinær generalforsamling**  
**i**  
**E/F Øresund Strandpark, etape 5**  
**afholdt den 12. april 2011**  
**i Café La Suede, Strandlodsvej 69, 2300 København S.**

---

Der var fremmødt repræsentanter for 18 lejligheder, der i alt repræsenterede 1.728 af ejendommens i alt 8.495 fordelingstal.

Foreningens administrator, Dan-Ejendomme as, var repræsenteret af kundechef Lone Stausgaard.

Formanden, Flemming Sørensen, bød velkommen.

---

**1. Valg af dirigent.**

Lone Stausgaard blev valgt som dirigent og referent.

**2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.**

Formand Flemming Sørensen aflagde årsberetning for det forløbne år, der vedlægges referatet.

Bestyrelsens årsberetning blev taget til efterretning.

**3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab 2010.**

Lone Stausgaard gennemgik årsregnskabet for 2010. Regnskabet viste et resultat på kr. 26.459,- og en egenkapital på kr. 28.459,-. Herudover er der henlagt kr. 350.000,- til oliering. Det samlede resultat for 2010 svarer til det budgetterede, men det er med store afvigelser på enkeltposterne. Der har været en stor besparelse på eludgifterne, men til gengæld har der været større udgifter til renovation, inkl. en efterregulering for 2007 og 2008, og større udgifter til teknisk bistand.

Der blev udtrykt ønske om en note i regnskabet hvis der var meget store afvigelser i forhold til budgettet, bl.a. som her til teknisk bistand.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

**4. Forelæggelse til godkendelse af budget 2011.**

Lone Stausgaard gennemgik kort budgettet, som viste en stigning på 2 % svarende til udviklingen i nettoprisindekset fra oktober til oktober, som vedtaget på generalforsamlingen sidste år.

Der er også i budgettet for 2011 hensat 175.000 kr. til oliering.

Der blev stillet spørgsmål vedr. nødvendigheden af at oliere og det blev henstillet til bestyrelsen at fremtidige henlæggelser ikke skulle øremærkes til bestemte investeringer.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget som følgende:

**Indtægter**

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| Aconto E/F-bidrag..... | 1.528.000 |
|------------------------|-----------|

---

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| <b>Indtægter i alt.....</b> | <b>1.528.000</b> |
|-----------------------------|------------------|

---

**Udgifter:**

**Bidrag til grundejerforening m.m.**

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| Bidrag til grundejerforening..... | 271.000 |
|-----------------------------------|---------|

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>El, vand og renovation</b>             |                  |
| El.....                                   | 140.000          |
| Renovation.....                           | 164.000          |
| <b>Forsikringer og abonnemeter</b>        |                  |
| Forsikringer.....                         | 59.000           |
| Abonnemeter.....                          | 110.000          |
| <b>Vicevært/renholdelse</b>               |                  |
| Ejendomsservice, trappevask mm.....       | 222.000          |
| <b>Administrationshonorar</b>             |                  |
| Administrationshonorar.....               | 98.000           |
| <b>Øvrige administrationsomkostninger</b> |                  |
| Revisor.....                              | 14.500           |
| Advokat.....                              | 15.000           |
| Anden konsulent.....                      | 40.000           |
| Udarbejdelse af varmeregnskab.....        | 37.000           |
| Diverse .....                             | 30.500           |
| <b>Løbende vedligeholdelse</b>            |                  |
| Løbende vedligeholdelse.....              | 122.000          |
| <b>Større vedligeholdelses arbejder</b>   |                  |
| Døre i cykelskure.....                    | 30.000           |
| Oliering af træværk.....                  | 175.000          |
| <b>Samlede udgifter i alt.....</b>        | <b>1.528.000</b> |
| <hr/>                                     |                  |
| <b>Årets resultat.....</b>                | <b>0</b>         |

#### **5. Forslag fra bestyrelsen eller medlemmer.**

Ingen forslag var modtaget.

#### **6. Valg af formand.**

Flemming Sørensen blev enstemmigt valgt.

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

Hele bestyrelsen var på valg.

Flemming Sørensen og Arne Jensen blev valgt for 2 år.

Den øvrige bestyrelse blev genvalgt for 1 år.

Bestyrelsen består herefter af:

**Flemming Sørensen**, formand, (år 2013)

**Arne Jensen**, (år 2013)

**Peter Nyholm**, (år 2012)

**Pernille Poulsen**, (år 2012)

**Thorkild Lykke**, (år 2012)

### 8. Valg af suppleanter.

Bodil Sørensen og Hanne Jørgensen blev enstemmigt valgt for et år.

### 9. Valg af revisor

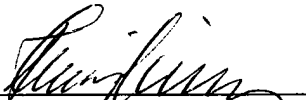
BDO statsautoriseret revisionsaktieselskab blev enstemmigt genvalgt.

### 10. Eventuelt

En ejer nævnte, at man skal huske at have underskål under potteplanter på altanen, så vand ikke løber ned til underbo ved vanding af blomster.

Cigaretskodder og andet affald må ikke smides ud over altanen eller henkastes på området.

København S, 1345 - 2011

  
Flemming Sørensen  
Formand

  
Lone Stausgaard  
Dirigent

## Øresund Strandpark, Etape 5

### Generalforsamling tirsdag d. 12. april 2011

#### Bestyrelsens beretning.

Jeg vil som indledning orientere om ændringerne i bestyrelsen. Kirsten Jørgensen, der blev valgt som formand for bestyrelsen på sidste års generalforsamling, valgte for en måned siden, med øjeblikkelig virkning, at trække sig fra bestyrelsen og dermed nedlægge sit formandshverv. Det er derfor faldet i min lod at aflægge beretning for bestyrelsens arbejde siden sidste generalforsamling.

Jeg vil i beretningen orientere om såvel arbejdet i ejerforeningen som i grundejerforeningen.

#### 1. års gennemgang.

Der blev afholdt møde med Skanska forrige mandag og der blev opnået enighed om at afslutte 1. årsgennemgangen, men nu har vi jo også boet her i 3½ år. Det der mangler vil blive taget op i forbindelse med 5 årsgennemgangen.

Det kan nævnes, at vi fortsat gør indsigelse mod de gennemførte malerreparationer i opgangene. Skanska har lovet at eftergå opgangene i forbindelse med 5 års gennemgangen.

Der har været problemer med at få Skanska til at betale for en røglem i opgang 1, som ikke fungerede tilfredsstillende, og en udskiftning af rottespærrerne i skralderummene, men det er nu accepteret.

Med baggrund i konstaterede vandskader i de andre etaper har vi fået EKJ til at gennemføre affotografering af vores tag for at finde fejl og mangler. De konstaterede mangler er blevet udbedret af Skanska, men endnu ikke endelig godkendt af EKJ.

For så vidt angår vores varmeanlæg har vi i 2010 fået installeret en ny og større cirkulationspumpe. Der er samtidig sket udskiftning af en del ventiler i radiatorerne og foretaget ny indregulering af varmesystemet. Så vidt jeg er orienteret er der nu varmt vand i opgang 10 og varme i opgang 7. Det kan supplerende oplyses, at vi udnytter varmen i vores anlæg så godt at vi på vores varmeregning har fået en bonus på 35.000 kr.

For beboernes vedkommende har de væsentligste problemer ved 1 års gennemgangen været gulvene. Skanska har repareret og udskiftet mange gulve.

Gulvproblemerne er ikke umiddelbart bestyrelsens problem, men vi har alligevel beskæftiget os med problemerne med baggrund i et brev fra Skanska, hvor de ville fralægge sig ansvaret for fremtidig gulvfejl, hvis vi ikke sørgede for at holde en luftfugtighed på 40-60 %. Det har vist sig umuligt – i hvert fald i vinterperioden – bl. a. med baggrund i dimensioneringen af ventilationssystemet.

Skanska anbefaler anskaffelse af befugtere og påpeger i øvrigt, at det er vigtigt, at alle beboere holder indsugningsventilerne åbne.

I etape 4 er Skanska i gang med nogle forsøg med at reducere luftudsugningen for at se om det medfører højere luftfugtighed.

Når forsøgene er færdige i løbet af foråret vil Skanska indkalde etape 4 og 5 til et møde.

### **Forbrug af elektricitet.**

Det har på tidligere generalforsamlinger været påpeget, at vi har meget store udgifter til el og det har vi forsøgt at gøre noget ved. Umiddelbart viser regnskabet at udgiften til el er reduceret fra 181.000 kr. til 94.000 kr., men en del af reduktionen må dog skyldes periodeforskydninger.

På sidste generalforsamling blev det nævnt, at vi havde fjernet pærer i 3 af 6 lamper i opgangene, men som I formentligt har registreret er der nu lys i 5 lamper. Der er forskellige holdninger til hvor meget lys, der skal være i opgangene, og nogle argumenterer ud fra et æstetisk synspunkt og mener, at der bør være lys i alle lamper. Det er ikke muligt at sætte svagere pærer i eksisterende lamper og den eneste mulighed for at reducere lysmængden er derfor at fjerne nogle af pærerne.

Det ekstra lys, der nu er i opgangene, skyldes dog en misforståelse og bestyrelsen vil fortsat arbejde på at reducere elforbruget ved at reducere lysmængden – både af hensyn til miljøet og økonomien. De andre etaper har også reduceret lysmængden ved at fjerne pærer i eksisterende lamper.

Elforbruget er også forsøgt reduceret ved at ændre lyssystemet i elevatoren.

På sidste års budget var der sat penge af til udskiftning af halogenpærer til diodepærer foran elevatordørene. Efter forslag fra OTIS blev det besluttet at etablere et styresystem til lyset, således at der kun er lys når elevatoren er i brug. Det gælder både spotlysene foran elevatoren og lysene inde i elevatoren. Skanska har betalt halvdelen af udgifterne til det ændrede lyssystem og nettoudgiften har dermed holdt sig indenfor det budgetterede beløb.

Temperaturen i elevatoren er nu væsentligt lavere end tidligere og det må alt andet lige betyde at energiforbruget er mindre.

### **Rengøring.**

Rengøringen er fortsat et emne, der interesserer mange og der har været flere klager over mangelfuld rengøring. Vi har i den forbindelse i løbet af året holdt 2 møder med Sundby Rengøring. Vi erkender, at det kan være svært at opnå et pænt indtryk af gulvet i stueetagen i vintermånederne. Sundby Rengøring anfører endvidere, at en del af problemerne skyldes en hinde på granitten, som bevirker at gulvet ikke bliver skinnende blankt. Vi har påpeget, at det nok ville hjælpe med mere vand og det har de delvist taget til sig.

Vi vil også prøve at forbedre udseendet af klinkerne i stueetagen ved at foretage en polering en eller flere gange om året.

Sundby Rengøring erkender også, at der har været mangler for så vidt angår rengøring af elevatorerne. Sundby Rengøring vil fremover føre bedre tilsyn med arbejdet og de har samtidig accepteret, at vi melder tilbage om fredagen, hvis vi ikke finder at det er gjort godt nok.

Sundby Rengøring klagede til gengæld over, at der blev opbevaret for mange effekter i opgange og på reposer, bl. a. cykler, barnevogne og skostativer m.v. Vi må erkende, at det vanskeliggør rengøringen, hvis der opbevares for mange effekter i opgange og på reposer.

Derfor – hvis man har noget stående på reposeden, må det flyttes ind i lejligheden om fredagen for at sikre tilfredsstillende rengøring. Det gælder også sko stående på måtten.

Der vil i hver opgang blive ophængt et nyt skema således at beboerne har mulighed for at se hvilke opgaver, der skal gennemføres i forbindelse med rengøringen hver fredag, og i forbindelse med ekstraopgaver en gang om måneden samt i forbindelse med hovedrengøringen.

Det kan samtidig meddeles, at det er besluttet alene at foretage vinduespudsning 2 gange om året i stedet for 3. Tidspunkt for vinduespudsning og hovedrengøring vil blive meddelt ved opslag.

### **Cykelparkering.**

Der var på sidste års budget sat penge af til etablering af ekstra cykelparkeringspladser. Pladserne er etableret på grundejerforeningens område, og vi har, i lighed med de andre etaper, accepteret selv at betale.

Cykelparkeringen ved blok 9 præsenterer sig godt. Nu mangler der blot at blive plantet hybenroser i bedet ud mod Amager Strandvej. Beplantningen, som skal gennemføres for grundejerforeningens regning, er blevet udsat flere gange, men vil nu blive gennemført snarest muligt.

Personligt synes jeg at cykelparkeringen ved blok 10 giver et lidt mere rodet indtryk, og optager også 2 parkeringspladser. Vi overvejer at anmode grundejerforeningen om tilladelse til at inddrage en del af hybenbevoksningen og lave et projekt, som minder om det, der er lavet ved Amager Strandvej.

Der er i det nye budget sat penge af til opsætning af døre i cykelskurene, og vi forudsætter, at der kan etableres et system, hvor vi kan bruge samme nøgle som til opgangene. Det er et system man har gennemført i etape 4.

Dørene sættes i cykelskurene for at begrænse tyverier og samtidig kan vi undgå at etape 4 synes, det er nemmere at bruge vores cykelskure end deres egne.

### **Parkering.**

Parkeringsreglerne administreres af grundejerforeningen, som sidste år lavede aftale med Parkzone. Bestyrelsen i etape 5 var principielt modstander af at invitere Parkzone til at udskrive parkeringsafgifter på vores private område, men forslaget blev vedtaget med 3 stemmer mod 2.

Vi bakker dog nu op om Parkzone, idet det alt andet lige har givet mere velordnede parkeringsforhold. Bestyrelsen lægger dog i vores accept af aftalen stor vægt på, at der er en appelret i aftalen med Parkzone, som betyder at grundejerforeningen altid har det sidste ord at skulle have sagt, og dermed kan kræve at Parkzone sletter allerede udskrevne parkeringsafgifter. Klagerne behandles nu af et parkeringsudvalg på 3 medlemmer.

Det er besluttet, at de 2 nuværende handicapparkeringspladser nedlægges og logoet fjernes, og at der etableres 2 motorcykelpladser ved blok 10. Der vil blive oprettet nye handicapparkeringspladser tæt ved bopælen, hvis der bliver behov derfor.

Det er for os vigtigt, at parkeringsreglerne skal være til glæde for beboerne og deres gæster, og ikke til irritation. Reglerne skal sikre, at vi har så mange pladser til rådighed som muligt samtidig med at vi tilgodeser gode oversigtsforhold og tilkørselsmuligheder for brandkøretøjer og skraldevogne m.v samt tager hensyn til bløde trafikanter.

Administration af parkeringsreglerne har været genstand for megen diskussion i grundejerforeningens bestyrelse i det forløbne år. Det kan meddeles, at bestyrelsen i etape 5 ikke er helt enig i den skærpelse, der er sket af administrationen af 10 meters reglen pr. 1. januar 2011. Tidligere blev der ikke udskrevet parkeringsafgifter efter 5 m og bestyrelsen vil arbejde på at den tidligere administrative praksis genindføres..

### **Den lille miljøstation.**

Den lille miljøstation beliggende mellem etape 4 og 5 er etableret med baggrund i en midlertidig dispensation fra Lokalplanens friareal, idet Skanska ikke på det tidspunkt ønskede at etablere den nødvendige miljøstation på etape 6's areal, som også skulle servicere etaperne 4 og 5. Dispensationen udløber 1. maj i år.

Skanska forventer ikke umiddelbart at gå i gang med at bygge på etape 6 og har derfor spurgt grundejerforeningen om vi kan acceptere, at der søges om en ny midlertidig dispensation. Det har grundejerforeningen accepteret under forudsætning af, at der opføres en miljøstation, der er lidt større end den nuværende, at der sker en forskønnelse af miljøstationen med udførelse i naturmaterialer og overdækning, så man ikke kigger lige ned i containerne, og at der fortsat er tale om en midlertidig miljøstation.

Grundejerforeningen har fået forelagt en tegning af en miljøstation udfærdiget af Vilhelm Lauritzens tegnestue og den ser tilforladelig ud.

### **Udvidelse af fortov.**

Københavns Kommune har henvendt sig til grundejerforeningen og meddelt, at man ønsker at udvide fortovet rundt om hjørnet ved højresvingsbanen på Amager Strandvej. Det betyder at kommunen tager et stykke af vores areal. Grundejerforeningen har drøftet forskellige krav om kompensation – men kommunen er endnu ikke fremkommet med et tilbud.

Det ser ud til at udvidelsen skal ske indenfor nær fremtid.

### **De grønne områder.**

Der er nu etableret lys ved stien over det grønne område. I løbet af sommeren bliver der opstillet en bæk ved stien og 4 - 6 siddestubbe ved legegirklerne.

Pasningen af de grønne områder var mangelfuld i den første del af 2010, men så holdt vi betalingerne tilbage indtil de nødvendige opgaver blev løst. Så skete der noget.

Der vil nu igen ske plantning af nye fyrretræer i stedet for dem der er gået ud, idet de er plantet med grogaranti. De nye fyrretræer bliver en mere lavtvoksende og tættere type..

Med hensyn til højene har vi i etape 5 en særlig aftale, således at de kun bliver slået en gang om året. Til gengæld skal der luges for aggressorer, bynke, tidsler m.v. Græs og ukrudt skal opsamles og fjernes.

Højen ved blok 9 lignede sidste år en blomstereng, medens højen ved blok 10 lignede en brakmark. Vi har i efteråret, for ejerforeningens regning, sået blomsterfrø på højen ved blok 10 - og så bliver det spændende at se resultatet til sommer.

Den 3-årige kontrakt med Skælskør Anlægsgartnere for pasning af de grønne arealer udløb den 1. april i år og det var planen at pasningen skulle i udbud. På grund af tidnød med at få udbudsmaterialet klart, blev det besluttet at forlænge den nuværende aftale med 1 år på uændrede vilkår.

Kontrakten for vintertjeneste er også udløbet, men er endnu ikke fornyet. I det store og hele må det vel siges at arbejdet med de store snemængder blev udført tilfredsstillende. Til gengæld er vi flere, der er af den opfattelse, at der bliver saltet for tit – og for meget. Det vil blive taget op ved de kommende kontraktforhandlinger, men vi er opmærksomme på, at entreprenøren har et erstatningsansvar, hvis der sker faldulykker p.g.a. manglende saltning.

## **Ejendomsskat.**

Vi har lavet aftale med Rafn & Søn, som vil hjælpe os med at søge om godkendelse af fradrag for udgifter til byggemodning m.v..

Ejendomsskatten betales af den skattepligtige grundværdi, som svarer til grundværdien med fradrag for byggemodningsudgifter m.v. I vores til fælde har vi ikke fået noget fradrag. Et eventuelt fradrag vil gælde i 30 år.

Rafn & Søns honorar for opgaven er hele første års besparelse og 25 % af det tilbagebetalte beløb for de foregående år. Hvis vi ikke får nogen besparelse, skal vi således ikke betale honorar.

Forudsætningen for at Rafn & Søn ville køre sagen var oprindelig, at 80 % af beboerne skulle underskrive en samtykkeerklæring.

Med baggrund i et lovforslag fra efteråret 2010 var sidste frist for indlevering af ansøgning om tilbagebetaling af for meget betalt ejendomsskat 31. december 2010 og det var baggrunden for at vi skulle have samtykkeerklæringerne tilbage senest 15. december 2010. Siden er fristen for indgivelse af ansøgning forlænget til 30. april 2011.

Interessen får at få reduceret ejendomsskatten har vist sig at være relativt beskeden og ved fristens udløb havde vi kun fået 27 ud af 92 samtykkeerklæringer retur. Ved at stemme dørklokker har vi nu fået 52 samtykkeerklæringer tilbage, hvilket fortsat er langt fra Rafn & Søns oprindelige forudsætninger. Rafn & Søn har dog accepteret at køre sagen for de beboere, der har indleveret samtykkeerklæring, og vi har lovet at hjælpe med at skaffe yderligere samtykkeerklæringer. Der er således fortsat mulighed for at være med.

Der må forventes en sagsbehandlingstid på mindst 2 år.

## **Hjemmeside m.v.**

Vi fik etableret en ny hjemmeside i foråret 2010. Webmaster er Thomas Rybak, som bor i etape 4, Vi håber at mange af jer har haft glæde af hjemmesiden. Vi har lagt informationer ind om parkeringsregler, ordensregler, forsikringsforhold og generalforsamlingsreferater m.v. Vi havde også planlagt at skrive nyhedsbreve, som et ekstrakt af bestyrelsesreferater, men det har vi ikke været gode til. Til gengæld har vi nu besluttet, på lige fod med de andre etaper i bebyggelsen, at lægge alle bestyrelsesreferater på hjemmesiden, idet personfølsomme oplysninger vil blive udeladt. Hjemmesidens adresse – [www.oresund-strandpark.dk/etape 5](http://www.oresund-strandpark.dk/etape5) - fremgår af opslag i opgangen.

Der er fortsat en del tyverier i ejendommen og vi skal derfor opfordre beboerne til at være opmærksomme på hvem der lukkes ind i opgangene. Det er også en god ide at låse dørene ud mod Øresundsvej.

Det kan tilføjes, at det i etape 4 er besluttet at installere overvågningsanlæg i opgangene. Det er også noget vi vil overveje hvis der er interesse derfor.

Der har 2 gange været afholdt en komsammen på græsset foran blok 10. Sidste år måtte vi dog aflyse i sidste øjeblik på grund af storm og kraftige regnbyger. Tilmeldingen til arrangementet var relativt beskeden, men vi vil alligevel forsøge igen i år. Der er endnu ikke fastsat en dato.

Til slut vil jeg gerne sige tak til den tidligere formand Kirsten Jørgensen for det meget store arbejde hun har udført for foreningen.

Jeg vil også sige tak til de øvrige bestyrelsesmedlemmer for det arbejde de har udført for foreningen og for den opbakning jeg har fået som konstitueret formand.