

**Referat af ordinær generalforsamling  
i ejerforeningen Øresund Strandpark, etape 5  
afholdt onsdag d. 18. april 2012, kl. 19.00**

---

Der var fremmødt repræsentanter for 23 lejligheder, heraf 4 ved fuldmagt, ud af ejendommens 92 lejligheder. De 23 lejligheder repræsenterede 2.041 ud af ejerforeningens samlede fordelingstal på 8.495.

Foreningens administrator, Dan-Ejendomme as, var repræsenteret ved ejendomsadministrator Helle Scharla Rasmussen.

Bestyrelsesformand Flemming Sørensen bød velkommen.

---

### **1. Valg af dirigent**

Bestyrelsesformand Flemming Sørensen foreslog Helle Scharla Rasmussen, som dirigent og referent, og blev enstemmigt valgt.

Dirigenten takkede for valget og kunne med de tilstedeværende samtykke konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig iht. Foreningens vedtægter.

### **2. Aflæggelse af årsberetning for 2011**

Bestyrelsesformand Fleming Sørensen fremlagde årsberetningen, som vedlægges dette referat.

I forbindelse med den kommende 5 års gennemgang, vil der blive sendt tjeklister ud til samtlige ejere.

Såfremt der er klager over rengøringen, bedes disse stilet til Arne Jensen.

Der blev stillet en del forslag, som bestyrelsen opfordres til at se på. Forslagene blev noteret af bestyrelsen.

Ejendomsadministrator Helle Scharla Rasmussen oplyste, at det påhviler den enkelte ejerlejlighedsejer selv at afholde udgifter til rensning af de vandrette rør, medens det er Ejerforeningens ansvar at rense til lodrette rør, faldstammer, ved forstoppelse.

Et medlem undrede sig over, at der endnu ikke er fremsat forslag til oliering af træværket. Formanden svarede, at det på tidligere generalforsamlinger alene er besluttet at hensætte penge til formålet, men at det ikke er besluttet hvornår olieringen skal udføres. Bestyrelsen vil overveje om der skal fremsættes forslag til næste år.

Bestyrelsens årsberetning blev herefter taget til efterretning.

### **3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2011**

Ejendomsadministrator Helle Scharla Rasmussen redegjorde for årsregnskabet, der udviste et overskud på 99.073 kr. samt en balance på 841.153 kr. Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til årsregnskabet for 2011, der derefter blev enstemmigt godkendt med overførsel af årets overskud til egenkapitalen.

---

#### 4. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2012

Ejendomsadministrator Helle Scharla Rasmussen redegjorde kort for forslaget til budget for 2012, der beror på uændrede fællesudgifter.

Formanden supplerede med at bestyrelsen i 2012 vil få udarbejdet en vedligeholdelsesplan.

Følgende forslag til budget for 2012 blev herefter enstemmigt godkendt.

	<b>BUDGET 2012</b>
<b>Indtægter:</b>	
Aconto E/F-bidrag.....	1.528.000
Andre indtægter.....	0
<hr/>	
I alt.....	1.528.000
Renteindtægter.....	5.000
<hr/>	
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>1.533.000</b>
<hr/>	
<b>Udgifter:</b>	
<b>Bidrag til grundejerforening m.m.</b>	
Bidrag til grundejerforening.....	271.000
<b>El, vand og renovation</b>	
El.....	140.000
Renovation.....	164.000
<b>Forsikringer og abonnementer</b>	
Forsikringer.....	62.000
Abonnementer.....	93.000
<b>Vicevært/renholdelse</b>	
Ejendomsservice, trappevask mm.....	226.000
<b>Administrationshonorar</b>	
Administrationshonorar.....	100.500
<b>Øvrige administrationsomkostninger</b>	
Godtgørelse til bestyrelse.....	6.400
Revisor.....	14.500
Advokat, juridisk bistand.....	20.000
Anden konsulent.....	30.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	30.000
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	7.000
Diverse .....	16.500
<b>Løbende vedligeholdelse</b>	
Løbende vedligeholdelse.....	150.000
<b>Hensættelser</b>	
Hensættelse til vedligeholdelse.....	200.000
<hr/>	
<b>Samlede udgifter i alt.....</b>	<b>1.530.900</b>
<hr/>	
<b>Årets overskud.....</b>	<b>2.100</b>
<hr/>	

## 5. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer

Der var ikke indkommet forslag.

## 6. Valg af formand for bestyrelsen

Formanden var ikke på valg.

## 7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Thorkild Lykke Larsen blev genvalgt for 2 år.

Bodil Sørensen og Hanne Jørgensen blev valgt for 2 år.

Bestyrelsen består herefter af:

**Flemming Sørensen**, Sundby Parkvej 2, 3.th., på valg i 2013

**Arne Jensen**, Sundby Parkvej 8, 2.tv., på valg i 2013

**Bodil Sørensen**, Sundby Parkvej 3, st.th., på valg i 2014

**Hanne Jørgensen**, Sundby Parkvej 3, 3.tv., på valg i 2014

**Thorkild Lykke Larsen**, Sundby Parkvej 7, 4.tv., på valg i 2014

## 8. Valg af suppleanter

Martin Sun Larsen, Sundby Parkvej 3, 2.th.

Erik Sørensen, Sundby Parkvej 10, 3.tv.

## 9. Valg af revisor

BDO-Revision blev genvalgt.

## 10. Eventuelt

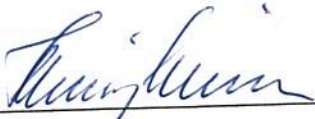
Der var bemærkninger til de alt for få parkeringspladser og spørgsmål vedr. indbetalingen af de 36.000 kr. til frigørelse af betaling i forbindelse med evt. opførelse af parkeringshus. Bestyrelsen vil overveje at få en juridisk vurdering vedr. det indbetalte beløb.

Et medlem bemærkede, at der bliver kørt alt for stærkt på parkeringspladsen.

Da der ikke var flere indlæg, hævede dirigenten generalforsamlingen og takke for god ro og orden.

---

Valby, den 26/4 - 2012



Flemming Sørensen  
Bestyrelsesformand



Helle Scharla Rasmussen  
Dirigent og referent

## Øresund Strandpark, etape 5.

### Generalforsamling onsdag d. 18. april 2012.

#### Bestyrelsens beretning.

Jeg vil endnu engang byde velkommen til generalforsamlingen i etape 5. I beretningen vil jeg orientere om arbejdet i det forløbne år i såvel ejerforeningen som grundejerforeningen.

#### Ejendommen.

Umiddelbart efter den sidste generalforsamling fik vi endelig afsluttet 1. års gennemgangen. Nu er det så ved at være tid til at starte op på 5 års gennemgangen, som, f.s.v. angår fællesarealerne, igen vil ske i samarbejde med EKJ. Herudover vil bestyrelsen i løbet af foråret/forsommeren fremsende en checkliste til alle ejere, så I kan se, hvad I skal være opmærksomme på i de enkelte lejligheder..

Vi har igen haft flere vandskader. Der har været vandnedslivning i teknikskabet i nr. 7 til venstre og vand i køkkenet i nr. 7, 4.th. Det er ikke lykkedes at lokalisere hvor vandet kommer fra, men det er noget vi skal være opmærksomme på i forbindelse med 5 års gennemgangen.

Herudover har der været vand i betondækket i nr. 6 mellem 3. og 4. sal. EKJ er her sat på sagen. Jeg er ikke vidende om hvorvidt man har fundet den endelige årsag til denne vandindtrængen, men jeg har set håndværkere på taget, så der arbejdes på sagen.

Med hensyn til vandskader slap vi billigt fra skybruddet d. 2. juli 2011, hvor der alene blev konstateret små vandpytter i gangarealet i kælderen. Vandet var væk dagen efter. Formentligt er vandet, på grund af vandtrykket, presset op gennem små revner i betongulvet. Skanska er orienteret. I forbindelse med tordennejret var der lynnedslag i blok 10, hvilket satte elevatoren i nr. 7 ud af drift. Reparationen tog lang tid på grund af verdensomspændende mangel på printplader – og var ganske kostbar – men forsikringen betalte.

I forbindelse med service af ventilationsanlægget blev det konstateret, at det var nødvendigt at udskifte en motor på taget ved nr. 10. Det er sket.

F.s.v. angår varmeanlægget er der i 2011 indgået 2 aftaler om service, heraf en med B.C. Gas og Vand om 2 årlige besøg og en med Kruger Aquacare om rensning af varmtvandsbeholderen hvert andet år.

Den daglige drift af anlægget forestås af Jimmi, Sundby Rengøring. Anlægget fungerer tilfredsstillende og foreningen har i forbindelse med afregning af fjernvarme for 2011 fået en bonus på 38.000 kr. for ekstra nedkøling af fjernvarmevandet.

Det skal dog bemærkes, at foreningen nu har modtaget en klage over varmforsyningen, idet det ikke har været muligt at opretholde en tilfredsstillende indetemperatur i penthouselejligheden ud mod Strandvejen. I en vedlagt ingeniørrapport er det anført er problemet formentligt skyldes en for lille ekspansionsbeholder. Problematikken vil blive taget op med Skanska.

Bestyrelsen har i forbindelse med ejendommens vedligehold overvejet at fremsætte forslag om oliering af vinduerne, men har udskudt det til senere. Det er hensat 525.000 kr. til formålet. Det bemærkes, at det indtil videre kun er etape 1 og etape 2, der har gennemført en oliering. Der er i budgettet for 2012 hensat 200.000 kr. til fremtidig uspecificeret vedligehold. Når 5. års gennemgangen er gennemført vil vi overveje at få lavet en egentlig vedligeholdelsesplan – evt. i samarbejde med de andre etaper.

Bestyrelsen overvejer allerede nu at hjemtage et tilbud på et anlæg til blødgøring af vandet med det formål at forhindre kalkaflejringer i rør, varmtvandsbeholder og brusere m.v.. Der vil formentlig blive tale om en investering af størrelsesordenen 80-100.000 kr.

### **Cykelparkering.**

Der er etableret ny cykelparkering ved blok 10. Det er blevet ganske pænt. Der er fortsat mangel på cykelparkeringspladser og vi overvejer, om vi skal udvide anlægget med en ekstra række. Vi har i øvrigt besluttet, at vi vil gøre en ekstra indsats for at få cyklerne ud af opgangene.

Vi fik kort før jul – efter et langt tilløb – endelig sat døre i cykelskurene. Med baggrund i klager over låsesystemet har vi nu isat nye låse, der smækker. De små cykelstativer uden for lågerne vil blive fjernet og der vil blive lavet plads til ladcykler.

Vi vil igen i år – formentlig i juni måned – gennemføre en cykeloprydning.

### **Opgange og kælder.**

Rengøring er fortsat et emne, der optager mange, og der har igen været klager over mangelfuld rengøring. Der er opsat opslag i opgangene, så vi kan se, hvornår der skal gøres hvad. Hvis rengøringen ikke er tilfredsstillende, eller hvis der ved en fejl er glemt en opgang, er det vigtigt at beboerne melder tilbage - til Arne - som vil tage kontakt til Sundby Rengøring.

Hvis vi ønsker et pænt resultat, er det også vigtigt, at vi selv gør en indsats for at gøre det lettere for rengøringsfolkene. Det betyder, at evt. effekter på repos`erne, f.eks. barnevogne eller skostativer, må sættes ind i lejlighederne om fredagen.

For at forbedre udseendet af klinkerne i stueetagen har vi forsøgt os med en polering. Resultatet har vel ikke været overbevisende, men vi prøver igen.

Der har igen været tyveriforsøg i kælderen, men denne gang lykkedes det ikke at bryde netdøren til kælderrummet op. Døren blev dog svært beskadiget. Så vidt jeg kan se har der igen været tale om et bestillingsarbejde, hvor man er gået direkte efter cykler. Der har til gengæld ikke været skader på kælderdøren og det kan tyde på, at tyvene er kommet ind med nøgle. Det er vigtigt, at vi alle er opmærksomme på eventuelle mistænkelige personer, der lusker rundt om – og i – ejendommen. Vi har overvejet at etablere et overvågningsanlæg på linje med det der er opsat i etape 4, men det er meget dyrt og måske er effekten begrænset.

Der har været forslag om etablering af videodørtelefoner og vi har fået tilbud. Pris pr opgang er 43.000 kr. + moms. Vi har samtidig fået en pris på etablering af videodørtelefon i en enkelt lejlighed. Prisen er 15.000 kr. + moms, men dog således at prisen vil blive forholdsmæssigt reduceret, såfremt flere i en opgang ønsker videodørtelefon.

Bestyrelsen ønsker ikke på nuværende tidspunkt at fremsætte forslag om videodørtelefoner, men vil på anmodning, såfremt der er et ønske om individuelle løsninger, hvor beboerne selv betaler, overveje at give tilladelse hertil.

Sundby Rengøring har klaget over at flere beboere har hensat pap og storskrald i skralderummene. Containerne i skralderummene er alene til husholdningsaffald. Sundby Rengøring har foreslået en omstilling af låsene, så der ikke er adgang for beboerne, men i første omgang prøver vi med en henstilling. Hjælper det ikke må vi overveje igen.

### **Parkering.**

ParkZone har overtaget administrationen af parkeringskortene. Der er pr. 1. januar uddelt nye kort til alle beboere, og ejere, som ikke bebor deres lejligheder, er orienteret med brev. Der er i alt 22 udlejede lejligheder. Kortenes udseende svarer ikke helt til det vi havde forudsat, idet de nye kort kun er gældende i 1 år, mod ønsket 2, og at gæstekortene ikke er påtrykt "gæstekort". Vi skal derfor have nye kort igen til næste år.

Parkeringsreglerne er uændrede, og det betyder, at der er tale om kort til beboerne og deres gæster. Der må således kun udleveres kort til gæster, der er til stede på adressen. Misbrug af kort kan medføre inddragelse.

Inden der igen skal udleveres nye kort har grundejerforeningen ønsket, at bestyrelserne i de enkelte etaper skal tage stilling til, om der, med baggrund i den generelle mangel på parkeringspladser, skal ske en reduktion i det samlede antal parkeringskort. Bestyrelsen for etape 5 vil positivt overveje et forslag om en reduktion i antallet af kort fra 3 til 2 pr. lejlighed. En gennemførelse af forslaget forudsætter, at der er flertal i hele grundejerforeningen.

Der skal samtidig tages stilling til en evt. ændring af vægtgrænserne for varevogne eller alternativt, at der sker en henvisning af "gulpladebiler" til parkering på gæsteparkeringspladserne ved etape 1.

Vi har - efter mange drøftelser i grundejerforeningen - endelig fået en afmærkning 5 m fra tilkørselsvejen og igen fået en aftale med ParkZone om, at der ikke udskrives parkeringsafgifter efter 5 m. Der er samtidig markeret for MC-pladser ved blok 10, men aftalen med ParkZone er indtil videre, at det er "lovligt" for personbiler at parkere på pladsen.

Det er vores opfattelse, at der nu er en generel accept af parkeringsreglerne. I hvert fald er det sådan, at der nu udskrives langt færre parkeringsafgifter til vore egne beboere end der blev i de første måneder af 2011.

### **De grønne områder.**

De grønne områder og vintertjenesten har hidtil været administreret af Skælskør Anlægsgartnere, men med baggrund i samarbejdvanskeligheder er begge kontrakter sagt op.

Der er herefter lavet nye aftaler med H.N. Service, som er et mindre lokalt firma, beliggende i Tårnby. Det er vores opfattelse, at vintertjenesten er forløbet planmæssigt. Det har dog også været en snefattig vinter. H.N. Service anvender mindre maskiner end Skælskør Anlægsgartnere og håndsalter ved opgangene. Der bruges fortsat forholdsvis meget salt, hvilket er påtalt, men vi må acceptere, idet det er entreprenøren, der har ansvaret, hvis en person falder og brækker benet p.g.a. mangelfuld saltning.

### **Den lille miljøstation.**

Der er opsat en ny lille miljøstation ved etape 5 og den er alt andet lige pænere end den gamle. Der er fortsat tale om en midlertidig miljøstation baseret på en 3 årig dispensation.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at der kun må afleveres aviser og blade samt flasker i den lille miljøstationen. Pap skal afleveres i den store miljøstation ved etape 1 og storskrald skal afleveres på genbrugsstationen ved Vermlandsvej.

Der er i 2011 sat lås på den store miljøstation.

Sidste år opsatte grundejerforeningen i en weekend en container til opsamling af storskrald. Det var en succes, og det vil vi overveje igen.

### **Fortov.**

Kort før jul etablerede kommunen et fortov på hjørnet af Amager Strandvej og Øresundsvej.

Arbejdet er måske ikke så pænt afsluttet, men det er dejlig trygt, at vi nu kan komme direkte hen til hjørnet uden at skulle træde ud på højresvingbanen.

Fortovet er placeret på ejerforeningens grund. Der er ikke foretaget ekspropriation, men grundejerforeningen har underskrevet en deklaration, hvoraf det fremgår, at en mindre del af vores areal er udlagt til vejformål.

### **Forsikring, kabeltv m.v.**

Ejerforeningen har gennem Dan-ejendomme indgået aftale om forsikring med **Codan**, hvilket har betydet, at vi har haft en væsentligt nedsat præmie i forhold til Codan normale tarifpræmie. Med baggrund i vores skadesforløb de sidste 2 år mener Codan ikke længere at der basis for den nedsatte præmie. Forsikringsvilkårene er herefter ændret således at der fremover er en selvrisiko på 5.000 kr. pr. skade. Uden selvrisiko ville præmien stige med 50 % svarende til ca. 30.000 kr.

De registrerede skader omfatter 7 indbrudsforsøg i 2010 og begyndelsen af 2011, og skaden på elevatoren efter lynnedslaget i 2011.

Ejerforeningen er kommet i besiddelse af et stykke papir hvoraf det fremgår at der er lavet en aftale mellem Skanska og **TDC Kabel TV** ifølge hvilken Øresund Strandparks beboere skal tilbydes en specialpris på grundpakken i en årrække efter indflytningen. Det synes ikke at være sket og problematikken vil blive drøftet med TDC. Bestyrelsen vil endvidere prøve at få tilbud fra andre leverandører.

**Ejendomsskat.** Anmodningerne om en reduktion af den skattepligtige grundværdi for de enkelte lejligheder er sendt til SKAT d. 30. april 2011. Rafn og Søn forventer ikke, at der foreligger et svar før i løbet af 2013.

**Hjemmesiden.** Vi har siden sidste generalforsamling lagt alle referater af vores bestyrelsesmøder på hjemmesiden. Det håber vi at I har haft glæde af. Der er i øvrigt et link fra vores hjemmeside til grundejerforeningens og de øvrige etapers hjemmeside.

Hjemmesidens adresse – [www.oresund-strandpark.dk/etape5](http://www.oresund-strandpark.dk/etape5) - fremgår af opslag i opgangen.

Vi afholdt sidste år en **komsammen** på græsset foran blok 10. Tilmeldingen til arrangementet var forholdsvis beskeden, men for dem, der var tilstede, var det en hyggelig dag. Det var godt vejr.

Arrangementet giver os alle en mulighed for at møde de naboer, vi ikke møder til hverdag, og vi vil formentligt gentage arrangementet i år - og håbe at flere møder op.



Jeg vil slutte med at sige tak til Helle Rasmussen fra Dan-egendomme, for det gode samarbejde, vi har haft i det forløbne år.

Jeg vil herudover sige mange tak til bestyrelsen for det arbejde der er udført for foreningen. Specielt vil jeg takke Pernille og Peter, som desværre, på grund af deres arbejdssituation, ikke ser sig i stand til at afse tid til bestyrelsesarbejdet.