

BESLUTNINGSREFERAT

E/F Øresund Strandpark, Etape 5 – ordinær generalforsamling

Mødested: Sundby Sejl, Amager Strandvej 15, 2300 København S.
Mødedato: 20. april 2023, kl. 19.00
Fremmødte: Der var ved fremmøde eller fuldmagt repræsenteret 36 af foreningens 92 lejligheder, repræsenterende 3.182 af ejendommens i alt stemmeberettigede 8.495 fordelingstal.

Dagsorden

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

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Kundechef Peter Westerdahl fra DEAS 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, dog således at forslag under punkt 5 krævede kvalificeret flertal for beslutning.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Bestyrelsens beretning var udsendt skriftligt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Formanden fremhævede kort i overskrifter beretningens indhold. Beretningen gengives her:

Bestyrelsens beretning.

Beretningen omfatter en orientering om arbejdet i det forløbne år i såvel ejerforeningen som grundejerforeningen.

Det kan indledningsvis bemærkes, at vi igen har fået ny administrator hos DEAS, og vi vil hermed byde Kevin Søndergaard velkommen.

Ejerforeningen Øresund Strandpark, Etape 5

På sidste års generalforsamling blev det oplyst, at bestyrelsen havde indgået aftale om oliering af træværket og at arbejdet ville blive påbegyndt umiddelbart efter generalforsamlingen. Bestyrelsens beslutning blev udsat for en del kritik, blandt andet fordi der ikke var tilknyttet en teknisk rådgiver til projektet. Det blev ligeledes kritiseret, at bestyrelsen ikke havde afsat et beløb til renovering af eventuelle skader på vinduerne. Herudover blev det anført, at olieringen forekom meget dyr

Bestyrelsen valgte at sætte olieringen i bero og kontaktede DEAS med henblik på at få en teknisk rådgiver tilknyttet projektet. Der blev indgået en aftale med DEAS for en pris på 7% af entreprisesummen. Herefter blev der på

anbefaling af rådgiveren indhentet endnu et tilbud, udover de 2 tilbud bestyrelsen allerede havde indhentet. Bestyrelsen ønskede at fastholde oliering med en relativt dyr kvalitetsolie, og med bestyrelsens kravsspecifikation viste det nye tilbud sig at være væsentligt dyrere end de oprindeligt indhentede tilbud.

Der blev herefter indledt forhandlinger med den maler, som bestyrelsen havde lavet den oprindelige aftale med. Maleren accepterede at betale for den tekniske rådgiver hvilket rent praktisk skete ved, at maleren afgav et nyt tilbud med en reduktion i prisen på 10 %. Med det nye tilbud blev det også muligt indenfor budgettet at afholde udgifter til reovering af eventuelle skader på vinduerne.

Olieringen blev gennemført i løbet af september/oktober måned og på de mest udsatte steder, bl.a. på vestgavlene, blev der foretaget 3 gange oliering. Det viste sig i øvrigt, at der, udover nogle få glaslister, der skulle udskiftes, ikke var skader af betydning. Bestyrelsen har fået mange positive tilbagemeldinger på det gennemførte arbejde, og den tekniske rådgiver har ligeledes udtalt, at der er tale om godt arbejde, og at der ikke vil være behov for oliering før igen tidligst om 7 – 8 år.

Udover olieringen er der ikke gennemført større investeringer i det forløbne år.

Der er foretaget 1. års gennemgang af kælderprojektet. Gennemgangen gav ikke anledning til bemærkninger. Adserballe & Knudsen accepterede at genplante udgående hækplanter og samtidig genoprette enkelte fliser på terrasserne.

Der er foretaget årligt eftersyn af taget. Det seneste eftersyn viste, at taget fortsat er i god stand. Det blev i forbindelse med eftersynet konstateret, at et ventilationsrør havde løsnet sig på grund af kraftig vind. Logic Air har lavet en midlertidig sikring af røret og vil fortage en mere permanent løsning i løbet af foråret.

Der er også foretaget et lovpligtigt eftersyn af røglemmene. Der er enkelte røglemme, der tager på karmene, og derfor er blevet afkoblet. Der er dog fortsat mulighed for oplukning i alle opgange. Karmene vil blive eftersat af en tømrer til sommer.

Elevatorene har kørt pænt i et forløbne år og vi er meget tilfredse med samarbejdet med Otis. Med baggrund i den nye prisaftale, vi fik forhandlet os frem til i 2021, viser regnskabet en væsentlig besparelse i de samlede udgifter set i forhold til de foregående år.

Låsesystemet i hoveddørene fungerer rimeligt, men der viser sig jævnligt problemer med kontakterne og cylindrene i dørkarmene, som ikke er helt så stabile, som cylindrene i dørene. Der er herudover konstateret periodiske fejl på dørtelefonerne. For nogle år siden fik vi installeret Bekey, som er et elektronisk nøglesystem, som, for godkendte leverandører, giver adgang til opgængene med mobiltelefonen. Systemet blev etableret af FK Distribution uden udgifter for foreningen. I følge Bekey er systemet nu, udover FK Distribution, godkendt til Årstiderne og Nemlig.com.

Bestyrelsen overvejer at etablere en ny plads til motorcykler og ladcykler på bagsiden af cykelskuret ved blok 10. Grundejerforeningen har accepteret etableringen under forudsætning af, at der kan opnås enighed med etape 4. Bestyrelsen arbejder videre med forslaget.

Vores vicevært er fortsat Sundby Rengøringservice. Jimmi og Danielle har solgt virksomheden til Tip Top Ejendoms-service, som Sundby Rengøringservice nu er en del af. Navnet er bibeholdt. Der har været en del klager over mangelfuld rengøring og der er aftalt møde med afdelingsleder Nadia Andersen d. 29. marts 2023. Vi håber på et fortsat godt samarbejde.

Der er varslet prisstigning på ejendomsforsikringen med baggrund i vores skadesbillede og de almindelige prisstigninger. Vores skadesbillede er påvirket af 2 termosprængte vinduesruder og vandskaden i 2021. Vi har dog samtidig fået en ny og billigere forsikringsmægler og dermed kan den samlede prisstigning holdes nede på ca. 11%.

En beboer har orienteret bestyrelsen og har samtidig med et opslag på facebook, gjort opmærksom på, at røgalarmerne i lejlighederne bør udskiftes efter 10 år. Det er dog bestyrelsens opfattelse, at det er noget, der påhviler den enkelte ejer.

Der er nu etableret en ny og mere dynamisk hjemmeside. Udover at bestyrelsen fortsat vil lægge alle referater på hjemmesiden, vil der også blive mulighed for at lægge opslag på en "opslagstavle". Indgangen til hjemmesiden er den samme som hidtil - www.oresund-strandpark.dk/etape 5.

Grundejerforeningen Øresund Strandpark

Der er nu opstillet en ny miljøstation på cykelparkeringspladsen ved opgang 7. Det har været en lang og tung proces med en diskussion af miljøstationens placering og hjemtagelse af ny byggetilladelse. Det er i øvrigt værd at være opmærksom på, at der er tale om en miljøstation med en relativt begrænset kapacitet. Miljøstationen er opført på krav fra kommunen med baggrund i afstanden til den store miljøstation ved etape 1. Såfremt der sker overfyldning af containerne i den lille miljøstation henvises der fortsat til den store miljøstation ved etape 1, som

oprindeligt var dimensioneret til at dække hele området.

Grundejerforeningens advokat har lavet udkast til en stævning af Balder med krav om nedrivning eller nedgravning af deres bygning til skraldesuget. Bygningen er for stor og er i øvrigt opført i strid med den oprindelige lokalplan.

I forbindelse med etablering af Led-lys i de høje standere for nogle år siden blev der konstateret nogle funktionsfejl. Grundejerforeningen har forsøgt at lave et forlig med Fischer Lighting, men sagen er endnu ikke afsluttet, idet syns- og skønsforretningen har været bremset af uenighed om valg af skønsmand og formulering af de spørgsmål, skønsmanden skal belyse.

Grundejerforeningen har accepteret et tilbud fra Holmsgaard på udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan for områdets fællesarealer.

På sidste års generalforsamling blev der stemt om generalforsamlingens holdning til at gøre det lovligt at medtage hunde på Grønningen. Afstemningen i etape 5 viste en stor majoritet for at det ikke skulle lovliggøres, men de øvrige 4 etaper stemte alle for. Der vil blive opsat skilte på Grønningen.

Pasningen af de grønne områder og vintertjenesten forestås fortsat af Egedal Ejendomsservice. Etape 5 har påtalt den manglende slåning af højene, men det skete så endelig kort før jul. Det er nu aftalt, at højene skal slås 2 gange om året - tidligt på sommeren og om efteråret. Der er nedsat et grønt udvalg med deltagelse af alle 5 etaper, som skal se på en samlet beplantningsplan for hele området. Fra etape 5 deltager Kirsten Jørgensen og Martin Kristensen.

Parkeringsituationen er til tider lidt anstrengt. Der er udleveret 3 parkeringskort til hver lejlighed. Men husk! Parkeringskortene er kun til beboere og gæster, der er til stede på adressen. Hvis et kort udlånes, f.eks til en "luft-havnsparkering", har grundejerforeningen mulighed for at inddrage samtlige kort hørende til den pågældende lejlighed. Det skal i øvrigt bemærkes, at det i henhold til aftalen med ParkZone ikke er tilladt at parkere på de sidste 5 meter ud til fortovet/vejen. En parkering her kan medføre udskrivning af en parkeringsafgift.

Med en stigning i antallet af elbiler bliver det mere og mere aktuelt med en mulighed for opladning. Der er nu i grundejerforeningens regi nedsat et udvalg, som skal se på muligheden for etablering af ladestander i vores område. Etape 5's medlem af udvalget er Peter Koefoed. Der arbejdes på flere modeller, hvor udvalget anbefaler, at der i området etableres 1 ladestander med 2 lademuligheder pr. opgang. Finansieringen foreslås klaret ved låneoptagelse og tilbagebetalingen skal ske over fællesudgifterne, men med tiden via stigende bidrag i form af brugerbetaling. Det er udvalgets hensigt at fremlægge et forslag til afstemning i de enkelte ejerforeninger, men til en start vil et medlem fra udvalget præsentere de vigtigste tanker og konklusioner fra udvalgets arbejde.

Peter Kofoed aflagde beretning fra grundejerforeningen:

Hver af de 5 etaper har en repræsentant i grundejerforeningens bestyrelse. Grundejerforeningens ansvarsområder er alle udenomsarealer, grønne områder og fælles faciliteter.

Omkring skraldesugs-sagen med Balder, havde grundejerforeningen fået udarbejdet en stævning, som de præsenterede Balder for, forinden formel afsendelse.

Balder reagerede ved at deltage i et møde med grundejerforeningen og indgå dialog. Der er lavet en aftale om at bygningen søges fjernet, men det kræver en myndighedsgodkendelse. Tidshorisonten er ca. 13 måneder fra nu. I mellemtiden har man ændret tidsplanen for pumpecyklus. Grundejerforeningen involveres i processen.

En anden opgave der har fyldt i året, er parkering, især ved etape 1 hvor der er opført et nyt byggeri som nabo. Ligeledes har restaurantens gæster parkeret i området. Der er nu opsat afgrænsning i skel, hvilket har afhjulpet problemet.

Den nye miljøstation er ved at være klar til drift.

Der er nedsat et ladestationsudvalg, der er ved at undersøge ønsker og behov for opladning af el- og hybridbiler. Et senere punkt, uden for dagsordenen, vil beskrive udvalgets arbejde.

Det er noteret at der ikke er tilfredshed med standarden for Sundby Rengøring.

Herefter efterlyste dirigenten kommentarer til de aflagte beretninger.

Da ingen ønskede ordet, konstaterede dirigenten, at beretningerne fra henholdsvis ejerforeningen og grundejerforeningen var taget til efterretning.

Uden for dagsorden orienterede Ditte Andreasen fra etape 4 om arbejdet i ladepunktsudvalget i grundejerforeningen.

Man er nu nået det punkt hvor man beder om de enkelte etapers meningstilkendegivelse, forinden et endeligt forslag i løbet af efteråret vil blive udarbejdet og overladt til etaperne, til afstemning.

Arbejdet har taget udgangspunkt i, at der kommer flere el- og hybridbiler. Nogle afventer anskaffelsen af en el-bil indtil de har en lademulighed ved hjemmet.

Det er ikke tanken at der skal være dedikerede ladepladser, forbeholdt el- og hybridbiler. Der tænkes opsat standere med 2 udtag, så der opstilles 1 stander for hver 3 parkeringspladser.

Der er arbejdet med 2 løsninger: Én hvor der etableres lademulighed ud fra det aktuelle behov med senere mulighed for udbygning og én, hvor alt etableres med det samme.

Hvis man vælger det hele på en gang, skal der etableres 85 ladestandere med 2 udtag i hver. Der bliver det nødvendigt at tilkøbe el.

I den "lille løsning" etableres 1 stander foran hver opgang, i alt 38 stk. med 2 udtag i hver. Der er der i dag nok el.

Alle lejligheder er med til at betale for etableringen, uanset om de har el-bil eller ej.

Løsningerne tænkes lånefinansieret over 10 år, for de der ikke ønsker at betale kontant.

Den store løsning koster pr. lejlighed 20.200 kr. eller 286 kr. pr. måned i 10 år.

Den lille løsning koster pr. lejlighed 10.440 kr. eller 149 kr. pr. måned i 10 år.

Dertil kommer brugerbetaling, hvor der tænkes et tilslutningsbidrag for en ladebrik på 2.500 kr. samt et årligt administrationsbeløb. Hertil betales naturligvis for den el man lader, hvor det undersøges om der kan indregnes en overpris til kwh-prisen.

Herefter blev der besvaret en række opklarende spørgsmål.

Dirigenten bad om forsamlingens tilkendegivelse til det fremlagte. Der var overvældende flertal for at udvalget skal arbejde videre med opgaven.

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Peter Westerdahl fremlagde årsregnskabet for 2022. Regnskabet viste et underskud på 529.644 kr., som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2022 udgjorde 1.007.373 kr.

Underskuddet var mindre end budgetteret, hvilket primært skyldtes, at udgifter til oliering af vinduerne var blevet 35.000 kr. mindre end budgetteret ligesom udgifter til ny miljøstation og til ny hjemmeside endnu ikke er afholdt.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

Et medlem spurgte til noten løbende vedligeholdelse, at *"der foreligger ikke administrator bekendt en vedligeholdelsesplan for foreningen."* Dette mente medlemmet ikke var korrekt, hvilket blev bekræftet af bestyrelsen.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Peter Westerdahl fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2023 herunder bestyrelsens forslag om forhøjelse af fællesudgifterne pr. 1. juni 2023.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen, herunder debat om behovet for stigningen i fællesudgifterne. Der er i det seneste år blevet planlagt spist af egenkapitalen og foreningen har i en år-række holdt fællesudgifterne lavt. Der er derfor et aktuelt behov for en justering, udgiftsniveauet taget i betragtning.

Det fremlagte budget for 2023 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

BUDGET	NOTE	BUDGET 2023
INDTÆGTER		
Aconto E/F-bidrag		1.645.776
INDTÆGTER I ALT		<u>1.645.776</u>
UDGIFTER		
Bidrag til andre foreninger	1	271.000
Forbrugsafgifter	2	418.000
Forsikringer og abonnementer	3	306.000
Ejendomsdrift	4	290.000
Administrationshonorar, DEAS A/S		92.000
Øvrige administrationsomkostninger	5	121.900
Løbende vedligeholdelse		145.000
Større vedligeholdelsesarbejder	6	105.000
Renteudgifter	7	0
UDGIFTER I ALT		<u>1.748.900</u>
DRIFTSRESULTAT		<u>-103.124</u>

5. Indkomne forslag.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages hvis det opnår kvalificeret flertal, altså flertal fra mindst 2/3 af ejerforeningens medlemmer efter såvel antal som fordelingstal.

Formanden redegjorde for forslagens indhold, men mente ikke at det kunne bære, at der skulle indkaldes til ene ekstraordinær generalforsamling. Bestyrelsen arbejder med en revision af vedtægten der i højere grad tager afsæt i normalvedtægten for ejerlejlighedsforeninger, og deri vil der blive foreslået en bestemmelse om et opsigelsesvarsel på 30 år på de eksklusive brugsrettigheder.

Forslaget kom derefter således ikke til afstemning.

6. Valg af formand for bestyrelsen.

Flemming Elkjær Sørensen var på valg, og tilkendegav at modtage genvalg.

Flemming Elkjær Sørensen blev enstemmigt genvalgt med akklamation.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Samal Juul Samuelsen var på valg, og tilkendegav at modtage genvalg.

Samal Juul Samuelsen blev enstemmigt genvalgt med akklamation.

Bestyrelsen er herefter således sammensat:

Flemming Elkjær Sørensen (formand),	ejer af nr. 2, 3. th.	(på valg i 2025)
Samal Samuelsen,	ejer af nr. 8. 3. tv.	(på valg i 2025)
Peter Kofoed,	ejer af nr. 3, 4. tv.	(på valg i 2024)
Bodil Sørensen,	ejer af nr. 3, st. th.	(på valg i 2024)
Mikkel Jønsen,	ejer af nr. 10, 1. tv.	(på valg i 2024)

8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Der var forslag om følgende som suppleanter:

Kirsten Wemund Bruun
Kenneth Skriver
Jeppe Blohm Nielsen

Der var nyvalg til følgende: Kenneth Skriver & Jeppe Blohm Nielsen

Suppleanterne er herefter følgende:

Kenneth Skriver,	ejer af nr. 10, st. th.	(på valg i 2024)
Jeppe Blohm Nielsen,	ejer af nr. 7, 4. th.	(på valg i 2024)

9. Valg af revisor.

Der var genvalg af Christensen Kjærulff

10. Eventuelt.

Følgende emner blev debatteret:

Kirsten fra grundejerforeningens grønt-udvalg gav en orientering om udvalgets arbejde og ideer.

Der er bl.a. blevet indsamlet blomsterløg, som er blevet lagt i volden. Flere blomsterløg modtages med tak.

Der blev efterlyst en tov-holder-funktion til at kontrollere det udførte gartnerarbejde og være med til at planlægge årets arbejde. Peter Kofoed oplyste, at denne funktion allerede findes, men at der måske skal være lidt mere fokus.

Der var spørgsmål til udskiftning af fugt- og røralarmer, idet de nuværende ikke fås mere, og levetiden er overskredet med flere år.

Jf. vedtægtens bestemmelser hører det under den indvendige vedligeholdelse, men man er som medlem velkommen til at fremsætte et forslag om et fælles projekt.

Der var en opfordring til ikke at stille effekter op af ruderne, på grund af risikoen for termisk sprængning.

Der var en holdningspræget debat om antallet af parkeringskort pr. lejlighed og om der fortsat skal bruges kort eller i stedet overgå til en app-løsning og om det antal udleverede kort pr. lejlighed skulle reduceres til 2.

For så vidt angår antallet af kort, læner vi os op af de øvrige etaper, der alle ønsker 3 kort. De fremtidige kort vil have en længere gyldighed end 1 år.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21:35.

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 registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Westerdahl

Referent

Serienummer: CVR:20283416-RID:27340214

IP: 217.195.xxx.xxx

2023-05-03 10:13:00 UTC

NEM ID 

Peter Westerdahl

Dirigent

Serienummer: CVR:20283416-RID:27340214

IP: 217.195.xxx.xxx

2023-05-03 10:13:00 UTC

NEM ID 

Flemming Elkjær Sørensen

Formand

På vegne af: E/F Øresund Strandpark etape 5

Serienummer: b7a18bd5-1823-40f7-951b-304a4e27e3bc

IP: 176.23.xxx.xxx

2023-05-04 12:25:05 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: 73DVI-DQED-A00K7-05NIPW-FNIIQ-APFTH

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>