

REFERAT

E/F Øresund Strandpark, Etape 5 – ordinær generalforsamling

Mødested: Sant Brunch & Lunch, Strandlodsvej 63B, 2300 København S
Mødedato: 21. april 2022, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 31 af foreningens 92 lejligheder, repræsenterende 2.919 af ejendommens i alt stemmeberettigede 8.495 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2021.
4. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2022.
5. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer.
6. Valg af formand for bestyrelsen.
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af suppleanter.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Peter Westerdahl fra DEAS A/S som dirigent. 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. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Bestyrelsens beretning var udsendt skriftligt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Beretningen gengives her:

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

Det kan indledningsvis bemærkes, at vi har fået ny administrator hos DEAS, og vi vil hermed byde Peter Westerdahl velkommen.

Ejerforeningen Øresund Strandpark, Etape 5

Umiddelbart efter generalforsamlingen sidste år blev arbejdet med udbedring af fejl og mangler i kælder og sokkel fuldført. Der blev herefter foretaget plantning af hybenroser ved gavlen og hække rundt om terrasserne. Det er vores opfattelse, at arbejdet er blevet udført tilfredsstillende, men det vil jo være lidt inden hækkene får samme flotte udseende som tidligere.

Der blev også umiddelbart efter generalforsamlingen investeret i et Lagur vandbehandlingsanlæg. Der er tale om et system baseret på elektromagnetisme. Med et sådan anlæg bliver kalken ikke fjernet, men omdannet fra calcit til aragonit, som ikke giver kalkaflejringer. Vi håber I har registreret en forbedring.

En ejer har, i forbindelse med udskiftning af toilet-kumme, konstateret en skjult fejl, idet 2 bolte, der skal holde toilet-kummen, er monteret forkert. Ejeren har anmeldt den skjulte fejl overfor Skanska.

Vi har d. 1. december 2021 haft en alvorlig vandskade i opgang 4. En samling i nedløbsrøret i teknikskabet på 4. sal var gået fra hinanden og vandet løb ned igennem teknikskabet og ind i betonelementerne i etageadskillelsen og herfra ned i lejlighederne. Der blev konstateret skader i 3 lejligheder. Der blev endvidere konstateret vand i kælderen, hvor 5 kælderrum blev påvirket.

Udbedring af skaderne i opgang 4 har været en langtrukken affære. Sundby Rengøringservice anmeldte skaden til DEAS Skadesteam, som efter et par dage videresendte anmeldelsen til vores forsikringsselskab – Protector. Forsikringsselskabet afviste at sende en taksator ud for at besigtige skaderne og overlod ansvaret for koordinering af opgaverne til Sundby Rengøringservice. Pro Skadesservice har foretaget fugtmålinger og udbedret skader i væg og loft. Flisearbejde og malerarbejde skulle så udføres af lokale håndværkere, som dog ikke stod i kø for at afgive tilbud. Det har været en lidt tung administration og det vil blive drøftet med DEAS om det i tilfælde af fremtidige skader kan gøres lidt mere smidigt. Vi vil i samme forbindelse overveje at hjemtage tilbud på forsikring fra andre selskaber.

Det er i øvrigt værd at være opmærksomme på, at der i forbindelse med byggeriet er etableret fugtmålere i teknikskabene. Det er ejerens ansvar at de fungerer.

Ejerforeningen modtog sidste år fra Jysk Elevatorservice et uopfordret tilbud på elevatorservice. Bestyrelsen har dog altid været godt tilfredse med samarbejdet med Otis og er samtidig af den opfattelse, at der er tale om en vigtig infrastruktur og at der således ikke må være leveringstid på reservedele. På grund af en relativt stor prisforskel indledte bestyrelsen til gengæld forhandlinger med Otis. Med baggrund i en rammeaftale, som Otis har med DEAS, blev der indgået en ny aftale, som gav en besparelse på ca. 30 procent på både den faste service og arbejds løn. Herudover blev der installeret nye simkort i alle elevatorer, som giver en besparelse på ca. 50 procent i forhold til telefonabonnementet med TDC.

Det er pr. 25. oktober 2021 et lovkrav for ejendomme med fjernaflæste vand- og varmemålere, at forbrugsuplysningerne skal synliggøres overfor beboerne. Techem, som har installeret vore fjernaflæste målere, fremsendte tilbud på en beboer-App. Bestyrelsen har undersøgt alternative muligheder for at synliggøre forbrugsuplysningerne, men det har ikke været en mulighed. Tilbuddet er herefter accepteret og Techem vil orientere beboerne.

Efter generalforsamlingen sidste år har vi modtaget en vedligeholdelsesplan for de næste 10 år. Der er ingen presserende investeringer, der skal gennemføres. Det blev til gengæld anbefalet, at vi skulle etablere en serviceaftale med et tagdækkerfirma. Vi har nu lavet en aftale om at få taget gennemgået en gang om året.

Det er herudover besluttet at gennemføre en oliering af træværket her i løbet af forsommeren. Vi har modtaget tilbud fra 2 firmaer, som prismæssigt var meget ens. Vi har herefter accepteret tilbuddet fra V&W Malerentreprise, som er det samme firma som foretog olieringen i 2013. Olieringen vil ske med samme type olie som sidst og uden oliering af kant og fals. Tilbuddet lyder på 968.875 kr. incl. moms hvilket er mere end en fordobling af prisen i forhold til 2013. Firmaet har til gengæld lovet en rabat på 5 % hvis en eller flere af de andre etaper ønsker oliering. Bestyrelsen vil indsamle nøgler med henblik på at give firmaet adgang til altanerne.

Det blev sidste år nævnt, at vi inden så længe ville lave en gennemgang af vore vedtægter, bl. a. med baggrund i den nye normalvedtægt, som skulle træde i kraft pr. 1. januar 2022. Der er dog ikke noget i normalvedtægten, der kræver, at vi skal gøre noget på nuværende tidspunkt. Vi har derfor stillet en revidering af vedtægterne i bero indtil videre. Et af de punkter, som kan trænge til en ændring, er brugsretten til terrasserne, men det kan evt. klares med en generalforsamlingsbeslutning i lighed med tidligere. Det vil blive drøftet med DEAS.

Bestyrelsen lægger fortsat alle referater fra bestyrelsesmøderne på vores hjemmeside -[www.oresund-strandpark.dk/etape 5](http://www.oresund-strandpark.dk/etape5). Grund-ejerforeningen har fået tilbud på en ny mere dynamisk hjemmeside og det er besluttet, at etape 5 skal tilknyttes denne side.

Grundejerforeningen Øresund Strandpark

På sidste års generalforsamling blev der foretaget en afstemning vedr. etape 5's ønske for så vidt angår den endelige placering af den lille miljøstation. Afstemningens resultat blev meddelt grundejerforeningen, som herefter stadfæstede den tidligere vedtagne placering på cykelparkeringspladsen ved Sundby Parkvej 7. Grundejerforeningen anmodede herefter Holmsgaard/Skanska om at opføre miljøstationen i henhold til byggetilladelsen. Med baggrund i leveringsvanskeligheder og en længerevarende diskussion med Københavns Kommune om eventuelle krav om en kapacitetsudvidelse er opførelsen endnu ikke gennemført. Det er dog nu Holmsgaards udmelding, at 2 tilbud vil foreligge inden påske, og at arbejdet derefter kan gå i gang.

Grundejerforeningen har bedt en advokat om at lave en vurdering af lovligheden af opførelsen af skraldesuget på naboejendommen. Konklusionen er, at skraldesuget er opført i strid med lokalplanen og at der ikke har været afholdt de nødvendige nabohøringer. Advokaten anbefaler, at eventuelle indsigelser og deraf følgende retskrav skal rettes til Balder og ikke til kommunen. Det er aftalt med advokaten, at Balder forelægges et udkast til stævning med det formål at få løst problemet.

I forbindelse med etablering af Led-lys i de høje standere forrige år blev der konstateret nogle funktionsfejl. Grundejerforeningen har forsøgt at lave et forlig med Fischer Lighting for at få fejlene udbedret, men det er ikke lykkedes. Der er herefter foretaget stævning af firmaet og der vil blive foretaget syn og skøn.

Pasningen af de grønne områder og vintertjenesten forestås fortsat af Egedal Ejendomsservice. Etape 5 har påpeget, at der mangler slåning af højene i 2021. Der er afholdt et møde med Egedal Ejendomsservice hvor der er enighed om, at højene skal slås 2 gange om året - tidligt på sommeren og om efteråret. Der vil endvidere i samarbejde med Egedal Ejendomsservice blive udarbejdet en beplantningsplan med det formål at tilpasse beplantningen til behov og ønsker.

Der har på facebook været en livlig diskussion om hunde på Grønningen. En del beboere har fået det indtryk, at der er sket en stramning af reglerne, men det er ikke tilfældet. De aktuelle regler har været gældende i hvert fald siden 2009 og betyder, at der ikke må foretages hundeluftning på Grønningen. Derimod er det efter gældende regler tilladt at lufte hund på de øvrige grønne arealer under forudsætning af at de føres i snor og at der foretages opsamling af efterladenskaber. Grundejerforeningen har ønsket, at der på de enkelte generalforsamlinger skal tages en afstemning om de enkelte etapers holdning til om grundejerforeningens regler skal ændres og samtidig skal ejerforeningernes husordener bringes i overensstemmelse med grundejerforeningens regelsæt.

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 f. eks. udlånes til en "lufthavnsparkering" har grundejerforeningen mulighed for at inddrage alle kortene til den pågældende lejlighed. En beboer har endvidere påtalt "dårlig adfærd" på parkeringspladsen. Problemet er, at parkeringsbåsene er meget smalle og at det er vanskeligt at komme ind og ud af båsene, når der parkeres langs hæk-kene. Vi skal derfor opfordre til at parkering langs hækken sker så tæt på hækken som muligt.

Med et ønske om flere og flere el-biler vil der i en ikke alt for fjern fremtid skulle overvejes om der kan skabes mulighed for opladning i området. Problemet er, at vi mangler parkeringspladser, hvilket betyder, at pladser forbeholdt el-biler, alt andet lige vil give færre pladser til konventionelle biler. En arbejdsgruppe i etape1 er i gang med at undersøge om der kan laves en løsning, som ikke påvirker parkeringskapaciteten negativt. Med inspiration fra arbejdsgruppen vil grundejerforeningen overveje forskellige løsningsmodeller.

Der fremkom en række spørgsmål til beretningen, herunder bestyrelsens håndtering af aftaleindgåelse med den malermester, der skal forestå oliering af træværk.

Der blev fra enkelte medlemmers side udtrykt kritik af pris og vilkår for arbejdet, herunder at der ikke er tilknyttet en byggeteknisk rådgiver til opgaven, at der ikke var taget stilling til ekstraopgaver, f.eks. defekte glaslister og at opgaven ikke havde været sendt i udbud.

Formanden svarede til dette, at man havde indgået aftalen med den malermester, der tidligere har udført samme opgave for foreningen, idet man har bedt om at det er det samme arbejde der skal udføres, hvilket man tidligere har været tilfreds med.

Der blev spurgt om medlemmerne selv må oliere træværket, hvilket blev afkræftet, da der er tale om en opgave der ligger under ejerforeningens vedligeholdelsesforpligtelse.

Der blev udtryk udren over, at der skal afleveres nøgler, da der bruges lift til arbejdet. Årsagen er, at Arbejdstilsynet ikke tillader adgang fra lift til altan.

Der blev fra medlemmers side udtrykt tak til bestyrelsen for dens indsats.

Der fremkom et forslag om samlet udskiftning af batterier på fugtmålere.

Der var spørgsmål til tinglysning af de eksklusive brugsrettigheder til terrasser. Der vil næste år blive fremsat et forslag om at brugsrettigheder tinglyses med et opsigelsesvarsel på 30 år.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2021.

Peter Westerdahl fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2021. Regnskabet viste et underskud på kr. 389.915, hvilket var en afvigelse på ca. kr. 2.000 i forhold til budgettet for 2021. Resultatet var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2021 udgjorde kr. 1.537.017. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2022.

Peter Westerdahl fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2022 herunder bestyrelsens forslag om forhøjelse af fællesudgifterne. Forhøjelsen af fællesudgifterne vil ikke påvirke størrelsen af det enkelt medlems månedlige betaling, idet foreningen tidligere har indrømmet 2 årlige betalingsfrie måneder, hvilket ikke vil ske i 2022. Formanden oplyste, at man må forvente at der i 2023 budgettet vil blive foreslået en stigning af fællesbidraget.

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		1.400.400
INDTÆGTER I ALT		1.400.400
UDGIFTER		
Bidrag til andre foreninger	1	271.000
Forbrugsafgifter	2	356.000
Forsikringer og abonnementer	3	247.000
Ejendomsdrift	4	269.000
Administrationshonorar, DEAS A/S		90.000
Øvrige administrationsomkostninger	5	126.000
Løbende vedligeholdelse		145.000
Større vedligeholdelsesarbejder	6	596.524
Renteudgifter	7	12.000
UDGIFTER I ALT		2.112.524
DRIFTSRESULTAT		-712.124

5. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer.

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.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages såfremt det opnår almindeligt flertal. Bestyrelsen motiverede sit forslag, herunder at det er et ønske fra grundejerforeningen, at der i alle etaper henvises til grundejerforeningens ordensreglement for husdyr.

Efter en kort debat satte dirigenten til afstemning ved en tilkendegivelse ved håndsoprækning. Da ingen tilkendegav at ville stemme imod forslaget, konstaterede dirigenten at forslaget var **vedtaget**.

B. Spørgsmål til afstemning

Må hunde medtages på Grønningen?

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages såfremt det opnår almindeligt flertal. Bestyrelsen redegjorde for spørgsmålet.

Der udspandt sig en debat, hvor der bl.a. blev redegjort for, at forslaget er en stadfæstelse af eksisterende regler. Der blev fremført synspunkter om skiltning af reglerne, at det ikke kun er foreningernes medlemmer der kommer på grønningen samt at et forbud vil være svært at håndhæve.

Da dirigenten fandt at alle synspunkter fra fremført satte han forslaget til afstemning med følgende resultat:

For stemte: 12 ejere svarende til 984 fordelingstal.
Imod stemte: 18 ejere svarende til 1.836 fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte: 1 medlem svarende til 99 fordelingstal.

6. Valg af formand for bestyrelsen.

Punktet udgik, idet formanden er på valg i ulige år.

7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

På valg var Peter Koefoed, Erik Sørensen og Bodil Sørensen.

Der var genvalg til følgende: Peter Koefoed og Bodil Sørensen
Der var nyvalg til følgende: Mikkel Jønsen, nr. 10, 1. tv.

Bestyrelsen er herefter således sammensat:

Flemming Sørensen, (formand)	ejer af Sundby Parkvej 2, 3. th.	(på valg i 2023)
Sámal Samuelsen,	ejer af Sundby Parkvej 8. 3. tv.	(på valg i 2023)
Peter Koefoed,	ejer af Sundby Parkvej 3, 4. tv.	(på valg i 2024)
Bodil Sørensen,	ejer af Sundby Parkvej 3, st. th.	(på valg i 2024)
Mikkel Jønsen,	ejer af Sundby Parkvej 10, 1. tv.	(på valg i 2024)

8. Valg af suppleanter.

Der var genvalg til Hanne Jørgensen og Kirsten Wemund Bruun

9. Valg af revisor.

Der var genvalg af Christensen Kjæulff

10. Eventuelt.

Følgende emner blev debatteret:

Der var spørgsmål til planerne for parkeringshus. Der er intet nyt

Det blev foreslået at udskifte parkeringskort med en parkeringsapp.

Det blev foreslået at gæsteparkingskort får en anden farve end de øvrige kort. Til det blev der svaret at der ikke er egentlige gæstekort, men 3 parkeringskort pr. lejlighed.

Da ikke flere ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21:45.

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

2022-05-05 09:46:03 UTC

NEM ID 

Peter Westerdahl

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:27340214

IP: 217.195.xxx.xxx

2022-05-05 09:46:03 UTC

NEM ID 

Flemming Elkjær Sørensen

Formand

På vegne af: E/F Øresund Strandpark etape 5

Serienummer: PID:9208-2002-2-605716317017

IP: 84.253.xxx.xxx

2022-05-05 15:07:58 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6W5FW-4QENG-6NZGT-1DA76-V6QM0-XHK5B

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>