

Referat af ordinær generalforsamling i ejerforeningen Øresund Strandpark etape 2 afholdt den 12. april 2007 i Sundby Sejlkubs lokaler

Velkomst valg af dirigent og referent

Formand Flemming Alsøe bød på bestyrelsens vegne velkommen og foreslog Jørgen Andreasen som dirigent og Niels Jørgen Oggesen som referent.

Begge blev enstemmigt valgt.

Dirigenten startede med at konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til vedtægterne.

Endvidere blev det konstateret, at der var 26 stemmeberettigede tilstede svarende til i alt 2491 stemmer efter fordelingstal.

Dagsordenen for generalforsamlingen var som følger:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2006.
4. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2007.
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.

Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Formand Flemming Alsøe fortalte i årsberetningen om følgende emner:

Serviceaftaler

Coor fungerer i en viceværtsfunktion for ejerforeningen. Bestyrelsen valgte selskabet på baggrund af dettes erfaringer med etape 1. De fleste opgaver hørte dog under Grundejerforeningen, hvorfor omfanget af arbejde for ejerforeningen er begrænset.

Schindler udfører de lovpligtige eftersyn på elevatorerne. Bestyrelsen har dog indgået en aftale, der indeholder lidt over de lovpligtige minimumskrav – herunder synes elevatorerne 1 gang månedligt.

Ventilationsanlægget bliver eftersat og rensat 1 gang årligt.

Varmecentral

Bestyrelsen var af arkitekter blevet informeret om, at der kunne være et problem med korrosion af vandrørene ved den af Skanska valgte løsning. Desuden undredes man over den lange fremløbstid for varmt vand til de enkelte lejligheder.

På denne baggrund valgte bestyrelsen at engagere en konsulent til at undersøge problemstillingerne. Konklusionen på undersøgelsen var, at varmeanlægget var ok, men det blev dog anbefalet at anskaffe et katalyseanlæg af hensyn til at undgå rust i vandrørene.

Bestyrelsen valgte at følge anbefalingen og har anskaffet et Guldager katalyseanlæg, der er monteret i sommeren 2006.

Fremløbstiden på det varme vand skyldtes rørføringen i de enkelte lejligheder, der ikke var ulovlig, men uhensigtsmæssig. Problemet kunne måske afhjælpes ved enten elektriske varmere på rørene eller en udskiftning af disse med tyndere. Begge løsninger vurderede bestyrelsen til at være alt for dyre og besværlige, hvorfor yderligere initiativer ikke er taget.

Energimærkning

I 2006 kom der nye regler for energimærkning, der medfører en fordyrelse af udarbejdelse af energirapport.

Bestyrelsen valgte derfor den gamle model inden de nye regler trådte i kraft, da dette var billigere. Rapporten, der er gældende i 3 år, konkluderede, at vores forbrug af vand og varme er lavt, men elforbruget ligger i den høje ende.

Det relativt høje elforbrug kunne primært henføres til belysningen i opgangene.

Bestyrelsen vurderede dog, at der ikke var realistiske alternativer til den nuværende belysning.

Hjemmeside

Viggo Bjerre har udarbejdet hjemmesiden www.oresundstrandpark.com, der indeholder div. informationer omkring ejerforeningen. Det er bestyrelsens opfattelse, at siden fungerer fint og bliver brugt flittigt.

1-års gennemgang

Bestyrelsen deltog i maj 2006 på vegne ejerforeningen i en 1-års gennemgang af fællesarealerne.

Denne blev modsat den oprindelige aflevering afholdt i en positiv atmosfære og de fleste småting er afhjulpet. Dog refter der stadig enkelte punkter – eksempelvis døre i opgange, der ”gaber”.

Hegnsregler

Der har i årets løb været en del polemik omkring opsætning af hegn ved terrasserne i stueplan.

Udgangspunktet i vedtægterne er, at der ikke må ændres på den fælles fremtoning af området.

Grundejerforeningen har anlagt den praksis, at de enkelte ejerforeninger indenfor rimelighedens grænser kan tolke rækkevidden af denne formulering.

Bestyrelsen i etape 2 har derfor valgt følgende linie i spørgsmålet:

Alle hegn skal placeres indenfor hækken, være af træ/pileflet samt maghonifarvede (svarende til den farve de udvendige døre og vinduesrammer har). Desuden må det første fag regnet fra husmuren ikke overstige målene 180 cm. x 180 cm., herefter må det andet fag ikke overstige 150 cm. x 150 cm.. Alle evt. øvrige fag må på intet tidspunkt overstige hækkens aktuelle højde.

I tvivlstilfælde opfordres medlemmerne kraftigt til at spørge bestyrelsen til råds inden et evt. hegn sættes op.

Sommerfest

Det var forsøgt at arrangere en sommerfest for alle beboerne i grundejerforeningen. Susie og Venjah fra bestyrelsen i etape 2 var primus motor, men festen blev aflyst grundet manglende tilmelding.

Vand/lys i kælderen

Der har ved flere lejligheder været problemer med vand i kælderen.

Bestyrelsen har hver gang reklameret til Skanska over problemet, der efterfølgende har afhjulpet.

Problemet skulle nu være løst, men bør følges nøje.

Lysen i kælderen er ligeledes afhjulpet, så det fungerer. Det skal dog bemærkes, at sensoren nu er placeret, så lyset allerede tænder ved nedgang af trappen, og ikke som før når man først var inde i kælderrummet.

Åbne vinduer i opgange

Skanska har oplyst at de øverste vinduer i opgangene kan åbnes for ventilation i sommermånederne. Bestyrelsen har fået udleveret nøgler.

Grundejerforeningen

Flemming orienterede om de væsentligste emner, der var blevet behandlet i årets løb:

- Snerydning havde ikke altid fungeret optimalt, hvilket var blevet påtalt overfor Coor
- Der var opsat skiltning af området – primært af hensyn til gæster, taxi, m.v.
- P-regler – G/F ville ikke lege politimand, men henstillede at ledige pladser ved blok 2 blev brugt i stedet for parkering ud for terrasserne. Desuden havde brandvæsenet oplyst, at det er ulovligt at parkere de første 10 m. af stikvejene, da brandbilerne ellers ikke kunne vende rundt.
- Miljøstation – opstillet flere containere, men ikke muligt at få tømt oftere. Skanska har desuden lovet at etablere en stor miljøstation ved den kommende etape 6, da den oprindelig planlagte ved etape 4 og 5 var skåret væk.
- Parkeringshus – Skanska og Amagerbanken diskuterer hvordan et evt. p-hus skal etableres. G/F følger tæt, men der kan ikke forventes afklaring i nær fremtid. Advokat undersøgt de enkelte etapers økonomiske risiko i forbindelse med etableringen af huset. Vurderingen for etape 2 var, at udgiften formentlig ikke væsentligt kunne overstige det i købsaftalerne anførte beløb med tillæg af indeksregulering.
- P-analyse – Skanska har fået foretaget en p-analyse, der viste en overbelægning på 10-15% hver aften.

Afsluttende bemærkninger

Flemming opfordrede til at tage hensyn til hinanden, bl.a. i form af oprydning, affald, ordentlig tone m..v, samt huske på, at bestyrelsen bestod af ulønnede frivillige, hvorfor man ikke altid kunne forvente svar på henvendelser fra dag til dag. Endelig henstillede Flemming, at husordenen blev respekteret, herunder, at der i opgangene kun må stå barnevogne/klapvogne samt evt. en enkelt blomst. Baggrunden for dette er, at der i enkelte opgange er placeret cykler og møbler mv. hvilket bedes fjernet.

Spørgsmål

Der blev spurgt om der kunne etableres p-pladser på det grønne område mellem etape 1 og Dell.

Flemming oplyste, at det er kommunens areal og at et tilsvarende ønske tidligere var blevet afvist med henvisning til, at det er en ”grøn kile”.

Herefter var der spørgsmål omkring grunden bag den gamle Amagerbane.

Flemming oplyste, at Skanska påtænker at bygge 3 yderligere blokke på denne grund.

Spørgsmål omkring Amagerbanen som cykelsti.

Flemming svarede, at kommunen har oplyst, at der p.t. ikke er afsat penge hertil.

Spørgsmål omkring legeplads mellem etape 3 og 4.

Flemming oplyste, at Skanska etablerer 3 ringe, der er forberedt til h.h.v. bålplads, legehus og gyngestativ. Grundejerforeningen skal dog selv betale for etableringen af disse ting, hvis de ønskes udført. Foreløbig afventes etableringen af en ejerforening for etape 4 inden beslutninger i den retning tages.

Beretningen blev herefter taget til efterretning af forsamlingen.

Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2006

Flemming gennemgik regnskabet punkt for punkt og konkluderede at budgettet overordnet var holdt.

Enkelte udgifter havde været mindre end budgetteret, hvilket skyldes at de kun vedrørte 6-9 mdr. – eks. Coor og Schindler, mens andre havde været lidt højere.

Der blev fra forsamlingen spurgt til det bogførte tilgodehavende hos Skanska på ca. kr. 85.000.

Flemming lovede at undersøge dette.

- Dette er efterfølgende gjort og skyldes, at Etape 2 blev færdig 1.juni 2005, derfor skal der betales fællesudgifter fra denne dato til Etape 2.

Fra 1. juni til beboerne overtog lejlighederne fra Skanska skal Skanska betale udgiften.-

Desuden var der spørgsmål til punktet – ”Abonnement, vandinstallation: kr. 25.388”

Flemming har efterfølgende undersøgt dette og forklaringer er, at det er engangsudgiften til installationen af katalyseanlægget fra Guldager. Burde rettelig have været bogført på en anden konto, idet det intet har noget med abonnement af gøre.

Endelig var der spørgsmål til posten ”Varmeanlæg, kr. 21.165”

Flemming har efterfølgende undersøgt dette og forklaringen er, at der igen er tale om en fejlposteret, da beløbet intet har med varmeanlæg at gøre. Der er derimod tale om en engangsudgift til Isda, Clorius for installation og plombering af vandanlæg.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Forelæggelse til godkendelse af budget 2007

Flemming gennemgik punkt for punkt det udsendte budgetforslag og bemærkede i den forbindelse, at beløbet til renovation var sat op, da opdelingen mellem etape 1-3 måske ikke har været helt korrekt ifølge revisoren.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

Forslag fra bestyrelsen eller medlemmer

Bestyrelsen havde fremsat følgende forslag:

1.
”Afsnittet i husordenen om parkering udgår”

Flemming motiverede på bestyrelsens vegne forslaget med, at området hvor der parkeres hører under grundejerforeningens område og husordenen for grundejerforeningen har et afsnit om parkering.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

2.
”Udvendig behandling af vinduer og døre med træolie for etape 2, pris 282.000 kr. inkl. moms

Finansiering kan enten ske ved:

- A) Budgettet for 2007 sættes op med 282.000 kr.
- B) Der anvendes eks. 160.000 kr. af ejerforeningens egenkapital på 200.000 kr og budgettet forhøjes med restbeløbet.”

Det bemærkes at beløbet er nedsat i forhold til det på forhånd udsendte forslag på 318.000 kr., da der efterfølgende var kommet et billigere tilbud.

Flemming motiverede på bestyrelsens vegne forslaget med, at bestyrelsen ved sidste generalforsamling var blevet opfordret til at indhente tilbud på behandling af træværket, da det

efterhånden er falmet mange steder. Desuden ville en behandling med olie være godt for træet ifølge oplysninger fra flere malermestre.

Endelig blev det oplyst, at den udvendige vedligeholdelse af træværket ifølge vedtægterne henhører under ejerforeningen og derfor ikke må foretages af de enkelte ejere, hvorfor det var nødvendigt med en fælles beslutning på området, da det enten er alle eller ingen. Hensynet bag reglen er selvfølgelig, at ejendommen skal bevare en fælles fremtoning.

Der var herefter en lang debat om forslaget, hvor nogle mente, at det var for dyrt, andre, at det var unødvendigt og andre at det burde undersøges nærmere om behandlingen kun havde kosmetisk betydning.

Forslaget blev efter debatten sat til skriftlig afstemning efter fordelingstal.

Der var 1178 stemmer for forslaget.

Der var 1209 stemmer imod.

Der var 104 stemmer blanke.

Dirigenten konkluderede på den baggrund at forslaget var faldet.

Kalmar Nielsen havde fremsat følgende 2 forslag:

1. "Indkøb af skovl til hver opgang, pris 150 kr. pr. stk., der kan opbevares under trappe eller skralderum"

Forslaget var motiveret med besvær med at bakke ud efter snefald.

Forslaget blev debatteret og herefter sendt til afstemning.

Forslaget blev ikke vedtaget.

En beboer tilbød dog for egen regning at indkøbe en skovl, der vil blive placeret i kælderen til fri afbenyttelse.

2. "Cykelstativ ved nr. 12 vendes"

Forslaget blev motiveret med, at det er svært at komme ind og ud ved sidste parkeringsbås.

Forslaget blev debatteret og herefter enstemmigt vedtaget.

Valg af formand

Da Flemming Alsøe ikke ønskede genvalg blev andre kandidater opfordret til at stille op.

Imidlertid ønskede ingen at stille op, hvorfor der som en løsning blev vedtaget at følge metoden fra den stiftende generalforsamling, hvorefter der vælges en bestyrelse på 5, der efterfølgende selv konstituerer sig.

Valg af andre bestyrelsesmedlemmer

Hele bestyrelsen var på valg og som udgangspunkt ønskede ingen genvalg.

Susie Sandberg fra den siddende bestyrelse opfordrede, på vegne af bestyrelsen, medlemmerne til at overveje tonen i henvendelser til bestyrelsen fremover, da det til tider havde været yderst negativt ladet og en ubehagelig form for kommunikation.

Forsamlingen var enig i at henvendelser til bestyrelsen naturligvis holdes i en sober tone og at det er helt i orden ikke at svare på henvendelser, der ikke lever op til dette.

Herefter var Susie Sandberg, nr. 10, st. tv., villig til at modtage genvalg og den hidtidige suppleant Heine Jørgensen, nr. 12, 1. tv. stillede ligeledes op.

Begge blev valgt.

Ligeledes blev Torben Schødt, nr. 13, 3. th., Søren Stryger, nr. 13., st. th. og Arne Jensen, nr. 8, 2. tv., enstemmigt valgt.

Den fremtidige bestyrelse er herefter:

Susie Sandberg, Heine Jørgensen, Søren Stryger Torben Schødt og Arne Jensen.

E-mailadressen til bestyrelsen er: bestyrelsen@oresundstrandpark.com

Valg af suppleanter

Martin Faldborg og Anne Lise Andreasen blev valgt som suppleanter.

Valg af revisor

Bestyrelsen foreslog genvalg af BGC-revisor.

Enstemmigt vedtaget.

Eventuelt

Det blev drøftet, at beboere, der stadig havde problemer med uafhjulpede mangler – eksempelvis bagfald i badeværelse, utætte vinduer m.v. - skulle koordinere indsatsen.

Fliserne i opgangene blev ligeledes debatteret og den nye bestyrelse blev opfordret til at undersøge om disse bliver behandlet korrekt og om de evt. skal have ekstra beskyttelse.

Endelig blev en oprydning af cykler i kælder og skur debatteret.

Dirigenten konstaterede herefter at dagsordenen var udtømt og takkede for god ro og orden.

Flemming takkede ligeledes de fremmødte for sin tid som formand og ønskede den nye bestyrelse held og lykke.

København d.

Som dirigent
Jørgen Andreasen

København d.

Som referent
Niels Jørgen Oggesen
