

## REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

### E/F ØRESUND STRANDPARK II

---

Torsdag den 10. april 2008 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Øresund Strandpark II. Generalforsamlingen afholdtes på Cafe Krunch, Øresundsvej 14, 2300 København S.

Der var et pænt fremmøde af cirka 31 ejere ud af i alt 71 mulige. Fra DATEA deltog Heidi Jørgensen.

#### **Dagsordenen var følgende:**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2007.
4. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2008.
5. Forslag – eventuelt indkomne.
- 5a) Høring vedrørende parkering i Øresund Strandpark. *Bestyrelsen stiller på vegne grund ejerforeningens bestyrelse forslag om parkering i Øresund Strandpark, jf. vedlagte.*
- 5b) Indkomne forslag fra Jens M Svendsen, jf. vedlagte.
6. Valg af formand for bestyrelsen.
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen. *Hele bestyrelsen er på valg, jf. vedtægtens § 10.2.*
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Formand Torben Schødt bød velkommen og foreslog Jørgen Andreasen som dirigent og Heidi Jørgensen som referent. Der var ingen indsigelser herimod.

#### **Ad 1)**

Jørgen Andreasen konstaterede generalforsamlingens lovlige indvarsling og beslutningsdygtighed, hvilket der ikke var indsigelser imod.

#### **Ad 2)**

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning for året 2007.

Formanden berettede, at bestyrelsen havde afholdt bestyrelsesmøde cirka 1 gang om måneden. Udover ejerforeningens anliggender varetager bestyrelsen ligeledes en bestyrelsespost i grundejerforeningen, og formanden er med i ”formandsgruppen”, som består af bestyrelsesformændende for etape 1-5.

Bestyrelsens formål er at sikre, at ejendommen fungerer dels bygnings- dels beboermæssigt.

Skanska har i årets løb udbedret utæt tag, vandskade i kælder, udskiftet defekte varmemålere samt repareret ventilation, som har været meget støjende.

Formanden berettede endvidere, at COOR har opsagt samarbejdet med ejerforeningen pr. 1. februar 2008. Alle etaperne har efterfølgende indgået en stordriftsaftale med Sundby

Rengørings Service. Det blev endvidere oplyst, at der også er ved at blive indgået en stordriftsaftale på rengøringsområdet, og denne forventes at være på plads ultimo april 2008.

Arbejdet i grundejerforeningen har været noget tungt på grund af et stort frafald af bestyrelsesmedlemmer. Formandsgruppen har fået sat gang i grundejerforeningen, og der planlægges af kommende projekter etablering af legeplads, de grønne områder skal løftes (f.eks. læhegn, bænke og affaldsspande), overdækning af miljøstation og installation af lys i denne samt opsætning af skilte til etape 4 og 5.

Der har endvidere været afholdt et møde med hele øresundsområdet og Skanska vedrørende etablering af parkeringskælder under etape 6/opførelse af et P-hus. Københavns Kommune har oplyst, at byggetilladelse til etape 6 er betinget af at Skanska og Amagerbanken (som ejer grunden, hvorpå P-huset skal opføres) indgår i fælles dialog, hvilket der pt. ikke er. Skanska (projektchef Jacob Garde) har oplyst, at hvorvidt der opføres et P-hus eller etableres en parkeringskælder vil det ikke få indflydelse på ejerforeningens udgift til parkeringsanlægget.

Afslutningsvis berettede formand, at bestyrelsen har været glad for de pæne henvendelser fra ejerne og de konstruktive ideer.

Herefter udnævnte bestyrelsen Viggo Bjerre som ”årets beboer”, idet han uegennyttigt og gratis havde passet foreningens hjemmeside. Udnævnelsen blev modtaget med akklamation fra forsamlingen.

En ejer spurgte til hvad bestyrelsen vil gøre ved det forsinkede fremløb af varmt vand. Den forrige bestyrelse har hos foreningens varmekonsulent fået undersøgt problemet med forsinkelse på det varme vand, og varmekonsulenten har oplyst, at vandledningerne er lagt uhensigtsmæssigt, og at Skanska ikke kan gøres ansvarlig herfor. Varmekonsulenten har udtalt, at der ikke er økonomi ej heller væsentlige forbedringer at opnå ved at forsøge at løse problemet.

En ejer ønskede at få oplyst, hvornår legepladsen står færdig, og bestyrelsen kunne oplyse, at denne opgave havde ”Grønningen-gruppen” påtaget sig. Der var pt. en drøftelse i gang med en forskønnelse af hele Grønningen, hvor legepladsen hører med. Grønningen-gruppen vil indgive et samlet oplæg til beslutning for grundejerforeningen snarest, således at legepladsen muligvis vil stå færdig omkring 1. juli 2008.

En ejer efterspurgte en realistisk tidshorisont på etablering af parkeringskælder/opførelse af P-hus, og bestyrelsen svarede, at tidshorisonten pt. er 2-10 år.

En ejer ønskede at få oplyst, om overdækning af miljøstationen var et krav fra kommunen, og bestyrelsen oplyste, at det er det ikke – det er af hensyn til blok 2, som har udsigt til miljøstationen. Bestyrelsen oplyste, at kommunen har stillet krav om endnu en miljøstation – og der bliver oprettet en midlertidig miljøstation mellem etape 4 og 5, indtil etape 6 er bygget.

En ejer opfordrede til at der ikke blev henstillet effekter i trappeopgange og en kort drøftelse af dette førte til, at alle blev opfordret til at løse det ved selv at henvende sig til de ejere, som henstiller effekter.

Der var spørgsmål om den kommende vedligeholdelsesopgave med maling af træværk, og bestyrelsen oplyste, at det var med i budgettet. Den kommende bestyrelse vil arbejde på at fremsætte forslag om vedligeholdelse af træværk på næste års generalforsamling.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

**Ad 3)**

Heidi Jørgensen gennemgik årsregnskabet for 2007, som udviste et positivt resultat på 59.022 kr.

Under gennemgangen af årsregnskabet bemærkede Heidi Jørgensen, at der i regnskabets side 3 var anført en bemærkning om refusion af den del af el-forbruget, som anvendes til udendørsbelysningen af grundejerforeningen. Det samme gør de øvrige ejerforeninger, der deltager i grundejerforeningen. Ved opgørelsen af refusionsbeløbene, er man blevet klar over, at den indre sammenhæng mellem refusionsbeløbene bør undersøges nærmere. Der er usikkerhed om, hvorvidt de enkelte ejerforeningers anvendte kWh-forbrug til udendørsbelysning er opgjort korrekt. Når undersøgelsen er tilendebragt, vil der ske en regulering af udgiften til henholdsvis el og grundejerforeningskontingent.

Der var ikke spørgsmål til årsregnskabet, hvorefter det blev enstemmigt godkendt, herunder at overføre årets resultat til egenkapitalen.

**Ad 4)**

Budgettet for 2008 blev gennemgået af Heidi Jørgensen.

Budgettet, som viste fællesudgifter i alt til fordeling med kr. 1.013.000, indeholder en stigning i fællesbidraget med i alt 13.000 kr.

I budgettet er der endvidere indeholdt en fond til vedligeholdelse øremærket til maling af vinduer på 130.800 kr. Heidi Jørgensen gjorde opmærksom på, at når endeligt tilbud foreligger, skal projektet fremsættes på en ny generalforsamling med henblik på endelig vedtagelse af projektet.

En ejer bemærkede, at udgifterne til elevatorerne var høje. Bestyrelsen oplyste, at den har mistanke om, at elevatorfirmaet ikke udfører de kontrolfunktioner, som er indeholdt i den indgåede servicekontrakt. Formanden har flere gange forsøgt at kontakte elevatorfirmaet 3 gange skriftligt, dog uden held.

Bestyrelsen opfordrede til, at hvis man blev opmærksom på eventuelle reparationsopgaver i elevatorerne, bedes de meldt til bestyrelsen, som så vil rekvirere elevatorfirmaet, således at bestyrelsen har overblik over bestilte opgaver.

Forsamlingen drøftede flere tiltag overfor elevatorfirmaet, og der var generel stemning for, at bestyrelsen en sidste gang skal henvende sig til elevatorfirmaets administrerende direktør inden yderligere tiltag.

Der var ikke yderligere spørgsmål til budgettet, som herefter blev enstemmigt godkendt. Stigningen i fællesudgifterne opkræves første gang pr. 1. maj 2008 med tilbagevirkende kraft til 1. januar 2008.

**Ad 5a)**

Bestyrelsen have på vegne grundejerforeningens bestyrelse stillet forslag om parkering i Øresund Strandpark.

Formanden motiverede forslaget, og der udspandt sig en drøftelse af forslaget med synspunkter for og imod. Der var dog en generel stemning for, at Europark/Carpark ikke er en hensigtsmæssig løsning.

Flere ejere udtrykte, at de ikke mente, at etape 2 havde parkeringsproblemer.

Dirigenten foretog en vejledende afstemning, som viste følgende:

0 – ejerforeningen fortsætter uforandret, idet problemet ikke er i etape 2 – **Der var overvejende flertal for dette.**

1 – ejerforeningen vælger forslaget i henhold til Lov om mark- og vejfred – **denne løsning skal kun overvejes, såfremt det bliver nødvendigt.**

2 – ejerforeningen vælger forslaget i henhold til Europark/Carpark – **der var ingen der kunne stemme til fordel for dette forslag.**

Generalforsamlingen pålagde bestyrelsen at stemme nej til parkeringsforslagene i grundejerforeningen.

Der var fra Jens M. Svendsen indkommet forslag, som følger:

1) Sammenlægning af ejerforeningerne.

Formanden oplyste, at der pt. var et større behov for koordinering af større opgaver og indgåelse af stordriftsaftaler ejerforeningerne imellem, men formandsgruppen mente ikke tiden var moden til sammenlægning endnu. Det kunne meget vel blive aktuelt om nogle år.

2) Hurtig og nem kommunikation

Bestyrelsen oplyste, at den har bestræbt sig på at holde et højt informationsniveau, blandt andet ved at opsætte diverse information på opslagstavlerne og vigtig information på opgangsdørene. Bestyrelsen har pt. ikke behov for én kontaktperson i hver opgang, men er åben overfor ideen, såfremt det bliver aktuelt.

Forsamlingen udtrykte en generel tilfredshed med bestyrelsens informationsniveau.

3) Parkering.

Dette punkt blev drøftet uddybende under punkt 5a.

4) Mere cykelopbevaringsplads.

Bestyrelsen vil arbejde videre med dels en cykelrydning samt se på mulighederne for etablering af mere cykelopbevaringsplads.

Der var en generel opfordring til ejerne om at fjerne eventuelle gamle cykler fra cykelstativerne.

5) Fælles festlokale.

Forslagsstillerne motiverede forslaget, og der udspandt sig en drøftelse om behovet for et sådan. En ejer oplyste, at der i lokalområdet er gode muligheder for leje af festlokaler.

Der var ikke generel stemning for et fælles festlokale.

6) Børn

Forslagsstilleren udtrykte glæde for grundejerforeningens initiativ med etablering af legeplads m.m.

Fra Christian Eskelund-Hansen var der indkommet følgende forslag:

7) Trafik/børn

Da forslagsstilleren ikke var til stede på generalforsamlingen, drøftede forsamlingen forslaget, og der var en generel opbakning til forslaget.

En ejer oplyste, at det tidligere var undersøgt hvilke tiltag, der kunne gøres for at gøre vejene i området mere trafiksikre, og der var meget begrænsede muligheder, idet vejene også fungerer som brandveje, hvorfor bump, chikaner o.lign ikke kunne opsættes, da der skal være plads til f.eks. udrykningskøretøjer. Derudover skal der indhentes tilladelser fra alle leverandører (f.eks. R98) ved indskrænkning af vejarealet.

Bestyrelsen vil arbejde videre med fartbegrænsende tiltag.

8) Grønningen og etape 6

Der blev tidligere på generalforsamlingen informeret om dels Grønningen og etape 6.

**Ad 6)**

Formand Torben Schødt var på valg og modtog genvalg.

**Ad 7)**

Hele bestyrelsen var på valg, og Søren Stryhn og Annelise Andreasen ønskede at udtræde af bestyrelsen.

Martin Falborg og Susie Rosendahl ønskede begge genvalg.

Nyvalgt blev Julie Sonne og Bernd Schittenhelm.

**Ad 8)**

Som suppleanter valgtes Jørgen Andreasen og Susan Schmidt.

**Bestyrelsen sammensætter sig herefter således:**

**Torben Schødt, formand**

Øresund Parkvej 13, 3. th.

**Martin Falborg**

Øresund Parkvej 12, st. th.

**Susie Rosendahl**

Øresund Parkvej 10, st. tv.

**Julie Sonne**

Øresund Parkvej 11, 1. th.

**Bernd Schittenhelm**

Øresund Parkvej 8, 3. tv.

**Som suppleanter:**

**Jørgen Andreasen**

Øresund Parkvej 9, 4. tv.

**Susan Schmidt**

Øresund Parkvej 9, 1. tv.

**Ad 9)**

RSMplus, Kalvebod Brygge 45, 1560 København V, blev genvalgt.

**Ad 10)**

En ejer havde bemærket, at halvdelen af lamperne i opgangene var slukket, og ønskede at få oplyst årsagen hertil. Bestyrelsen oplyste, at det var et forsøg – for at spare på el-forbrug, mindske Co2-udslip og spare op mod 10.000 kr. – bestyrelsen havde undersøgt, om der var mulighed for at opsætte en tænd/sluk-føler på opgangslysene, hvilket desværre ikke er hensigtsmæssigt på grund af el-sparepærerne.

Flere ejere udtrykte, at opgangslýset også fungerer som belysning for en del af vejarealet, og der var en et generelt ønske om at få lysene tændt igen. Bestyrelsen vil arbejde videre med en løsning.

En ejer ønskede en forklaring på, hvorfor det ikke er muligt at få udleveret en opgangsnøgle, så det er muligt at få leveret fra f.eks. Årstiderne. Bestyrelsen oplyste, at årsagen hertil var, at der tidligere havde været indbrud, hvor adgang var skaffet via opgangsnøgle, hvorfor bestyrelsen har besluttet, at det kun er ejerforeningens leverandører, som kan få udleveret nøgle til opgangene.

Der var herefter ikke yderligere til generalforsamlingens drøftelse, hvorefter dirigenten takkede for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 21.40.

Som dirigent:

Som formand:

Jørgen Andreasen

Torben Schødt