

EJERFORENINGEN ØRESUND STRANDPARK ETAPE 2 GENERALFORSAMLING 28.04.09

Fremmøde

22 lejligheder var repræsenteret svarende til fordelingstal 2215 ud af 6535 mulige.

1. Valg af dirigent og referent

Dirigent: Jørgen Andreasen

Referent: Anne Lise Andreasen

Til stede fra DATEA: Tommy Kronborg

2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Ejerforeningsanliggender:

Der er blevet afholdt ca 30 møder: 11 i Ejerforeningen, 9 i Grundejerforeningen, 7 i Formandsinitiativet samt div andre. Der er taget beslutninger i godt 100 sager - plus det løse...

Skanska sager

Året har været præget af store frustrationer over SKANSKAs træghed i forhold til store tunge sager.

27/1 blev der afholdt et møde med SKANSKA med deltagelse af 2 direktører, 2 projektledere plus Bernd og Torben, hvor Skanska-direktør lovede, at "alle tekniske installationer selvfølgelig skulle bringes i orden i så nyt luksusbyggeri".

Ikke destomindre hænger følgende sager igen efter en endeløs række af brudte løfter og manglende opfølgning:

- Utæt tag/dårligt varmeanlæg/ustabil ventilationsanlæg
- Varmeregulering i lejlighederne blev indstillet, men fortsat mangler 7 lejligheder.
- Forkert montering i varmecentralen
- Tærede brugsvandrør blev opdaget i forbindelse med varmeindreguleringen.

Mange andre nye bebyggelser i København har samme problemer med rør-sprængninger og korrusion. Således har Etape-3 her i bebyggelsen haft 4-5 rørsprængninger. På Christianshavn har Enhjørningens gård og Løvens gård hos Skanska fået godkendt krav på udskiftning af samtlige brugsvandrør til et 2-cifret millionbeløb.

Vores problemer er ikke så store – endnu! Det drejer sig 'kun' om udskiftning af fittings og nogle bøjedede rør. Ifølge en EKJ-ingeniør rapport, vi har bestilt, bør dette ske straks og i alle lejlighederne.

Skanska erklærede sig villig til at reparere de aktuelt tærede, men vi fastholder, at DE skal foretage en total udskiftning og betale det hele !

Skanska trækker sig ud af DK i 2012 – men hæfter dog fortsat for alle indgåede kontrakter.

Efter årets opslidende erfaringer med Skanska anbefaler bestyrelsen, at der på budgettet for 2009 bliver sat midler af til ingeniør- og advokatbistand til forfølgelse af diverse sager, samt at den nye bestyrelse får mandat til en fokuseret indsats over for Skanska.

Schindler

Elevatorernes drift har længe været en kilde til lige store udgifter og frustrationer.

Et brev til direktøren hjalp. Der er nu strammet op, så vi får arbejdsedler og dermed kun betaler for dokumenteret arbejde i stedet for en lind strøm af frit i luften svævende regninger. Andre etaper bruger Otis – men udgifts- og service-niveauet synes ikke meget bedre.

Vicevært + rengøring

Sundby Rengøring Service har begge opgaver i alle etaperne, og det fungerer godt

Datea

Samarbejdet fungerer godt. Hurtige svar og god service.

Parkerings deklARATION

Ifølge en parkeringsdeklARATION i købsaftalen skal alle ejere betale omkring 35.000 kr til et parkeringshus, såfremt kommunen skønner det nødvendigt at opføre dette.

Dette krav gælder nuværende og alle fremtidige ejere, men det står IKKE i skødet – kun i den oprindelige købsaftale. Derfor skal alle sælgere sørge for at få det ind i fremtidige købsaftaler, når de sælger.

Vedligeholdelse af ejendommen

- har omfattet reparationer og installationer i forbindelse med:

Indbrud

Utæt tag

Røglemme

Rottespærre

Revnede vinduer

Defekte dørtelefoner

Angående maling af vinduer er der indhentet ekspertudtalelser, som er delvis modstridende. Selv

Teknologisk Institut har ikke meget at byde på, da erfaringen med at bruge mahogny er kort.

Dertil kommer, at variationer i klimabelastningen mm spiller ind.

Omkostningerne ved vedligeholdelse er 250.000 kr ca hvert tredje år. Det ville betyde en gennemsnitlig månedlig merudgift på ca 100 kr. pr lejlighed.

Grundejerforening anliggender

Følgende projekter er gennemført eller iværksat:

Grønne områder forskønnet

Skraldespande opstillet

Miljøstationen overdækket og nu med lys

Legepladsen lige om hjørnet

Angående *Parkeringsregler* er licensordningen gennemført. Det blev markeret, at Etape 2 var imod nogen ordning overhovedet, men da vi var i mindretal, blev der arbejdet for den mindst restriktive ordning.

Etape-6 bliver ikke bygget – Skanska har trukket deres byggetilladelse tilbage, men har lovet at rydde op på grunden samt spærre af for indkørsel.

Planer om *cykelsti* på Amagerbanens tracé står helt stille

Formandsinitiativ

Et nyttigt forum omkring fælles opgaver og erfaringer i alle etaper.

EKJ-ing. benyttes af alle som rådgivende ingeniørfirma.

Maling af vinduer besluttet individuelt af etaperne. Én etape vil male, 2 etaper vil ikke male. Materialevalg og farve koordineres.

Administration: Nogle etaper vil skifte fra Datea – vi afventer, da vi er tilfredse med Datea.

Hjemmeside er blevet fælles for GF og tre etaper, men vi er to etaper der har vores egen.

Diverse:

Husorden udleveres til nye ejere, når de flytter ind.

Ejere har pligt til at meddele bestyrelsen, når de lejer ud – men alle glemmer det, og derfor er der mange lejere, der ikke kender husordenen.

Stort, dyrt og unødvendigt arbejde at holde ejendommen ryddelig, f.eks. fjerne cykler og affald i kælderen.

Opfordring til at folk selv rydder op på fællesarealerne!

Beboerklager modtaget i det forløbne år var affattet i en urban tone. TAK!

Året har budt på spændende, alsidigt arbejde i bestyrelsen.

Den store opgave for året der kommer er: Skanska og femårsgennemgangen!

En særlig tak til Viggo for hjemmesiden!

Det forløbne års arbejdsbold (IKKE viceværter, parkeringsvagter eller politibetjente):

Formand: Torben Schødt

Bestyrelsesmedlemmer: Susan Schmidt, Bernd Schittenhelm, Jørgen Andreasen, Julie Sonne, Susie Sandberg og Martin Falborg.

På baggrund af en livlig spørgerunde og debat blev Årsberetningen GODKENDT

Se mere af debatten refereret under EVENTUELT.

3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2008

GODKENDT

4. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2009

GODKENDT med forøgelse af posten til hensættelser med 125.000 kr (betyder ca 150 kr mere pr.lejlighed) effektueres pr. 1.6.09

5. Forslag – eventuelt indkomne

Ingen

6 Valg af formand for bestyrelsen

Torben Schødt fratræder som formand - efter en formidabel indsats!

Julie Sonne – modtog valg

– men kan ikke love samme service niveau, da hun endnu ikke er pensioneret

7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Susie og Martin udtræder af bestyrelsen, fordi de skal flytte

Susan Schmidt, Bernd Schittenhelm, Jørgen Andreasen og Torben Schødt modtog valg

8. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Liselotte Klug Andersen og Asbjørn Navrestad modtog valg.

9. Valg af revisor

Fortsætter med RSM Plus

10. Eventuelt

Lejere og støjgener

Mange ejere oplever frustrationer i forhold til visse lejere, som føler mindre forpligtelse over for bebyggelsen og undertiden hverken kender eller respekterer husordenen.

Bestyrelsens råd til aktion i denne rækkefølge:

1. Tag kontakt direkte til lejeren. Hvis lejeren er uden for pædagogisk rækkevidde gå videre til punkt 2!
2. Involver Bestyrelsen, som i første omgang kan lægge et brev og en husorden til lejeren og dernæst kontakte ejeren, hvis det ikke hjælper.
3. Ring til politiet

Politiet gider dog næppe ulejlige sig.

Julies bedste råd: Skab en god dialog i hverdagen, så er det nemmere at tage fat i konflikterne, når de dukker op.

Beboer: Erfaring med at det hjalp at gå op til overboen og fortælle hende, at hendes højhælede sko hamrede i gulvet, så det gav støjgener. Overboen var ikke klar over problemet og smed straks skoene! Bestyrelsen bør i den kommende periode forholde sig til, at vi nu har tre former for 'beboere': Ejere og samtidig et stigende antal lejere - samt ejere, som ikke bor her, men udlejer. Eventuelt kontakte de udlejende ejere generelt og opfordre dem til at holde lidt justits med deres lejere, møde op til generalforsamling og i det hele taget fortsat interessere sig for/bidrage til bebyggelsens trivsel.

Spørgsmål rejst i øvrigt:

Beboer: Kan man kræve, at lejere bliver screenet?

Bestyrelse: Nej det er ikke inden for lovens rammer.

Beboer: Kan man stramme husordenen?

Bestyrelse: Husordenen tager allerede højde for, at man ikke må være til gene for naboer – problemet ligger i, at der ikke er sanktionsmuligheder.

Parkering

Beboer: Kan man skilte mod parkering ved de 10 m hæk ved indkørslerne, hvor der skal være adgang for redningskøretøjer? Gjort i etape-3.

Bestyrelse: Kun parkering i båsene er lovlig. Skilte man, må man også oplyse om, at parkering langs hækkene ligeledes er ulovlig, ellers ville det være civil ulydighed.

Vær opmærksom på at denne parkering rent faktisk ER ulovlig, så hvis politiet skulle lave en parkeringsrazzia risikerer man bøde. Formodentlig har politiet andet at tage sig til for tiden...

Hvis der er problemer med parkering ved indkørslerne tilrådes det at henvende sig til formanden for Grundejerforeningen, der vil gribe ind.

Maling af træværk igen igen

Beboer: Kan man tænke sig billigere måder at vedligeholde træværket på – enten ved at finde billigere håndværkere eller ved at pålægge ejerne selv at male?

Bestyrelsen:

Der er taget flere tilbud ind og de varierer ikke meget.

Ifølge vedtægterne må man ikke selv male! Problemet er, at man i så fald ikke kan sikre sig, at alle gør det – eller at alle bruger de samme materialer. Det kan give ejendommen et uensartet vedligeholdelsespræg og sende bestyrelsen på overarbejde. Desuden kan man risikere at folk klatter olie ned på hinandens altaner og terrasser.

En overkommelig månedlig ydelse på ca 100 kr vil sikre professionel og ensartet vedligeholdelse.

Flere beboere kom med varme indlæg for at vedligeholde træværket og afsætte de nødvendige midler allerede i 2009 budgettet!

Elevatorer

Flere beboere undrede sig over de tårnhøje udgifter til elevatorer.

Bestyrelsen redegjorde for de kartelagtige aftaler, der synes at herske på området.

Beboer (Atwan i nummer 8, tel 3125 5711) tilbyder at udnytte sit kendskab til elevatorbranchen og researche på alternativer.

Energibesparelse

Beboerforslag: At lægge solpaneler på de flade solrige tage.

Bestyrelse: Tagene er ikke egnede til det. De er meget bløde og sensible. I første omgang må vi prioritere, at tagene bliver tætte! På længere sigt kan vi eventuelt tage ideen op.

Rotter ses ofte omkring bebyggelsen

Bestyrelse: Når der er byggeri er der rotter. Vigtigt at holde stueetagenes terrasser ryddelige og fri for gemmesteder for rotter (muld, hundekurve etc).

Ring til Miljø-kontrollen / Teknik og Miljø og rapporter - især hvis de er helt inde på terrasserne

Initiativer allerede gennemført: Der bliver gjort ekstra rent i skralderummene. Aftale med viceværten: 2 gange om året renses rottespærreerne.

Ros til bestyrelsen

Mange varme tilkendegivelser fra beboerne for bestyrelsens indsats og håndtering af embedet i det forløbne år!

HELD OG LYKKE TIL DEN NYE BESTYRELSE, SOM FOR EN STOR DEL BESTÅR AF GENGANGERE!

Referent: Anne Lise Andreasen 30.04.09

København S, den

Dirigent

Formand

Jørgen Andreasen

Torben Schødt