

EJERFORENINGEN ØRESUND STRANDPARK ETAPE 2 GENERALFORSAMLING 20.04.2010

Fremmøde i Sundby Sejlforening

21 lejligheder var repræsenteret svarende til fordelingstal 2040 ud af 6535 mulige.

1. Valg af dirigent og referent

Dirigent: René Mølbach Olsen

Referent: Anne Lise Andreasen

Til stede fra DATEA: Heidi Jørgensen

2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Formandens beretning

Bestyrelsen har i år afholdt ni bestyrelsesmøder. Referater af møderne kan findes på ejerforeningens hjemmeside. Bestyrelsessuppleant Asbjørn Navrestad søgte (og fik:-) orlov fra bestyrelsesarbejdet fra og med januar i år.

Formandsgruppen

Der er afholdt tre møder i formandsinitiativet. Det er betydeligt færre end sidste år og afspejler dels, at fælles tiltag som fælles rengøringsselskab og viceværtfunktion nu er oppe og køre, dels at særligt etape 1 og 2 har haft travlt med henholdsvis opfølgning og forberedelse af femårgennemgang i år.

Der er blevet etableret to arbejdsgrupper

- en vejstøjtaskforce, som arbejder for at reducere eventuelle støjgener fra Amager Strandvej. Etape 2 har bidraget med kontaktpersoner i Københavns kommune, der tidligere har vist sig meget hjælpsomme i forhold til ejerforeningens henvendelser om behov for udbedring af huller/revner og dobbeltoptrækning af streger på vejen ud for bebyggelsen.
- en taskforce for indhentning af fælles tilbud på el.

Rengøring og viceværtfunktion

Både rengøring og viceværtfunktion varetages af Sundby Rengøringsservice. Bestyrelsen er overordnet rigtig glade for samarbejdet.

Administrationselskab

Det er fortsat Datea, der varetager vores administration. Samarbejdet fungerer efter bestyrelsens opfattelse godt; der bliver svaret hurtigt og effektivt på henvendelserne.

Vedligehold af ejendommen har omfattet:

Flytning af dørpumper i alle opgange, da den oprindelige placering var u hensigtsmæssig (kunne trække døren skæv). Det har krævet justering af nogle omgange, men er nu på plads.

Ny motor og skovlhjul til ventilationssystemet i opgang 9. Bestyrelsen har efterfølgende besluttet af få monteret bedre afskærmningsnet i ventilationssystemet i alle opgange.
Udskiftning af rørsamlinger i samtlige lejligheder (på Skanskas regning).

Navneskilte på etagerne: Det er lykkedes at skaffe det rette opale papir, så de navneskilte, der i en periode er oprettet med alm. hvidt papir, kan erstattes med oprindelig udgave i opalt papir.

Øvrige tiltag

Bestyrelsen har indgået aftale om udarbejdelse af lovpligtig kontrolmanual for vandmålere med firmaet ISTA Clorius.

Den årlige cykeloprydning er gennemført i august-september. Ved samme lejlighed blev der ryddet op i gangarealerne i kælderen og ting henstillet uden for depotrum kørt væk.

Grundejerforeningen

Parkering

GF- Bestyrelsen indgik aftale med ParkZone pr. 1. april 2010. Etape 2 har løbende argumenteret og stemt mod denne løsning, men har været i mindretal i bestyrelsen. Det er aftalt, at Park Zone administrerer vores parkeringsreglement efter samme praksis, som har været gældende indtil nu.

Miljøstationen

Der er etableret tag over miljøstationen, og GF-bestyrelsen har rettet henvendelse til Københavns Kommune vedrørende etablering af miljøstation ved etape 6, idet den nuværende mini miljøstation mellem etape 4 & 5 er etableret på dispensation.

Grønningen og de grønne arealer

Der er etableret legeplads på Grønningen og fyrretræer som erstatning for de mindre kønne og dem som var gået ud. Endvidere er der plantet hybenbuske ud mod Amagerbanens trace og ud mod Amager Strandvej. Alle døde/nedtrådte bølgeplanter er erstattet med nye planter.

Skanska har i forbindelse med træfældning af to store træer (ved etablering af ny spildevandsledning) gennemført en genetablering af lignende træer.

Endelig har GF-Bestyrelsen bedt Skanska om at rydde byggegrunden ved etape 6, i henhold til vedtægterne, idet der ikke pågår byggeri i området.

Boligbeskatning

Myndighederne behandler fortsat "reduktion af ejendomsskatter" for etape 1-3.

Der skulle være gode muligheder for, at vi får pæne reduktioner i ejendomsbeskatning og forhåbentlig en del tilbagebetalinger. Bestyrelsen opfordrer alle beboere til ved salg at orientere ejendomsmægler/køber om sagen.

Amagerbanens trace

GF-Bestyrelsen har sendt indsigelse til Københavns Kommune om anvendelse af Amagerbanens trace som tilkørselsvej til byggeri af etape 6. Grundejerforeningen anbefaler at anvende den i lokalplanen definerede adgangsvej til arealet fra Lergravsvej.

Københavns Kommune har svaret, at de pt. ikke foretager sig noget i sagen, idet Skanska har trukket deres byggeansøgning tilbage, men at sagen genoptages, når der foreligger en ny byggeansøgning.

Belysning af parkeringspladser og stier

Desværre har det vist sig problemer med nogle af pullertlamperne på parkeringspladsen ved etape 1, der ikke er blevet monteret i henhold til leverandørens anvisninger. GF-bestyrelsen har reklameret overfor Skanska og arbejder fortsat på, at Skanska skal udbedre pullert lamperne uden omkostning for grundejerforeningen. Etablering af belysning på Grønningen stien og forbedring af belysningen af parkeringspladserne ved blok 2 er udskudt, til sagen er afsluttet.

Torben Schødts beretning

Skanska-sager og 5-årsgennemgang

"Skanska Task Force" : Jørgen Andreasen (arkitekt), Bernd Schitenhelm (ingeniør) og Torben Schødt (læge). Gruppen har gennem det sidste år op mod 5-års gennemgangen intensiveret diagnosticering og udbedring af fejl og mangler – som Skanska kunne gøres ansvarlig for. Hvor forrige års samarbejde med Skanska var præget af træghed, frustration og brudte løfter, har der i det sidste år været en mere positiv dialog, som har skabt samarbejde, fremgang og holdbare aftaler på trods af undertiden ganske hårde forhandlinger om reparationer, der var både kostbare og besværlige for Skanska (f.eks udskiftning af indgangsrør i stuelejligheder).

Som illustration af gruppens stærke bevisførelse blev diverse tærede rør rundsendt i salen.

Gennemført i 2009:

- Ventilation mere stabil.
- Varmeregulering på plads i opgang-streng + lejligheder + varmecentral.
- Brandisolering i emhætter + tekniskabe.
- Tærede og rustne rør udskiftet i alle lejligheder.
- Indgangsrør i stuelejligheder udskiftet.
- Materiale til mangellister udarbejdet og udsendt .
- Orienteringsmøde med rådgivende ingeniør for ejere (i Sundby Sejlklub).

Hvad mangler:

- Taget i boligblok 3 er utæt, senest før påske (8 gange på 5 år).
- Ventilation, separat udsug fra affaldsskakter skal laves sådan at der bliver separat sug fra lejlighed og fra affaldsskakt
- Bedre varmeregulering er nødvendig, vi betaler høj strafafgift , varme-veksler skal formentlig udskiftes ? For dårligt siger KBH Energi. Der kommer en energiekspert fra kommunen og rådgiver. Der kan blive en ekstra regning til Skanska

- 5-års-gennemgang i uge 17-23 i lejlighederne.
- Fremførsel af varmt vand er målt i tre typer lejligheder. Problemet er størst i et flertal af lejligheder, hvor vandet til køkken og bad føres i en lang slynge under gulvet i stuen. Problemet eksisterer ikke de østvendte gavllejligheder, som har depotrum, hvorigennem vandrøret har kunnet lægges. Afventer hvad Skanska vil foreslå. Urealistisk at forvente rettelse af fejlen, som ville kræve drastiske ombygninger. Andre etaper overvejer sagsanlæg.

Bestyrelsen er i dialog med Skanska om udbedring af de udestående punkter, herunder som led i 5-årsgennemgangen af bebyggelsen.

Schindler

Efter "alvorlig" samtale med direktøren for elevatorfirmaet, Schindler, overholdes aftaler, og udgifter er faldet med ca. 40.000 kroner.

Det forløbne års arbejdsbold:

Formand: Julie Sonne

Bestyrelsesmedlemmer: Torben Schødt, Susan Schmidt, Bernd Schitenhelm, Jørgen Andreasen.

Suppleanter: Liselotte Andersen, Asbjørn Navrestad .

Årsberetningen blev GODKENDT

3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2009

Formandens bemærkninger til årsregnskabet:

Lidt mindre indtægt end forventet, idet opregulering af ejerforeningsbidrag for 2009 først blev gennemført pr. 1. juni. til gengæld er en del udgiftsposter blevet mindre end forventet.

Der er brugt et ikke budgetteret beløb på konsulentbistand i forbindelse med 5-årsgennemgangen i overensstemmelse med, at Generalforsamlingen sidste år gav grønt lys for dette.

Beboer gav udtryk for, at der burde males vinduer allerede i år, da træværket er meget medtaget.

Bestyrelsesformanden gjorde opmærksom på, at budgettet for 2009 og 2010 er lagt efter en strategi, hvor der spares op til maling af vinduer i sommeren 2011. Fremrykker man udgiften et år, vil foreningens reserver blive meget små i 2010. Det er uhensigtsmæssigt set i lyset af, at der skal være luft til uforudsete udgifter samt til konsulentbistand mm., så vi kommer godt igennem 5-årsgennemgangen. Samtidig pegede formanden på, at et større projekt som vinduesmaling vil tage relativt meget tid i et bestyrelsesår, hvor det er vigtigt at holde fokus på at komme godt igennem 5-årsgennemgangen.

Årsregnskabet blev GODKENDT

Årsresultatet skal overføres til egenkapitalen.

4. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2010

Da der er risiko for større udgifter i forbindelse med med 5-års gennemgangen, blev det påpeget af beboerne, at det budgetterede beløb til konsulentbistand (40.000.-) forekommer for lavt. Generalforsamlingen besluttede at forhøje beløbet til 100.000 kr. Budgettet for 2010 blev herefter vedtaget med denne justering. som konsekvens heraf blev det besluttet at øge ejerbidraget med 9% pr. 1. juli 2010.

Der køres stadig efter en arbejdsplan, hvor der males vinduer i sommeren 2011. DATEA oplyste, at anvendelse af hensættelser som udgangspunkt kun kan ske efter beslutning fra Generalforsamlingen (med mindre der er tale om uforudsete udgifter, der ikke kan opsættes). Maleprojektet skal derfor på som forslag på næste års generalforsamling for at kunne gennemføres.

Det blev vedtaget at give bestyrelsen mandat til at disponere over hensættelser på max 10% af budgettet med henblik på arbejder, der ikke kan udsættes. For større overskridelser skal der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling

Budget FOR 2010 – inklusive nævnte ændring - blev GODKENDT

5. Eventuelt indkomne forslag

Se skriftligt Forslag fra Bo Wendemo angående:

- A. Diskussion omkring den nye parkeringsorden og start af en parkeringstaskforce
- B. Mere information omkring de 20km/h skilte, som er sat op

Forslaget udløste en livlig debat.

Formanden: Vi har indtil videre fået en mindre rigid aftale med Park Zone end først frygtet. Vi har ikke de store problemer med kapaciteten.

Alle bøder, der udskrives af Park Zone skal godkendes af Grundejerforeningen (der tages f.eks. højde for specielle situationer som snerydning). Håndværkere i dagtimerne må holde der uden kort. Man må holde i 30 min uden p-kort. Check reglerne på Grundejerforeningens hjemmeside.

Der er ingen nemme løsninger. Et parkeringshus vil være både dyrt (byggeri såvel som drift og vedligehold) og ligger for ubekvem for vores etape. Skanska har sagt nej til at vi kan bruge deres ubebyggede areal til parkering.

Der var derfor stemning for at se tiden an i et år og så tage ordningen op til debat igen på næste generalforsamling.

6 Valg af formand for bestyrelsen

Julie Sonne fratræder som formand og udtræder samtidig af bestyrelsen

Torben Schødt – modtog valg og fortsætter dermed i bestyrelsen.

7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Susan Schmidt, Liselotte Andersen, Asbjørn Navrestad udtræder af bestyrelsen.

Bernd Schitenhelm, Jørgen Andreasen fortsætter, Anne Berit D. Jacobsen og René Mølbach Olsen modtog valg.

8. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Arne Jacobsen og Susanne Prahm.

DATEA bemærkede, at der ikke står noget i vedtægterne om, at to personer fra samme lejlighed ikke kan indgå i bestyrelsen, men anser det ikke for hensigtsmæssigt. For at kunne opstille en funktionsdygtig bestyrelse valgtes denne løsning dog i år, da den ene person er suppleant og dermed ikke stemmeberettiget i bestyrelsen.

9. Valg af revisor

Fortsætter med RSM BDO Revision

10. Eventuelt

Efter en vanskelig proces med at få besat de fire ledige bestyrelsesposter, udtrykte den afgangende formand, Julie Sonne, at denne situation maner til eftertanke. Bestyrelsesarbejde er frivilligt arbejde. Det har mange positive sider, men skal det kunne kombineres med en travl hverdag, må beboerne være varsomme med hvor meget arbejde, man pålægger bestyrelsen.

I øvrigt blev der udtrykt varm ros til den afgangende bestyrelse!

DATEA informerede om, at deklARATION for fælles afledning af spildevand fejlagtigt ikke er blevet tinglyst, da bebyggelsen blev etableret. KBH Kommune kræver blot, at der orienteres på bebyggelsens generalforsamlinger, hvorfor krav om tinglysning frafaldes.

Anne Lise Andreasen 22.04.10
referent

René Olsen
Dirigent

Julie Sonne
Formand 2009/10

Torben Schødt
Formand 2010/11