

Ejerforeningen Øresund Strandpark Etape II

Generalforsamlingen 13. april 2011

REFERAT

Anne Lise Andreassen

Tretten lejligheder var repræsenteret, svarende til fordelingstal 1245 ud af 6535 mulige.

1. Valg af dirigent

Jesper Møller

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet i overensstemmelse med vedtægterne og dermed beslutningsdygtig.

2. Formandens beretning

Torben Schødt:

Holdet:

Datea-repræsentant: Saira Malik

Bestyrelsen: Anne-Berit D. Jacobsen, Susanne Prahm (afbud), Arne D. Jacobsen, Bernd Schittelheim, Jørgen Andreassen, René M. Olsen.

Møder:

Der er afholdt 10 møder + 1 ekstraordinær generalforsamling

Diverse Grundejer Foreningesmøder + formandsmøder.

Der er behandlet Ca. 100 sager

Ejerforeningen Etape -2 anliggender:

Ejere/lejere

Der er kommet 9 nye ejere – en betragtelig fremgang siden sidste år. 20 % af lejlighederne er udlejet

Datea

Der er kommet ny administrator, Saira Malik, og det gode samarbejde med Datea fortsætter.

Elevatorer

Der er nu et godt samarbejde med Schindler. Ny aftale er indgået: fire årlige eftersyn i stedet for 12 efter vellykkede faldprøver.

Ventilation

Vi har fået nye udsugningsmaskiner, således at der nu er differentieret udsugning fra henholdsvis lejligheder og nedfaldsskakt, hvilket mindsker lugtgener i opgangene. Plastposer er fortsat problem – trods installeret net. Beboere på 4. sal bedes fjerne eventuelle poser, der har sat sig lige over deres affaldslem.

Vicevært

Samarbejdet er uforandret meget fint, også mange positive meldinger fra beboere.

Husorden

I forbindelse med revision af husorden, er der indskrevet, at paraboler ikke er tilladt.

Kælder

Et depotrum måtte rømmes på grund af gentagne vandskader fra faldstamme. Nyt depotrum stillet til rådighed. Det fraflyttede rum bruges nu til reservedepot for bestyrelsen.

KBH Energi

Vores energiforbrug er super flot, efter at vi fik reguleret streng-ventiler i stueetagen.

Forsikring

Mange spontant revnede termoruder

Selvrisiko på glas 3000 kr. vedtaget, da alternativet var stærkt forhøjet præmie.

Cykeloprydning

En enkelt familie mistede deres cykler ved oprydningen sidste år. De havde ikke opdaget, at der var rydning trods opslag få dage inden og et par dage efter deres ferie. Uheldigt. I fremtiden forsøges der med en tydeligere og tidligere varsling.

Oliering af udvendigt træværk

Det går godt og rasende hurtigt – hurtigere end forventet -.

Cykelstativer

Cykelstativer ved blok 3 og blok 4 med 12 pladser i hver – under opsætning.

Arne og Bernd vil foreslå placering ved blok 4 efter konsultation med beboere.

Inkasso/ evt. tvangsauktion.

En enkelt beboer betaler ikke fællesudgifterne til Datea. Gælden hober sig op, og det går nu mod inkasso, evt. tvangsauktion.

Boligpligt.

Københavns Kommune fokuserer nu på en lejlighed, der mod reglerne ikke er beboet.

Rotter

Der er mange rotter i området (ikke på loftet). De gemmer sig gerne i rod på terrasserne. Ryd op!

Varmtvandsbeholder

Der er konstateret store mængder af kalk i ejendommens varmtvandsbeholder. Den er blevet godt og grundigt rensset op. Skidtet hvirvles dermed op og kan sætte sig i filtre her og der.

Roderi på opgangene

Det har hjulpet noget efter opfordring til oprydning via ”månedens reminder”, men ikke nok.

Indbrud

Der har beklageligvis været et par indbrud i en lejlighed. Bestyrelsen er behjælpelig med forslag til løsninger. Såfremt det gentager sig, eller flere lejligheder får problemer, bedes det meldt til bestyrelsen, som i så fald vil overveje behovet for f.eks. videoovervågning.

Skanska/advokat

Det forgangne år har været præget af mange kampe med Skanska.

Vandskader gennem taget ramte eksempelvis i sommeren 2010 4 lejligheder så voldsomt, at de måtte fraflyttes.

Det kostede op mod $\frac{3}{4}$ mio. kr. Skanska undveg ansvaret. Bestyrelsen måtte ansætte et ingeniørfirma og fik forsikringsselskabet til at overtage sagen. Bestyrelsen hyrede ligeledes en advokat, som har stævnet Skanska.

Skanska har i mellemtiden fået en ny projektleder, som er meget mere samarbejdsvillig. Det er også nødvendigt, da der fortsat er flere andre problemkomplekser under behandling.

5 ÅRSGENNEMGANG

Jørgen Andreasen (Skanska Gruppen)

Det har været et år med mange og store ulykker foruden arbejdet med at rette op på fejl og mangler i forbindelse med femårsgennemgangen.

Tak til alle dem, der har bakket tålmodigt op: bestyrelsen, beboerne, vicevært, EKJ, advokat, forsikringsselskab.

Det har krævet mange slagsmål med Skanska – vi har hidtil vundet alle sager.

Det drejer sig om store beløb. Der er rettet fejl og repareret for 1,85 mio kr. Ca 1% af byggeriets pris.

Skanska er nu positivt inde i problemløsningen og af en lang liste resterer to problemer. Stævning fastholdes indtil en klar og holdbar aftale foreligger.

Varme

Ventiler på radiatorer, lodrette strenge og varmecentralen var oprindeligt efterladt af Skanska - uden at være indstillet! Det betød strafgebyrer fra KBH Energi for ikke at udnytte varmen.

Skanska har kompenseret os med 75.000 kr

Alle ventiler er nu reguleret og i orden.

Vandrør

Der blev konstateret tærede rør som følge af en kemisk reaktion imellem galvaniserede rør og vandværkvandets meget "hårde" vand.

Samtlige galvaniserede brugsvands-rør i teknikskabene er blevet udskiftet på Skanskas bekostning.

Varmt vand

En oprindelig projekteringsfejl har betydet, at varmtvandsrør ikke har kunnet føres direkte til køkken og bad, men har måttet lægges under stuegulvet. Derfor er fremløbstid på det varme vand op til 60 sekunder. Det har medført stort vand- og energispild og masser af frustrationer.

Der er nu indledt et forsøg med at lægge tynde isolerede rør i loftet over badeværelset. Det synes at kunne nedbringe fremløbstiden betydeligt.

Bestyrelsen afventer tilbud fra Skanska om ombygning / kompensation.

Utæt tag

Der har været konstateret løbende vand gennem tag i nr. 9 og enkelte andre steder. Styrtende vand i nr. 11 og 13 – 4 lejligheder ødelagt / fraflyttet

Skanska afviste det som dårlig vedligeholdelse.

Skanska måtte modstræbende forholde sig til problemerne – ikke mindst da vores ingeniør fandt den rygende pistol: Et fejlboret afløb, hvor vandet strømmede igennem. Almene fejl i tagkonstruktionen blev i samme proces afdækket i begge blokke og den kommende udbedring betales af Skanska

Renselemme vil blive etableret i terrasserne ved penthouslejligheden.

Tagene skulle derefter være i orden.

Vand i kælderen

Vand i kælderen har igennem et par år været et problem.

Det skyldes formodentlig en utæt membran og utætte samlinger i fundamentet. Skanska har forsøgt at løse problemet ved injicering af fyldstof hver gang vand trænger ind et nyt sted - og tilbudt en beskedent kompensation for fremtidige problemer.

Bestyrelsen har takket nej og afventer en plan for en permanent løsning.

GRUNDEJERFORENINGEN

Arne D. Jakobsen

Organisationsforholdet mellem Ejerforeningerne (EF) og Grundejerforeningen (GF) består i, at repræsentanter fra ejerforeningernes bestyrelser konstituerer sig ved et årligt såkaldt Ordinært Bestyrelsesmøde.

Grundejerforeningen har i årets løb beskæftiget sig med følgende emner:

De grønne områder og legepladsen

Beplantningen med fyrretræer volder problemer – de går ud eller bliver for høje. En anden type lavtvoksende, lægivende og mere robust fyrretræ (bjergfyr) plantes nu ud. En bæk placeres ved stien over 'grønningen', stubbe omkring legepladsen. Lamper er sat op langs stien.

Nye kontrakter skal indgås ved årets slutning vedr. de grønne områders vedligeholdelse samt vinterforanstaltninger. Det vil være en fordel at samme firma har begge kontrakter.

Parkeringsordningen – parkeringsudvalg

Park Zone ordningen er fortsat ikke uden problemer. Et af dem har været utilfredshed med tilskrivning af nogle bøder, der opfattes som urimelige. Det er nu aftalt, at Park Zone så vidt muligt behandler klagerne, men beboere kan i enkelte tilfælde sende afviste klager videre til Grundejerforeningens ankeudvalg.

Projekter i øvrigt:

Fortov langs bebyggelsen

Kommunen anlægger nu fortov langs med bebyggelsen ud mod Strandvejen.

Desværre ikke så langt som ønsket.

Petanquebane – er taget af budgettet, da ingen viste interesse for at danne en gruppe med henblik på etablering og vedligeholdelse..

Banestien, miljøstationen og P-huset.

Etape 6 vest for banestien sker der formodentlig ikke noget med foreløbig.

Der arbejdes på at få gjort noget ved banestien og en bedre genbrugsplads ved Etape 5.

P.Huset er fortsat i mølposen.

DEBAT

Der udspandt sig i forlængelse af Formandens beretning en livlig debat om disse emner:

Parkering

Der blev fortsat givet udtryk for mange og modstridende holdninger til parkeringssystemet. Hvor Etape 2 oprindeligt gik stik imod beslutningen om overhovedet at have et parkeringsfirma tilknyttet, er der nu en stigende erkendelse af, at det er nødvendigt. Ikke mindst set i lyset af, at mange bilejere (især naturligvis i andre etaper) er temmelig asociale i deres brug af pladserne.

Men når vi nu må leve med bødeordningen, foreslog en beboer, at bestyrelsen bruger den indtjente bødeprovision til en fastelavnsfest for børnene!

Der kom også andre forslag:

- at ophold uden p-kort på parkeringspladserne forøges fra en halv time til tre timer på dagtid, hvor pladserne alligevel står tomme.
- at de store kassevogne henvises til parkering på den store gæsteparkeringsplads ved etape 1.

Da det er GF, der tager beslutninger vedrørende parkeringsspørgsmål, opfordrede generalforsamlingen EF's repræsentant i den kommende bestyrelse om at viderebringe disse forslag til GF.

Rod i opgangene

Det er fortsat en kilde til megen irritation, at der er så meget rod i opgangene.

Generalforsamlingen henstiller derfor til den nye bestyrelse at køre en strammere linje – gerne i stil med cykeloprydningen. Eksempelvis: Smide sedler i brevkasserne med deadline for at rodet vil blive fjernet på en bestemt dato – ved hjælp af frivillige. Og at det kan afhentes i kælderen mod et service-gebyr. (Flere fastelavnsfester?).

Positivliste: skohylder, barnevogne, pæne potteplanter.

3.-Forelæggelse af årsregnskab 2010

René M.Olsen

Regnskabet blev gennemgået og forklaret.
René konkluderede at det var et fornuftigt resultat.
REGNSKABET BLEV GODKENDT

4.-Forelæggelse af budget for 2011

René M.Olsen

Budgettet blev gennemgået og forklaret.

René påpegede, at det er konservativt, men dog trimmet lidt, således at der bliver tale om en mindre nedsættelse af indbetalingen til Datea fra 1.juni.

BUDGETTET BLEV GODKENDT

5. Forslag

Ingen forslag modtaget

VALG TIL BESTYRELSEN

Inden valghandlingerne startede, takkede dirigenten den afgangende bestyrelse for dens kæmpestore arbejde i året der gik. APPLAUS!

Alle medlemmer i bestyrelsen var på valg.

6. Valg af formand

Torben Schødt genopstillede og blev valgt.

7. Valg af øvrige bestyrelse

René M.Olsen trak sig ud.

De øvrige medlemmer genopstillede og blev valgt:

Anne-Berit D. Jacobsen, Susanne Prahm, Bernd Schittelheim, Jørgen Andreasen,

8. Valg af suppleanter

Arne D. Jacobsen genopstillede og blev valgt

Lone Hougaard blev valgt

9. Valg af revisor

BDO, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab blev genvalgt.

10. Eventuelt

Der er kommet et brev fra Skattevæsenet vedrørende ejendomsværdiskat.

En beboer spurgte om, hvordan man skal forholde sig.

Jørgen svarede, at han har talt med Rafn og Søn og at de opfordrer til intet at foretage sig. De fleste har givet Rafn og Søn bemyndigelse til at handle på deres vegne.

De er i øvrigt ikke enige med skattevæsenets oplæg og følger op på sagen. En afgørelse kan ventes om et par måneder.

Underskrift af

Dato:

Dirigent

og

Formand