

Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Øresund Strandpark Etape 2

År 2019, den 4. april, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Øresund Strandpark Etape 2 på adressen Øresundsvej 14, 2300 København S.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsrapport 2018 med påtegning af revisor.
4. Præsentation af vedligeholdelsesplan for Ejerforeningen Øresund Strandpark Etape 2.
5. Forelæggelse til godkendelse af budget 2019.
6. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer:
 - a) Vedtægtsændring/tilføjelse § 2.5: Ejerforeningens forsikring må ikke anvendes i forbindelse med interne ejerskifter, dvs, salg og køb i foreningen. Forsikringen kan ikke anvendes til udbedring af skader, som køber har overtaget fra sælger.
 - b) Vedtægtsændring/tilføjelse § 10.6: Kun halvdelen af bestyrelsen kan nyvælges hvert år. Dette for at sikre, at alle bestyrelsesmedlemmer ikke kan skiftes ud på en gang og dermed for at fremme en fortsat høj kontinuitet i bestyrelsen.
 - c) Flytning af cykelparkering ved nr. 12 (se bilag 1)
 - d) Etablering og drift af et vandblødgøringsanlæg
7. Valg af formand for bestyrelsen. Bernd Schittenhelm er på valg.
8. Valg til bestyrelsen. Peter Holm, Lennart Nordstedt, Michael Christensen og Kirsten Hansen er på valg.
9. Valg af suppleanter. Pernille Poulsen og Aleksandra Derach-Skrzypinska er på valg.
10. Valg af revisor
11. Eventuelt

Ad 1 – Valg af dirigent

Formanden Bernd Schittenhelm bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: Rene Olsen.

Som referent blev valgt: Per B. Jensen, Newsec.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 31 ejere, heraf 2 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 2.918/6.535.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning.

Formanden Bernd Schittenhelm fremlagde bestyrelsens beretning, som vedlægges nærværende referat.

Der blev spurgt til:

- Fremtidig mulighed for opladning af el-biler. Grundejerforeningen er ved at udarbejde en plan for dette.
- Udvidelse af Husorden. Er graffiti og larm for nedadgående? Bestyrelsen har ingen klager modtaget.
- Udsiftning af ILMO-bånd på vestvendte facader. Dette er planlagt til at ske i 2019.
- En beboer begyndte at banke fliser ned på badeværelset, hvilket larmede temmelig meget. Bestyrelsen var orienteret i forvejen.
- Det bør tilføjes i beboermappen, hvor der må bores.
- Kan der gøres noget ved misfarvning af fliser på gulvet? Der kom ingen løsningsforslag.
- Der er mangel på cykelparkeringspladser. Det er svært, at få plads til sin cykel. En eventuel udvidelse kræver, at Grundejerforeningen inddrages, da det er deres areal.
- Glideskinner på vinduer. Bestyrelsen er ved at undersøge problemets omfang.
- Der bør være cykeloprydning lidt oftere. Bestyrelsen ser på problemet.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 – Forelæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor

Peter Holm gennemgik årsregnskabet for året 2018, som viste et overskud på kr. 201.338. Overskuddet blev overført til egenkapitalen, der herefter udgør kr. 906.048.

Der var stor ros fra de fremmødte til regnskabet.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

Ad 4 – Vedligeholdelsesplan.

Bernd gennemgik en ny type vedligeholdelsesplan, som bestyrelsen fremover vil anvende. Beboerne må meget gerne bidrage med forslag til vedligeholdelsen.

Fra de fremmødte blev der foreslået, at kloak samt afløb bør medtages i planen, ligeledes forbedring af vandtrykket. Bestyrelsen medtager dette i planen.

Der blev endvidere opfordret til et samarbejde med de øvrige etaper om vedligeholdelsesopgaver.

Bestyrelsen har fundet et mindre firma, der gerne vil påtage sig småopgaver.

En beboer mente, at der var sparet op til oliebehandling af træværk, så der bør ikke stadig være en opsparing til dette, idet der jo er rigelig med penge.

Ad 5 – Forelæggelse til godkendelse af budget 2019

Peter fremlagde budgettet. Der er uændret ejerforeningsbidrag.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Ad 6 – Forslag fra bestyrelsen.

Vedr. a) Forslaget blev ikke sendt til afstemning, da der ikke var fremmødt 2/3 i fordelingstal. Forslaget udgik derfor.

Vedr. b) Forslaget blev ikke sendt til afstemning, da der ikke var fremmødt 2/3 i fordelingstal. Forslaget udgik derfor.

Vedr. c) Flytning af cykelparkering. Forslaget blev vedtaget. Grundejerforeningen har godkendt projektet.

Der var rettidigt fremsendt et forslag vedrørende etablering og drift af et vandblødgøringsanlæg (forslaget er vedlagt nærværende referat).

Efter en del debat omkring forslaget, blev det besluttet, at bestyrelsen skal se på muligheden for etablering af anlægget, samt undersøge hvilke konsekvenser brugen af salt i anlægget har på brugerne.

Ideen er god men emnet bør undersøges nærmere.

Forslaget blev derfor trukket tilbage.

Der var stemning for afholdelse af et informationsmøde omkring blødgøringsanlæg.

Ad 7 – Valg til formand for bestyrelsen.

På valg som formand var Bernd Schittenhelm for et år. Bernd var villig til genvalg. Bernd blev valgt ved fredsvalg.

Ad 8 – Valg til bestyrelsen.

Peter Holm, Lennart Nordstedt, Michael Christensen var villig til genvalg

Kisten Hansen modtager ikke genvalg.

Peter Holm, Lennart Nordstedt, Michael Christensen samt Carsten Antonsen blev valgt.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Bernd Schittenhelm	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Peter Holm	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Lennart Nordstedt	på valg 2020

Bestyrelsesmedlem Michael Christensen på valg 2020

Bestyrelsesmedlem Carsten Antonsen på valg 2020

Ad – 9 valg af suppleanter.

Som suppleant blev valgt Aleksandra Dérach-Skrzypinska som 1. suppleant og Bent Pedersen som 2. suppleant. Begge blev valgt for et år.

Ad 10 – Valg af revisor.

Christensen Kjærulff blev genvalgt som revisor.

Ad 11 – Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Glideskinner på vinduerne. Hvad er status? Problemet er hvem der ejer skinnen (ejerforeningen eller lejlighedsejer) Bestyrelsen er opmærksom på sagen.
- Altandør der gaber. Hvad skyldes dette? Dette vides ikke.
- Newsec bør udsende breve og lignende pr, post, hvis beboere foretrækker dette.
- Storskrald. Hvordan håndteres dette? Hvis det har stået længe, så smider viceværten det ud.
- Hvad gør man, hvis man ikke vil klage, men blot gøre opmærksom på et problem? Problemer er hunde der gør. Hvis man har accepteret husdyr i foreningen, så må man også acceptere at en hund gør af og til. Der kan evt. opsættes en seddel i opgangen, hvis man føler sig generet af hundegøen.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 22.00 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

REFERATET SKAL UNDERSKRIVES EFTER REGLERNE I VEDTÆGTERNE!!!

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Bernd Schittenhelm

Bestyrelsesformand
PID: 9208-2002-2-864044561798
Tidspunkt for underskrift: 28-04-2019 kl.: 11:08:32
Underskrevet med NemID

NEM ID

René Mølbach Olsen

Dirigent
PID: 9208-2002-2-170412896175
Tidspunkt for underskrift: 24-04-2019 kl.: 18:20:40
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidences.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in the PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: af8b6272PmRP20760705

Formandens beretning 2018 – 2019

Hvad er der sket i sæsonen 2018-2019?

- Bestyrelsen har afholdt syv ordinære møder. Heraf to korte møder. Bestyrelsesmødet inden jul blev traditionen tro holdt på restaurant Sticks'n'Sushi på Amager Strandvej. Jørgen og Karsten var inviteret med til spisning som tak for deres indlæg om udviklingen i vores lokalområde til Generalforsamling 2018.
- Bestyrelsens sammensætning har været den samme igennem hele sæsonen. Der har været et godt samarbejde. Mange tak for det!
- Der er opstået en vandskade i opgang 13 på 4.sal. Undersøgelserne som skal finde årsagen er i gang. Det kræver blandt andet, at en del af penthouse-lejlighedens tagterrace fjernes. Vejret har været en opsættende faktor.
- Vort forsikringsselskab Codan truede med en massiv forøgelse af præmien, men efter forhandlinger endte denne med at blive på samme niveau som tidligere.
- Der er blevet solgt 3 lejligheder i Etape 2 i løbet af sæsonen 2018-2019. Yderligere to er i skrivende stund til salg. Vi byder de nye beboere hjertelig velkommen!
- Vejrguderne har været på vores side i det forgangne år og kælderen holder stadigvæk tæt. Husk at opbevare tingene over gulvniveau i tilfælde af vandindtrængning pga. den utætte membran.
- Elevatorerne har heldigvis ikke krævet mere vedligeholdelse end normalt dette år. Men de viser tydelige tegn på slitage og det er blot et spørgsmål om tid inden vi står overfor flere dyre reparationer.
- Ventilationsanlægget fortsætter med at klare sig fint. Bestyrelsen har kun modtaget en enkelt eller to klager i løbet af det forgangne år.
- På nabogrunden er byggeriet ved at være afsluttet. Byggeriet er endt med at se pænt ud. Det kunne have gået meget værre – tænk blot på "Berlinmur"-planen. Vi skal være glade. Hele byggeperioden er forløbet med godt naboskab. Tak for det! Vi håber også på godt naboskab i fremtiden.

Hvad har vi udrettet i sæsonen 2018-2019?

- Forbedringen af cykelparkeringsforholdene i cykelskurene er blevet gennemført. Tagplader er sat op og porte med nøglelåse er blevet monteret. Desuden er eksisterende tagplader med revner blevet silikone-behandlet og 6stk tagplader med større skader bliver udskiftet.
- Komfortventilationen er blevet genetableret i alle opgange på nær nr. 8. Der er indhentet tilbud for opgang 8. Problemvindue kræver en særlig indsats. Desværre trak projektet ud og vi havde ikke komfortventilation under den fantastiske sommer sidste år.
- Bestyrelsen har oprettet en konto hos Lån & Spar Bank. Dette er for at undgå negative renter som der haves hos Danske Bank. Kontoen hos Danske Bank bruges stadigvæk til den daglige økonomi såsom betalinger.
- Der er opsat LED-lystofrør kælder og skralderum samt bevægelsessensorer. Dette reducerer ejerforeningens strømforbrug. Investeringen er tilbagebetalt i løbet af et par år.
- Bestyrelsen har indkøbt en ny generation af LED-pærer til opgangsbelysning. Disse kommer i brug i takt med, at de gamle pærer går i stykker. Levetiden forventes at være markant længere.

- Adgangen til tagene – loftslemmene – er blevet sikret mod at åbne i hårdt vejr.
- Der er blevet opsat informationsklistermærker på affaldsskaktlåger. Dette var nødvendigt, da der blev registreret hyppigere forkert brug af affaldsskakte.
- Bestyrelsen har testet muligheden for at gennemføre eventuelle alarmopkald fra elevatorer via GSM. Testene har været tilfredsstillende og bestyrelsen har sat gang i at skifte skifte til GSM-opkald.
- Røgalarmer er opsat på 2. og 4. sal i alle opagne samt i teknikrum og kælder. De er belevet udstyret med bedre batterier.
- Udskiftning af dørmåtter ved fordøre er i gangsat. Dørmåtter ved bagdøre er ikke slidte.
- Bestyrelsen tog initiativ til at oprette en ERFA-gruppe med deltagelse af alle for- og næstformænd i bebyggelsen Øresund Strandpark (Etape 1-5). Gruppen har holdt to møder. Man mødes ca. én gang i kvartalet. Alle er glade for gruppens oprettelse.
- Der er udarbejdet en første version af en vedligeholdelsesmanual til lejligheder. Det overvejes at gøre denne tilgængelig på hjemmesiden i stil med Etape 3.
- Bestyrelsen har udarbejdet flere forslag til Generalforsamling 2019: Flytning af cykelparkering ved blok 4 og vedtægtsændringer ifm. brug af ejerforeningens forsikring ved ejerskifte samt udskiftning i bestyrelsen.
- Hjemmesiden er blevet opdateret med alle referater fra bestyrelsesmøder og generalforsamlinger samt gældende husorden. Hjemmesiden har fået en række finesser, således at den tilpasser sig din skærmstørrelse alt efter om du bruger en smartphone, Ipad eller stationær PC. Der har været problemer med bestyrelsens email igennem hele sæsonen. Bestyrelsen har nu skiftet til Google Groups.

Til den kommende bestyrelse:

- Foreningens økonomi er i en god forfatning. Vi er klar til større udgifter til vedligeholdelse.
- Der er stor kontinuitet i bestyrelsen. Dette er grundlaget for fortsat godt samarbejde!
- Arbejd videre med vedligeholdelsesplanen. Det er et levende dokument, som skal tilpasses i takt med, at der fås mere viden og gøres flere erfaringer.
- Modernisering og digitalisering af vores varmeanlæg skal stå højt på dagsordenen. Ejerforeningen kan komme til at spare en del på omkostninger til varme og vi gør samtidigt noget for miljøet og klimaet.

Med venlig hilsen

Aleksandra Derach-Skrzypinska

Pernille Nielsen

Kirsten Hansen

Michael Christensen

Peter Holm (kasserer)

Lennart Nordstedt (næstformand)

Bernd Schittenhelm (formand)

Forslag til generalforsamling 4. april 2019 i E/F Øresund Strandpark Etape 2

Undertegnede stiller herved i h.t. vedtægternes § 8 forslag om etablering og drift afkalkningsanlæg svarende til det, som med succes er etableret og anvendt i Etape 1 og 4.

Iflg. budget 2018 i Etape 1 er prisen kr. 104.000. I Etape 4 beslutter bestyrelsen i sit møde 11. december 2018: "Afkalkningsanlæg. Vi må konstatere at det eksisterende afkalkningsanlæg ikke virker mere, der installeres derfor et nyt anlæg" uden angivelse af pris.

Det foreslås at omkostningen afholdes over budgettet 2019 som større vedligeholdelsesarbejde.

Af vedlagte kopi af vores mailkorrespondance med foreningens formand fremgår tydeligt formandens modvilje mod forslaget.

Vores tilgang er den enkle, at "kalk" koster forening og ejere langt mere end investeringen i anlægget, også selvom der iflg. korrespondancen, ligesom i Etape 4, er tale om at "det eksisterende anlæg ikke virker mere" og ny investering derfor er nødvendig. Og lad professionelle drifte anlægget.

7. marts 2019 Batse og Kaare Hagemann, Øresund Parkvej 13, 2. th.