

Generalforsamlingen den 19. april 2007 – Formandens beretning

Generelt om foreningen og bestyrelsen

Bestyrelsen blev valgt i 2006 som en helt nu bestyrelse, så vi har brugt lidt tid til at lære hinanden at kende, til at finde ud af, hvad der var af aktive sager og til at fordele arbejdet mellem os. Generelt må siges, at bestyrelsen hurtigt fandt en god samarbejdsform, og at det har været et positivt forløb. Vi fordelte opgaverne sådan ca. som følger: Thomas administration og ledelse, Pierpaolo ejendommen, Henry grundejerforeningen, Bodil sekretær, Jens IT og telekommunikation. En stor tak fra formanden til den øvrige bestyrelse for det gode samarbejde og den gode indsats.

På generalforsamlingen i 2006 blev vi pålagt disse arbejdsopgaver: en cykelløsning, herunder anvendelse af "dagbødepengene" fra Skanska, tilbagebetaling af overskud fra Com-X projektet (er sket), et forslag til løsning af Viasat-problemet, en sommerfest, bedre rengøring samt afhjælpning af luftgener fra skrald.

Det har taget lidt tid at sætte os ind de verserende sager. De er dog løste, de fleste af dem. Blandt andet forsikringssagerne. Vi har haft en særdeles tilfredsstillende dialog med Schindler omkring reparation af elevatorerne. Der har også været en del "arkæologi" omkring det administrative og regnskabet, hvor der blandt andet også har været sager fremme, som er helt tilbage fra før foreningens start. Ligeledes er der problemer omkring fordeling af udgifter mellem de tre ejerforeninger og grundejerforeningen. Vi mener i bestyrelsen, at administrator burde have været mere informativ og proaktiv i sin service overfor os.

Vedr. cykelløsningen er det et par uheldige omstændigheder: Stien nærmest huset + lidt mere er faktisk en brandvej, så cykelskurene kan ikke udvides ind mod stien. Anlæg af et nyt cykelskur svarende til blok 1's vil efter Skanska's oplysninger koste ca. 100.000 kr. plus moms. Vi anbefaler derfor, at der på budgettet afsættes lidt penge til indkøb af fritstående cykelstativer, som er det eneste, vi reelt kan gøre (med mindre generalforsamlingen ønsker at anvende over 100.000 kroner på et nyt cykelskur).

Skanska's dagbødepenge foreslås anvendt til en grillplads, fælles for alle medlemmer af foreningen.

Sommerfesten blev som bekendt ikke til noget på grund af manglende tilslutning.

Viasat problemerne foreslår vi løst med Jens Jansens forslag, som begrundes særskilt.

Med hensyn til rengøringen har vi indhentet tilbud på både rengøring og vinduespolering. Disse tilbud er rundsendt i oversigtsform og bliver gennemgået under budgetdiskussionen. Der er desværre en slåfejl i det rundsendte. Det korrekte totalbeløb inkl. moms for Friis Rengøring er kr. 174225. Bestyrelsen anbefaler, at generalforsamlingen godkender en budgetramme, som bestyrelsen kan arbejde indenfor. Bestyrelsen vil da indlede forhandlinger med leverandørerne og vælge en så god løsning, som vi kan.

Der var på sidste generalforsamling snak om en hjemmeside i foreningen. Den er nu etableret på web-adressen www.oresundstrandpark.org. Bestyrelsen kan kontakten på email adressen bestyrelsen@oresundstrandpark.org. Medlemmer kan tilmelde sig en email liste, som vil få informationer tilsendt, hurtigt, på email. Forslag til indhold modtages gerne, send en email til bestyrelsen.

Grundejerforenings anliggender

Der er sager, som egentlig ligger i regi af grundejerforeningen. Nogle af dem nævnes her.

De grønne arealer er stadig ikke tilfredsstillende. Vi har igennem grundejerforeningen haft en løbende dialog med Coor og Skanska.

Der har været diskuteret anlæg af vejbumper fordi visse personer stadig kører alt for stærkt i svinget udfor blok 1 / 2. Det er dog svært at pege på en fornuftig teknisk løsning. Vi (og Grundejerforeningen) vil derfor indtrængende opfordre alle til at afpasse farten efter forholdene. Husk, at der er legende børn på vores område, og at Øresund Parkvej bør opfattes som en stillevej!

Vi har deltaget (både direkte og også via Grundejerforeningen) i 3 sager, som ligger i vores lokalområde:

- 1) Lokalplanstillæg for Krimsvej området. Borgmester Klaus Bondam er tilhænger af højhuse i København, og altså også i dette projekt, som indebærer (i skitseforslaget) 9 højhuse, heraf 1 på 13 etager beliggende på hjørnet ved den nye metro station. Der er nedsat en arbejdsgruppe mellem ejer- og andelsforeningerne i området som vil lave en officiel protest, vil kræve fremmøde for teknik- og miljøudvalget og lave indsigelser mod lokalplanstillægget. Vi har en forholdsvis lav profil i dette arbejde, men er med.
- 2) Etablering af parkeringshuset jf. den eksisterende lokalplan. Der vil fremkomme endnu et lokalplanstillæg, som vil pege på en anden løsning end den hidtil kendte. Amagerbanken ejer den "trekantede" grund (område 1C), hvor parkeringshuset var tænkt til at ligge. Banken ønsker imidlertid at bygge både boliger og forretninger på grunden, hvorfor der, så vidt vides, forhandles med Skanska om etablering af en parkeringskælder under vores etape 6. Der har været en arbejdsgruppe, som har afklaret de enkelte foreningers retslige stilling i forhold til den deklaration, der findes omkring etablering af parkeringshuset. Vores stilling er lidt speciel, har det vist sig, idet der findes bestemmelser herom i den tinglyste version af vores vedtægter, hvor Skanska ved deres underskrift har forpligtet sig til at påtage sig disse omkostninger.
- 3) Stien på Amagerbanens tracé har også taget lidt tid. Det er fortsat usikkert hvornår der sker noget. Og kommunen har ikke meldt klart ud, hvad dens rolle er. Kommunen ejer imidlertid (senest ved årsskiftet) en 6 meter bred strimmel mellem Øresundsvej og Lergravsvej. Vi pirker videre overfor kommunen via grundejerforeningen.

Miljøstationen: Et varslet kloakrenoveringsprojekt, som krævede midlertidig flytning af miljøstationen, er tilsyneladende ikke blevet til noget(?). Der har (i G/F) været diskussioner med Skanska og kommunen om anlæg af endnu en miljøstation i etape 4-5-6.

Bygningerne og de tekniske anlæg

Vi har prøvet at undersøge, hvorfor der har været en del problemer med dørtelefonerne. Coor har blandt andet registreret fejlårsager o.s.v., ligesom Coor er begyndt at reparere selv, der hvor de kan. Det mest klare billede er, at der er tale om dårlig kvalitet, men at fejlene tilsyneladende er sjældnere og sjældnere. Meld venligst til bestyrelsen, hvis der er fejl i dørtelefonerne.

Elevatorene er dyre i reparation og service og leverandøren (Schindler) er meget dårlig til at tale med sine kunder (vi måtte op på adm. dir. niveau før vi fik en forklaring). Vi vil se på alternativer.

Energimærke for ejendommene er under udarbejdelse. Coor har været urimelig lang tid om dette.

De "huller", der er i visse altaners beton, er ifølge Skanska (skriftligt) uden betydning.

Vi har indgået en serviceaftale på ventilationsanlægget, som er blevet gennemgået og justeret. Derudover vil containerne i nedfaldsskakterne blive rengjorte to gange om året. Hvis beboerne samtidig sørger for, at affald, der nedkastes i skakterne er forsvarligt emballerede i lukkede plastposer, skulle lugtgenerne være reducerede så meget som muligt.

Pas godt på vores nøgler! Det har vist sig, at nøglesystemet ikke kan udvides særlig meget, længere. Bortkomst af mange / vigtigt nøgler kan derfor blive en besværlig affære. Pas derfor på vores nøgler, ikke mindst systemnøgler, som kan mere end de normale.

Røgaftræksvinduerne øverst i hver opgang kan fremover anvendes til udluftning på varme sommerdage, har Skanska meddelt. Bestyrelsen har fået nogle små plastnøgler til at betjene dem med. Men det kræver, at vi går ind i hver opgang og gør det. Dette vil vi overlade til viceværten, når varmen kommer for alvor.

Der har været enkelte tilfælde af udskiftning af blandingsbatterier på grund af partikler i vandet. Hvis man har disse problemer, hører vi gerne nærmere på email.

Bestyrelsen har vedtaget, at skostativer kan opsættes på reposerne, såfremt man på etagen er enige om det. Der skal naturligvis være tale om pæne løsninger, og der skal være orden og ryddelighed med et udseende, der matcher ejendommens kvaliteter i øvrigt.

Forslag til aktiviteter i den nye bestyrelse

Vi overdrager blandt andet disse sager til den nye bestyrelse:

- Arbejde på at få bedre (og evt. også billigere) administration og service, måske på tværs af foreningerne
- Anlæg af cykelstativer
- Arbejde for at få bedre og billigere elevatorservice
- Evt. refusion af ejendomsskat (evt. sammen med etape 2)
- Etablering af grillplads
- Sætte en diskussion i gang omkring en eventuel sammenslutning af foreningerne eller i hvert fald enklere koordination og undgåelse af dobbeltarbejde, som "slider bestyrelserne op"
- Oliering af vinduesrammer og dørkarme osv. udvendigt (er i gang, vi ønsker er bred løsning, så hele bebyggelsen fremstår ensartet)
- Vælge den bedst leverandør til rengøring og vinduespolering
- Få fuldstændig styr på de ting, der endnu driller i regnskabet, som f.eks. udendørs elforbrug m.v.
- Overveje vedtægtsændringer til næste generalforsamling

Thomas Frisendal
19. april 2007

Oversigt over rengøringsenterpriserne:

Ebers rengøring	Per md.	Per kv.	Per år					
Ugentlig rengøring	5700		68400					
Elevator reng.		1440	5760					
Vinduespolering		8750	35000					
Hovedrengøring			16560					
			125720					
Moms			31430					
I alt			157150					
Anders Andersen's Rengøring								
Ugentlig rengøring inkl. elevatorer	6400		76800					
Vinduespolering		9640	38560					
Hovedrengøring			32370					
			147730					
Moms			36932,5					
I alt			184663					
Friis Rengøring & Vinduespolering								
Ugentlig rengøring	5616		67392					
Elevator reng.		4050	16200					
Vinduespolering		10707	42828					
Hovedrengøring			12960					
			139380					
Moms			34845					
I alt			174225					
Rengøring + vinduespolering i dag			104840	(rengøring 66000, vp 17872, plus moms)				
Hallunds vinduespolering		3325	13300	(udregnet for 3 per år)				
Moms			3325					
i alt			16625	Kræver anlæg af flisegrund ved hver opgang				
Opsigelse Anders Andersen: 3 mdr. til 2/11								
Opsigelse Ebers: 3 mdr. til den første								

	Anders Andersen i dag	Ebers i dag	Anders Andersen	Ebers	Friis	Hallunds
Trappevask en gang per uge (6 opgange, 4 etager)						
- Trapperne fejles og vaskes (hver uge)		x	x	x	x	
- Også under beboernes måtter (hver uge)		x	x	(x)	x	
- Elevatorbunde vaskes (hver uge)		x	x	x	x	
- Rengøring af gelændere og ballastre (1 gang per måned)			x	x	x	
- Aftørring af vandrette flader indtil nålhøjde (1 gang per måned)		x (uge)	x	x	x	
- Nedfejrning af spindelvæv (1 gang per måned)			x		x	
- Støvsugning kældergange (hver anden uge)		x	x	x		
- Månedlig aftørring udvendig stålplade				x	x	
- Vinduespolering indgangspartier udv. hver uge, indv. hver anden uge		x	Kvartal	x		
Vinduespolering indvendigt og udvendigt i de 6 opgange, 4 gange årligt						
- Vinduer poleres indvendigt	x		x	x	x	x (?)
- Udvendige Vinduer nedvaskes/poleres	x		x	x	x	x
- Glasudhæng ved de 6 indgange afrenses på overside og poleres på 2 sider	x (?)		x	x	x	
Hovedrengøring af de 6 opgange (eksl. vinduespolering og polering af elevatorer): 1 gang årligt.						
- Løfter og undersider af trappeløb nedfejles			x	x	x	
- Vægge nedvaskes så pletter fjernes			x	x		
- Fejning af trapper/reposer			x	x	x	
- Grundskuring af gelændere og ballastre			x	x	x	
- Rengøring af vandrette flader indtil nålhøjde			x	x	x	
- Indgangsparti nedvaskes indvendigt og udvendigt (indtil overkant af udhængset)			x	x	x	
- Vinduesrammer aftørres indevendigt og udvendigt			x	x (stue etage)	x (indv.)	
- Vægge afvaskes samt paneler/dørrammer og lamper			x			
Polering af indvendige elevatorstole inkl. paneler mod reposer i de 6 elevatorer med metalliseret polish. 4 gange årligt.			x	x	x	