

Beslutningsreferat
E/F Øresund Strandpark Etape 1

Ordinær generalforsamling, mandag d. 22. april 2010.

Torsdag d. 22. april 2010 kl. 19.00 blev den ordinære generalforsamling i Ejerforeningen Øresund Strandpark etape 1 holdt i Sundby Sejlförening, Amager Strandvej 15, 2300 København S.

Der var 27 ejere tilstede (fordelingstal 3045) og 2 repræsenterede ved fuldmagt. I alt 3263 fordelingstal.

Fra Kuben Ejendomsadministration deltog Helle Luther og Daniella V. Blankensteiner.

Bestyrelsens formand Thomas Frisendal bød de fremmødte velkommen og præsenterede advokat Kjeld Jørgensen, der skulle assistere bestyrelsen og hjælpe med at besvare juridiske spørgsmål. Daniella V. Blankensteiner fra Kuben blev foreslået som referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dagsorden var som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab 2009.
4. Forelæggelse til godkendelse af budget 2010, herunder forhøjelse af fællesudgifterne med 7 % pr. fordelingstal årligt.
5. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer.
 - ComX levering af Viasat kanaler.
 - Bestyrelsen bemyndiges til at tage nødvendige retslige skridt overfor Skanska i forbindelse med konstaterede mangler, herunder syn og skøn samt voldgift eller retssag.
 - Bestyrelsen forslår at generalforsamlingen nedsætter nyt Skanska udvalg, som skal assistere bestyrelsen i forhandlingerne med Skanska.
6. Valg af formand for bestyrelsen.
 - Nuværende, Thomas Frisendal.
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
 - Nuværende Morten Truelsen, Gitte de Linde, Marianne Bertelsen og Ole Søe-Pedersen.
8. Valg af suppleanter
9. Valg af revisor.
 - Nuværende In-Revision.
10. Eventuelt.

Ad. Pkt. 1.

Foreslået og valgt til dirigent blev advokat Kjeld Jørgensen. Kjeld konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, og krydsede herefter de fremmødte af på en liste med henblik på fordelingsstal og vedtagelse af div. forslag.

Ad. Pkt. 2.

Beretningen blev delt ud til generalforsamlingen og ligger også på foreningens hjemmeside.
<http://oresund-strandpark.dk/etape1/>

Bestyrelsesformand Thomas Frisendal lagde ud med at forklarer at beretningen er delt op i 6 områder: *Året der gik, Grundejerforeningen, Formandsinitiativet, Foreningen i almindelighed, 5-års gennemgangen og Ejendommens drift og vedligeholdelse.*

Thomas Frisendal og Morten Truelssen, gennemgik beretningen i fællesskab.

Medlem Lars Helms kommenterede beretningen, ved at takke for et flot formands og bestyrelses arbejde. Lars kommenterede 5-årsgennemgangen, herunder at Skanska tilbyder at bidrage med 5.000 kr. per opgang mht. udbedring af revner og maling af opgange. Lars spurgte bestyrelsen om dette beløb er tilstrækkeligt, hvor bestyrelsen svarede at det er nok til at dække små udbedringer, men der er afsat beløb i budget 2010 til vedligeholdelses arbejde.

Medlem Jørgen Rasmussen kommenterede også 5-årsgennemgangen herunder den manglende snavssamler, der nu er blevet indsat foran varmeveksleren på tilbageløbet fra radiatorerne. Jørgen Rasmussen kommenterede ved at det ikke er et lovpligtigt krav at have sådan en snavssamler.

Endvidere kommenterede Jørgen at han ikke mente at det var alle år at varmeveksleren ikke havde leveret den fornødne afkøling, idet han selv havde været i kontakt med Københavns Energi.

Jørgen Rasmussen kommenterede også rådgiveren fra EKJs arbejde gennem hele processen, og spurgte bestyrelsen om de har været og er tilfredse med rådgivningen i henhold til det honorar EKJ får for deres arbejde. Der blev gjort opmærksom på specifikke sager, som konstruktionen med køkkenelementerne, hvor EKJs rådgiver burde have set at konstruktionerne kunne være i strid med bygningsreglementet og heller ikke var energimærket. Vedr. tag sagen var EKJs rådgiver heller ikke tilstede under perioden med store vandnedbør. Jørgen udtrykte sin holdning omkring rådgivningen fra EKJ og mente ikke at de havde foretaget sig noget konkret, men blot har noteret sig omkring, hvad andre har fortalt dem.

Thomas Frisendal svarede på bestyrelsens vegne og forklarede at de havde haft så meget at se til med Skanska, at der ikke helt havde været overskud og tid til at gå dybere ned i EKJs arbejde. Thomas gav dog Jørgen ret i at EKJs arbejde ikke har været tilfredsstillende, og at der er sat en ny mand på sagen. Man har ikke taget stilling til om man skulle skifte til andet firma med rådgivende ingeniører.

Ad. Pkt. 3.

Årsregnskabet blev gennemgået af Gitte de Linde.

Der blev stillet spørgsmål vedr. regnskabets note 2, nøgler og/dørskilte på kr. 13.060. Netop denne post stammer fra tidligere administrator Datea, men Helle Luther fra Kuben vil forsøge at fremskaffe specifikation for denne post.

Der blev stillet spørgsmål vedr. udgiften på natsænkning, også i note 2 på kr. 30.000, hvor Gitte de Linde berettede at denne udgift vil give besparelse på el på længere sigt. Udgiften på de 30.000 forventes at være tjent ind på ca. 2 ½ år.

Endvidere ønskes der fra medlemmer en oversigt over foreningens tilgodehavender hos Skanska. Thomas Frisendal, vil forsøge at lave sådan en oversigt.

Regnskabet blev herefter godkendt.

Ad. Pkt. 4.

Budgettet blev gennemgået af Gitte de Linde.

Jørgen Rasmussen kommenterede hensættelsen til vedligeholdelsesarbejde på kr. 50.000 og mener ikke at det er nok.

Gitte svarede at der i budgettet også er sat kr. 100.000 af til reparationer og vedligeholdelse, som burde dække for det næste års kommende arbejde.

Bjarne Nigaard foreslog at henlæggelsen på de 50.000 kr. skal være større, men synes dog ikke at de skal opkræves via fællesudgifterne.

Der var lidt debat omkring hensættelsen fra 50.000 til 100.000 kr. der således giver en stigning i fællesudgifter fra 80.800 kr. til ca.130.000 kr. Forslaget kom til afstemning.

Afstemning blev først foretaget via håndsoprækning, og herefter pr. fordelingstal, hvor 1575 stemte for stigning og 1145 imod stigning. 325 undlod at stemme. 27 lejligheder med samlede fordelings-tal 3045.

Forslaget blev således vedtaget med virkning fra 01.06.2010, dog med tilbagevirkende kraft fra 01.01.2010

Ad. Pkt. 5. Forslag fra bestyrelse.

- ComX levering af Viasat kanaler.

Der var delte meninger om forslaget, Morten Truelsen berettede at såfremt forslaget blev vedtaget, indebar dette ikke at der skulle sættes parabol på taget, idet signalet sendes gennem fibernet.

Forslaget blev først sendt til afstemning via håndsoprækning, og herefter pr. fordelingstal.

Til denne afstemning var 2 fuldmagter, og dermed et samlede fordelingstal på 3263.

Der var 1197 stemte for, 1019 stemte imod og 1047 undlod at stemme. Forslaget blev således vedtaget.

- Bestyrelsen bemyndiges til at tage nødvendige retslige skridt overfor Skanska i forbindelse med konstaterede mangler, herunder syn og skøn samt voldgift eller retssag.

Der var hertil delte meninger om det burde være bestyrelse der tager kampen op med Skanska, eller om det bør være den enkelte ejer. Forslaget blev sat til afstemning, hvor én ejer var imod forslaget, og resten af de fremmødte var for.

Forslaget blev således vedtaget.

- Bestyrelsen forslår at generalforsamlingen nedsætter nyt Skanska udvalg, som skal assistere bestyrelsen i forhandlingerne med Skanska.

Thomas Frisendal meldte sig til udvalget og opfordrede andre til at melde sig, idet mange havde vist interesse og kommet med input. Der var hertil ingen udover Morten Truelsen der meldte sig til udvalget.

Skanska udvalget består således af Thomas Frisendal og Morten Truelsen.

- Forslag fra Jørgen Rasmussen sendt ud med post inden generalforsamlingen.

Forslag 1. VVS-service-aftale med løbende rutinemæssige eftersyn- og justeringer af ejendommens varmecentral.

Der var en del debat omkring dette forslag, som endte ud i at den nye bestyrelse sørger for at der indgås sådan en service aftale vedr. varmecentralen. Dermed blev punkt A, vedtaget i sin helhed.

Det fremlagte forslag blev således ikke godkendt i sin helhed.

Forslag 2. Årlig fremlæggelse af tal for returafkølingen fra fjernvarmeregnskabet.

Til dette forslag var der en del meningsudveksling, men til sidst blev forsamlingen enige om at evt. straf eller bonus afregninger fremadrettet skal offentliggøres på foreningens hjemmeside.

Ad. Pkt. 6. Valg af formand for bestyrelsen.

- Nuværende, Thomas Frisendal.

Thomas Frisendal fratrådte formandsposten, og foreslog Lars Helms.

Lars Helms takkede ja og blev valgt som formand med applaus.

Ad. Pkt. 7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

- Nuværende Morten Truelsen, Gitte de Linde, Marianne Bertelsen og Ole Søb-Pedersen.

Morten Truelsen og Ole Søb-Pedersen fratræder bestyrelsen.

Gitte de Linde og Marianne Bertelsen ønsker at fortsætte som bestyrelsesmedlemmer.

Der var således to pladser der skulle besættes, hertil foreslog bestyrelsen Jeanette Rosenberg og Bo Ablo-Nielsen. Begge blev valgt ind i bestyrelsen.

Ad. Pkt. 8. Valg af suppleanter.

Da der ikke var nogen eksisterende suppleant, var denne post på valg.

Hertil blev Allan Ekstrøm valgt.

Den samlede Bestyrelse er valgt for 1 år og ser således ud:

Formand:	Lars Helms	Øresund Parkvej 5, 2. th.
Medlem:	Gitte de Linde	Øresund Parkvej 2, st. th.
Medlem:	Marianne Bertelsen	Øresund Parkvej 5, 1. th.
Medlem:	Jeanette Rosenberg	Øresund Parkvej 5, 1. tv.
Medlem:	Bo Ablo-Nielsen	Øresund Parkvej 2, 1. tv.
Suppleant:	Allan Ekstrøm	Øresund Parkvej 2, 2. th.

Ad. Pkt. 9. Valg af revisor.

- Nuværende In-Revision.

In-Revision blev genvalgt som revisor.

Ad. Pkt. 10. Eventuelt.

- Steffens Boulevard

Der blev stillet til forslag om man kunne få lukket Steffens Boulevard, pga. de mange cyklister. Endvidere blev der foreslået en ny sti, evt. ved skiltet.

Morten Truelsen berettede at dette hørte til grundejerforeningen grund, men at han ville gå videre med det.

- Sommerfest

Gitte de Linde fortalte at datoen for årets sommerfest er sat. Dette bliver d. 21 august 2010. Der udover vil der blive afholdt en fastelavnsfest engang i februar.

- Belysning

Der blev talt om at lyset fra parkeringslamperne på p-pladsen ikke er til at se når man kommer cyklende. Morten Truelsen har været i kontakt med Skanska og talt om at man vil fjerne lamperne og sætte nogle nye højere lamper op, så belysningen bliver bedre. Der er sat penge af i budgettet i grundejerforeningen. Morten Truelsen vil tage sig af, at lampesagen bliver afsluttet.

Referat godkendt d. 18/5 2010



Formand Thomas Frisendal



Dirigent Advokat Kjeld Jørgensen