

**Referat af ordinær generalforsamling
i
Ejerforeningen Øresund Strandpark, Etape 1
afholdt den 5. april 2011 kl. 19.00
i Pejsestuen, Restaurant Sundby Sejl**

Der var fremmødt repræsentanter for 25 lejligheder ud af ejendommens 61 lejligheder repræsenterende 2.852 af ejendommens i alt 6.862 fordelingstal.

Bestyrelsen havde herudover fået fuldmagt fra 1 lejlighed med 103 stemmer.

Foreningens administrator, Dan-Ejendomme var repræsenteret af ejendomsadministrator Christiern Håkansson.

Formanden Lars Helms bød velkommen og præsenterede Morten Truelsen som generalforsamlingens stemmeoptæller og administrator Christiern Håkansson.

1. Valg af dirigent

Formanden foreslog Thomas Frisendal valgt som dirigent, og han blev enstemmigt valgt.

Thomas Frisendal takkede for valget og kunne med de tilstedeværendes samtykke erklære generalforsamlingen for lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Beretning var udsendt forud for mødet og vedlægges dette referat. Formanden Lars Helms fremlagde beretningen.

Herefter blev enkelte spørgsmål besvaret. Blandt andre:

Bjarne Nigaard havde rosende kommentar til bestyrelsens arbejde med Skanska. Han spurgte herefter til aftalen med Skanska om Etape 1's bidrag til et fremtidigt parkeringsanlæg for den samlede bebyggelse.

Hertil blev det oplyst at aftalen om ejerforeningens bidrag til parkeringsanlæg var at læse i ejerforeningens vedtægter. Flere ejere ønskede en bekræftelse fra Skanska af bestemmelsen offentliggjort.

Der var spørgsmål til det planlagte arbejde med brystninger mod altanerne.

Der var kommentarer til beplantningen med vedbend i haven. Beplantningen belastes af kørsel og leg. Bjarne Nigaard fremlagde den opfattelse at belastningen af trafik og afvaskning af salt ved vinterarbejde til bedene kun kunne forhindres ved udførelse af en stenopsats rundt om bedene.

Formandens beretning blev herefter godkendt.

3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2010

Bo Ablo-Nielsen gennemgik kort regnskabet, der havde været udsendt til samtlige medlemmer sammen med indkaldelsen. Han sagde blandt andet:

Budgettet for 2010 var holdt pænt. Der var dog brugt en del penge på ingeniørbistand og en rapport fra Teknologisk Institut i forbindelse med forhandlingerne med Skanska om forlig vedrørende fejl og mangler.

Man havde sparet på abonnementet til elevatorservice, da nye regler tilsiger længere intervaller mellem de periodiske prøver af elevatorerne.

Efter fremlæggelsen blev der spurgt til renteudgiften og udgiften til vedligeholdelse af elevatorer. Bestyrelsen svarede blandt andet at der havde været store udgifter til reparation af skade på elevatorer, samt udskiftning af lyskilder til LED-pærer.

Der var kritik af at foreningens midler tidligere havde været ført over Kubens klientkonto og dermed påført foreningen renteudgifter. Bestyrelsen svarede at de efter gennemgang af forskellige tilbud havde valgt at åbne bankkonto i Nykredit Bank.

Efter der havde været mulighed for at stille yderligere spørgsmål, blev regnskabet enstemmigt godkendt med bemærkning om, at overskuddet overføres til næste år i form af at de kroner 56.000,- modtaget fra Skanska i 2010 indgår i budget 2011.

4. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2011

Bo Ablo-Nielsen gennemgik kort budgettet og oplyste, at der var afsat et lavere beløb til advokatbistand og at bestyrelsen havde programsat planlagte opgaver for kroner 456.000,- i forbindelse med forliget med Skanska om afhjælpning af fejl og mangler ved byggeriet.

Herefter var der en længere debat om budgetforslaget for 2011, som her er gengivet kort.

På spørgsmål om udgiften til renovation, kunne bestyrelsen svare at opkrævningen fra Københavns Kommune var lavere end i 2010.

Der var kommentar til viceværtens arbejde, der måske ikke var pengene værd.

Bjarne Nigaard mente det var uholdbart at budgettere med en nedsættelse af opkrævningen til fællesudgifter, da han ikke mente likviditeten var god nok i forhold til de forventede fremtidige udgifter til vedligeholdelse.

Det blev fremlagt at tagbelægningen måtte forventes at skulle skiftes indenfor en overskuelig årrække, da tagpap almindeligvis regnes at have en holdbarhed på 10 til 15 år.

Der blev efterlyst en langsigtet vedligeholdelsesplan for bygningerne.

Lars Helms svarede at de opsparede midler på cirka kroner 500.000,- samt de kroner 456.000,- fra forliget med Skanska blandt andet skulle bruges til at ordne taget.

Herefter fulgte en generel debat om vedligeholdelsesplan for ejendommen og budgetlægning samt opsparing frem i tiden.

Jeanette Rosenberg henviste til at nye regler for isolering af tage var under udarbejdelse.

Morten Truelsen talte for en nedsættelse af opkrævningen til fællesudgifter, da huset trods alt var ganske nyt og solidt bygget. Han fik opbakning fra flere andre medlemmer.

Bjarne Nigaard fremsatte et **ændringsforslag** til budget 2011. Forslaget var at opkrævningen til fællesudgifter skulle holdes uændret og det ekstra provenu skulle opspares til fremtidig vedligeholdelse.

Dirigenten konstaterede herefter at der skulle stemmes om to budgetforslag for 2011. De to forslag blev bragt til afstemning samlet, således at hver ejer skulle stemme for enten det ene eller det andet forslag.

Stemmeoptællingen gav følgende resultat:

For bestyrelsens budgetforslag	1.633 fordeligstal
For budgetforslag med uændret opkrævning	1.201 fordelingstal

Dirigenten bekendtgjorde at bestyrelsens budgetforslag var vedtaget. Budgettet blev godkendt således:

Indtægter	
Aconto E/F-bidrag.....	1.177.000
Andre indtægter.....	400.000
I alt.....	1.577.000
Renteindtægter.....	1.000
Indtægter i alt.....	1.578.000

Udgifter:

Bidrag til grundejerforening m.m.

Bidrag til grundejerforening.....	206.000
-----------------------------------	---------

El, vand og renovation

El.....	120.000
Renovation.....	109.000
Øvrige afgifter.....	0

Forsikringer og abonnementer

Forsikringer.....	49.500
Abonnementer.....	59.000

Vicevært/renholdelse

Ejendomsservice, trappevask mm.....	159.000
-------------------------------------	---------

Administrationshonorar

Administrationshonorar.....	65.000
-----------------------------	--------

Øvrige administrationsomkostninger

Revisor.....	8.500
Advokat.....	35.000
Ingeniør.....	100.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	33.000
Porto.....	5.000
Mødeudgifter.....	10.000
Beboeraktiviteter og hjemmeside m.v.....	19.000

Løbende vedligeholdelse

Løbende vedligeholdelse.....	100.000
------------------------------	---------

Større vedligeholdelses arbejder

Større vedligeholdelses arbejder.....	-56.000
Arbejder vedr. forlig med Skanska.....	456.000
Henlæggelse til vedligeholdelse.....	100.000

Renteudgifter

Renteudgifter.....	0
--------------------	---

Samlede udgifter i alt.....	1.578.000
------------------------------------	------------------

Årets overskud.....	0
----------------------------	----------

Vedtagelsen medfører en ændring i a conto indbetalingen så der for 2011 opkræves kroner 14,29 pr. fordelingstal pr. måned.

Opkrævningen ændres pr. 1. maj, med efterregulering for perioden 1. januar – 30. april 2011.

5. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer

Dirigenten fremlagde at bestyrelsen havde omdelt forslag til behandling på nærværende generalforsamling. Forslaget var omdelt rettidigt for behandling, men havde ikke været vedlagt indkaldelsen. Forslaget ville derfor blive behandlet som et forslag stillet af medlemmer af ejerforeningen.

Forslaget var blevet omdelt forud for mødet og er vedlagt dette referat.

Lars Helms fremlagde forslaget.

Efter fremlæggelsen var der mange kommentarer og en generel debat om sikkerheden ved ejendommens døre og låse. Debatten er her gengivet kort.

En ejer havde fået monteret ny løs på sin hoveddør, da han var enig med forslagsstillerne i at ejendommens låse ikke var sikre nok. En ejer mente at de værende låse i ejendommen ikke skulle være forsikringsgodkendte. Til dette konstaterede Lars Helms, at han forud for mødet havde undersøgt netop dette forhold og at han ikke havde kunnet finde bevis for at en lås kunne være forsikringsgodkendt eller det modsatte.

Flere tilstedeværende talte for at søge compensation hos Skanska for at have monteret for simple låse i byggeriet.

Der blev omtalt adskillige forskellige låsesystemer og det blev konstateret at de mest sikre modeller ville kræve omfattende og kostbare udskiftninger af døre. På den baggrund fremkom et forslag til bestyrelsen om at sikre de seks hoveddøre bedre i stedet.

Bestyrelsen opfordrede alle beboere til at huske at lukke gadedøre og ikke sætte den på krog, samt undlade at lukke op for ukendte.

Efter debatten fremførte Lars Helms på vegne af forslagsstillerne at deres **forslag skulle tilføjes** at låse på ydre gadedøre og kælderdøre sikres bedre.

Herefter fremkom Bjarne Nigaard med **ændringsforslag**: Ejerforeningen skulle kun sørge for bedre sikring af alle fælles ydre døre (gadedøre og kælderdøre).

Der var en kommentar at de ny låse skulle være brandsikrede.

Herefter satte dirigenten to forslag til afstemning ved håndsoprækning.

-bestyrelsens forslag med tillæg at alle fælles ydre skulle sikres bedre.
-ændringsforslag: Ejerforeningen skulle kun sørge for bedre sikring af alle fælles ydre døre.

Dirigenten konstaterede at bestyrelsens forslag med tillæg at alle fælles ydre skulle sikres bedre var vedtaget med 18 af de 25 tilstedeværende lejlighedsejeres tilslutning.

6. Valg af formand for bestyrelsen

Som formand genvalgte Lars Helms for ét år.

7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Bestyrelsen genopstillede med en lille ændring i sammensætningen. Marianne Bertelsen, Jeanette Rosenberg og Bo Ablo-Nielsen stillede op og blev genvalgt. Allan Ekstrøm stillede op og blev valgt.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Lars Helms, formand, Øresund Parkvej 5, 2. th. (på valg i 2012)

Marianne Bertelsen, Øresund Parkvej 5, 1. th. (på valg i 2012)

Jeanette Rosenberg, Øresund Parkvej 5, 1. tv. (på valg i 2012)

Bo Ablo-Nielsen, Øresund Parkvej 2, 1. tv. (på valg i 2012)

Allan Ekstrøm, Øresund Parkvej 2, 2. th. (på valg i 2012)

8. Valg af suppleanter

Som suppleanter opstillede ét medlemmer; Gitte de Linde, Øresund Parkvej 2, st. th. blev valgt.

Bestyrelsen vil inddrage suppleanterne i arbejdet.

9. Valg af revisor

Revisionsfirmaet In-Revision blev enstemmigt genvalgt.

10. Eventuelt

Løst og fast blev diskuteret.

David Lavrsen havde indlæg om ubudne gæster i skraldeskuret. Der var ønske om at få lås på skraldeskuret, hvilket fik bred opbakning fra forsamlingen.

Den tidligere bestyrelse kunne fortælle at der tidligere havde været lås på skraldeskuret, men at disse låse var blevet stjålet.

Morten Truelsen kunne konstatere at mange beboere var uordentlige med deres affaldshåndtering. Kildesorteringen fungerede dårligt og mange efterlod skrald i skuret i stedet for i kontainerne.

Der var et ønske om plads til parkering af en barnevogn i opgang 1.

Flere klagede over snerydningen. Jeanette Rosenberg svarede på vegne af grundejerforeningen, at de arbejdede på at finde en bedre løsning til næste vinter.

Der var spørgsmål til behovet for opvarmning i opgangene om vinteren. Bestyrelsen svarede de denne vinter havde bedt viceværten sætte termostaterne i opgangene på et fast punkt, så der ikke blev reguleret efter forgoftbefindende.

Der var spørgsmål til belysningen i opgangene.

Der var ønske om en oprydning i de efterladte cykler.

Lars Helms orienterede til slut om bestyrelsens arbejde med vedligeholdelsesplan for ejendommen; korrespondance med Københavns Kommune om trafikstøj og endelig om ejerforeningens beplantning.

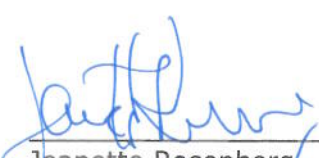
Generalforsamlingen sluttede herefter kl. 21.30.

København, den 5-2011

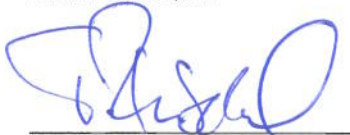

Marianne Bertelsen


Bo Ablo-Nielsen


Lars Helms
bestyrelsesformand


Jeanette Rosenberg


Allan Ekstrøm


Thomas Frisendal
dirigent


Christiørn Håkansson
referent

- o o o -

EF Øresund Strandpark, Etape 1

Bestyrelsens beretning for 2010

23.03.2011 lh

Skanska

Den nyvalgte formand, Lars Helms, indtrådte i Skanska-udvalget, der i øvrigt bestod af den tidligere formand Thomas Frisendal samt bestyrelsesmedlem og formand for Grundejerforeningen Morten Truelsen. Forhandlingsklimaet var i begyndelsen noget anstrengt, men efter adskillige møder sluttede 2010 med et acceptabelt resultat for alle udestående punkter, bortset fra ventetider på det varme vand. Efter ønske fra Skanska bliver detaljerne i forliget først meddelt nu. Forliget indebar følgende:

Ventilation

Skanska gav en compensation på 88.750 kr. til indregulering, renselemme og lyddæmpere mv.

Tag - renselem og tagbeklædning

Skanska gav en compensation på 43.750 kr. til de påviste mangler.

Ventetid på varmt vand

Skanska havde ikke har fået afklaret forholdet til sin rådgiver, ingeniørfirmaet Aksel V. Jensen, hvorfor punktet måtte tages op igen efter nytår. Der er nu sat en handlingsplan i gang herom sammen med Etaperne 2 og 3.

Fjernvarmeanlægget

Skanska gav en compensation på 162.500 kr. for strafafgift og udgifter til reparation af varmeveksleren.

Brystninger

Vi fik en compensation på 100.000 kr. til isolering af brystninger i de lejligheder, hvor køkkenerne vender ud mod altanen.

Terrænbelysning

Skanska gav 125.000 kr. Beløbet tilfaldt Grundejerforeningen, der havde betalt udskiftningen af lamper.

Diverse øvrige mangler

Vi fik en compensation på 6.250 kr. til flytning af stophanen ved nr. 6 mv.

Beløbene er i januar betalt med 125.000 kr. til Grundejerforeningen og 401.250 kr. til vores ejerforening. Hertil kommer de i 2010 modtagne 30.000 kr. til udbedring af revner i trappeopgangene og 26.000 kr. til spot-lamper ud for elevatordørene.

Vi har efter skriftlig henvendelse til Skanska fra firmaets advokat fået bekræftet, at Skanska skal og vil betale Etape 1's udgifter til et nyt parkeringsanlæg, når kommunen forlanger det. Hvornår det sker, vides ikke.

Bestyrelsen og grundejerforeningen er tilfredse med forligets indhold. Vi skal nu til at bruge pengene til udbedring af de konstaterede mangler. De indtil nu modtagne tilbud fra håndværkere synes at vise, at de modtagne beløb kan dække udgifterne.

Når mangelarbejderne er udført, vil bestyrelsen fortsætte arbejdet med en fremtidig vedligeholdelsesplan.

EF Øresund Strandpark, Etape 1

2

Varmecentralen

Som de fleste nok husker, havde vi en kold jul og nytår i 2009-10 grundet delvist nedbrud af varmeveksleren. Sidste generalforsamling pålagde bestyrelsen at indgå aftaler med firmaer, der kunne overvåge og servicere anlægget.

Vi har fået udført et energitilsyn og tegnet en energistyringsaftale med Dan-Ejendommens tekniske afdeling i samarbejde med Sundby Rengøringservice, samt en serviceaftale med Krüger Aquacare vedrørende udsyring af varmeveksleren og rensning af varmtvandsbeholderen. Vi har desuden kontaktet et VVS-firma, der skal foretage et årligt eftersyn af de øvrige komponenter i varmecentralen. Der var ingen strafafgift i 2010.

Økonomi

Da foreningen i forvejen har opsparet ca. en halv million kr. og i år har fået de ovennævnte 401.250 kr. fra Skanska, har bestyrelsen besluttet at foreslå generalforsamlingen at nedsætte medlemmernes bidrag til ejerforeningen med ca. 8 %, hvilket fremgår af det udsendte forslag til budget for 2011.

Fest og farver

Vi fik holdt en rigtig god sommerfest igen i 2010, og det vil vi gerne fortsætte med.

Sikkerhed

Der har i marts i år været indbrud i en lejlighed i nr. 6, se bestyrelsens forslag herom.

Grundejerforeningen

Jeanette Rosenberg har været vores repræsentant i Grundejerforeningen, der har holdt møder især om parkering, pasning af de grønne områder, snerydning, fortov mod Øresundsvej, støj fra Amager Strandvej mv. Vi har stemt for de reviderede parkeringsregler, der nu er opslået i trappeopgangene. Se i øvrigt hjemmesiden.

Formandsinitiativet

Lars Helms har deltaget i de to møder, der indtil nu har været afholdt, med erfaringsudveksling vedrørende mangler og drøftelser vedrørende miljøstationerne. Initiativet fungerer nu igen med godt samarbejde og erfaringsudveksling.

Bestyrelsen

Lars Helms – Jeanette Rosenberg – Bo Ablo-Nielsen

Marianne Bertelsen – Gitte de Linde – Allan Ekstrøm (suppleant)

EF Øresund Strandpark, Etape 1

23.3.2011 lh

Bestyrelsens forslag til generalforsamlingen 5.4.2011

Sikkerhed

Der har desværre i marts 2011 været indbrud i nr. 6, hvor skurkene har kunnet trykke døren til lejligheden ind, fordi låsen ikke er tilstrækkelig godt fæstnet i karmen. Det er et generelt problem, som der straks må gøres noget ved. Vi har fået et tilbud fra det låsefirma, som vi normalt bruger, der siger ca. 550 kr. for et bedre slutblik og ca. 850 kr. for en bedre lås, i alt ca. 1.400 kr. pr. lejlighed.

Da vi jo har en god økonomi, foreslår bestyrelsen, at foreningen snarest lader arbejderne udføre og betaler udgiften for alle med i alt ca. 85.000 kr. De, som allerede har fået deres hoveddør bedre indbrudssikret, vil få lejlighedens andel heri refunderet med et forholdsmæssigt beløb.

Hvis folk ikke er hjemme eller ikke giver adgang til lejligheden på anden måde (via nøgle til bestyrelsen eller naboer), må de selv aftale udskiftning af slutblik og lås med leverandøren og derefter at få et forholdsmæssigt beløb refunderet af ejerforeningen.

Bestyrelsen

Der er ikke indkommet andre forslag til generalforsamlingen den 5.,4.2011.