

Beslutningsreferat

E/F Øresund Strandpark Etape 4

Ordinær generalforsamling, tirsdag d. 27. april 2010

Tirsdag d. 27. april 2010 kl. 19.00 blev den ordinære generalforsamling i Ejerforeningen Øresund Strandpark etape 4 afholdt i Sundby Sejlforening, Amager Strandvej 15, 2300 København S.

Der var 31 lejligheder repræsenterede med samlede fordelingstal 2829 og 2 repræsenterede ved fuldmagter med fordelingstal 128. Fordelingstal i alt 2957.

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

Bestyrelsens formand Keld Olsen bød de fremmødte velkommen. 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, indeholdende stigning i fællesudgifterne på 7%.
5. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer.
 - vores sikkerhed - videoovervågning i opgangene ca. kr. 80.000,00.
6. Valg af formand for bestyrelsen.
 - Keld Olsen - konstituerede (på valg i 2011).
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
 - Kenneth Juhl Nielsen (ønsker ikke genvalg)
 - Mona Hansen (på valg i 2011)
 - Stine Rybak (ønsker ikke genvalg)
 - Leif Rørbæk (på valg 2011)
 - Kurt Henriksen (på valg 2010)
 - Nyt medlem (på valg 2010)
8. Valg af suppleanter.
 - Nyt medlem (på valg 2010)
 - Nyt medlem (på valg 2010)
9. Valg af revisor.
 - Nuværende, Deloitte. Ny revisor InRevision

10. Eventuelt.

Kenneth Juhl Nielsen orienterer om nyt fra grundejerforeningen.

Ad. Pkt. 1. Valg af dirigent.

Forslået og valgt blev Helle Luther fra Kuben Ejendomsadministration.

Helle Luther konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indkaldt jf. foreningens vedtægter § 7 stk. 1.

Ad. Pkt. 2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Keld Olsen gennemgik årsberetningen, denne blev godkendt. Vedlægges dette referat.

Ad. Pkt. 3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab 2009.

Helle Luther gennemgik årsregnskabet for 2009.

Der blev stillet spørgsmål til posten *Renteudgifter*, denne post skyldes at gammel administrator LEA, har betalt ejendomsskatter for sent til Københavns Kommune. 5.846 af de 7.246 kr. er rentegebyret herfor.

Der arbejdes på at LEA skal tilbage betale dette beløb til foreningen.

Regnskabet blev herefter godkendt.

Ad. Pkt. 4. Forelæggelse til godkendelse af budget 2010, indeholdende stigning i fællesudgifterne på 7%.

Der var en stor debat omkring stigningen og hensættelsen af de 80.000 kr. til opsætning af kameraer i opgangene. En del af forsamlingen ønskede mere information omkring projektet, før de kunne godkende stigningen.

Efter en lang, men konstruktiv diskussion, blev budgettet godkendt, uden stigningen på 80.000 kr.

Ad. Pkt. 5. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer.

- Vores sikkerhed - videoovervågning i opgangene ca. kr. 80.000,00.

Forslaget blev trukket tilbage.

- Marianne Munck, 2 forslag/spørgsmål, sendt ud før generalforsamlingen.

1) spørgsmål om lyset brænder hele natten.

Kenneth Juhl Nielsen svarede at belysningen allerede er sat ned til 50 %, og kører på minimum. Der er talt om dette i grundejerforeningen, men det er således ikke mulighed for at ændre dette.

2) parkeringshus

Kenneth Juhl Nielsen svarede, at de penge der er deponeret til p-huset er til ejernes fordel. Der er deponeret 36.000 kr. pr. ejer. P-huset skal bygges i samarbejde med kommunen, amager strandpark og Skanska. Der er ingen tidshorisont på nuværende tidspunkt.

Problemstillingen er således at hvis man udbetaler de deponeret penge, kan ejerne risikere at skulle betale endnu mere når p-huset bliver opført.

Kenneth opfordrede derfor forsamlingen at have tålmodighed og vente på p-huset.

Der var dog spørgsmål omkring hvor pengene er deponeret henne, Helle Luther fra Kuben vil undersøge dette.

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

- Keld Olsen - konstituerede (på valg i 2011).

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

- Kenneth Juhl Nielsen (ønsker ikke genvalg), Mona Hansen (på valg i 2011), Stine Rybak (ønsker ikke genvalg), Leif Rørbæk (på valg 2011), Kurt Henriksen (på valg 2010), Nyt medlem (på valg 2010)

Kurt Henriksen blev genvalg, Leif Rørbæk foreslog Claus David Nielsen som nyt bestyrelses medlem. Claus modtog valget.

Ad. Pkt. 8. Valg af suppleanter.

- 2 nye medlemmer (på valg 2010)

Kenneth Hagebro og Gertrud Brejnholt blev valgt som suppleanter.

Den samlede bestyrelse ser således ud:

Formand på valg i 2011:	Keld Olsen	Sundby Parkvej 9, 3. th.
Medlem på valg i 2011:	Mona Hansen	Sundby Parkvej 13, st. tv.
Medlem på valg i 2011:	Leif Rørbæk	Sundby Parkvej 18, 3. tv.
Medlem på valg i 2012:	Kurt Henriksen	Sundby Parkvej 18, 2. tv.
Medlem på valg i 2012:	Claus David Nielsen	Sundby Parkvej 18, st. th.
Suppleant på valg i 2012:	Kenneth Hagebro	Sundby Parkvej 16, 1. th.
Suppleant på valg i 2012:	Gertrud Brejnholt	Sundby Parkvej 16, 4. th.

Ad. Pkt. 9. Valg af revisor.

- Nuværende, Deloitte.

Bestyrelsen foreslog ny revisor InRevision. Ny revisor blev valgt.

Ad. Pkt. 10. Eventuelt.

- Nyt fra grundejerforeningen.

Kenneth Juhl Nielsen orienterede herom. Vedlagt referatet.

- Taskforce udvalg

På baggrund af uenigheden omkring det tidligere nævnte forslag om videoovervågningen, opfordrede bestyrelsen til at der blev nedsat et udvalg, der skal hjælpe bestyrelsen i planlægningen mm. omkring videoovervågningen. Trods mange meninger, var der ikke den store tilslutning, men efter en lille debat, meldte 3 personer sig til at hjælpe bestyrelsen med at løfte denne opgave.

Det nye taskforce udvalg ser således ud:

Marianne Gottlieb Sundby Parkvej 13, 1. tv.
Kurt Clemmensen Sundby Parkvej 18. 4. tv.
Kenneth Hagebro Sundby Parkvej 16, 1. tv. (tovholder)

- RAFN & søn

Leif Rørbæk kom med information der vedrørte nedsættelse af ejendomsskatten.

Ejendomsskatten kan nedsættes på baggrund af at man har fradrag på forbedringer af ejendomme. Skrift fra RAFN & søn med information og "tilmelding" er vedlagt dette referat. Hvis minimum 80 % af beboerne tilmelder sig, er der en væsentlig rabat.

Ejere skal være opmærksom på at have dette med i købsaftale ved salg af bolig, idet tilbagebetalingen vil forekomme den ejer der bebor lejemålet på det pågældende tidspunkt.

- Forslag fra Claus David Nielsen

De indsendte forslag, modtaget d.15. april 2010 blev ikke på generalforsamlingen behandlet under forslag, da dette var indkommet for sent, i henhold til foreningens vedtægter. Derimod valgte bestyrelsen at orienterer om forslagene her under eventuelt.

- 1) Vedtægtsændring: det blev forslået, at indføre et nyt punkt på dagsordenen, hvor der vælges en referent.

Bestyrelsens formand Keld Olsen berettede at bestyrelsen vil arbejde videre med det.

- 2) Vedtægtsændring: det blev forslået at indføre et nyt punkt i dagsordenen, hvor administrator er på valg.

Keld Olsen berettede at bestyrelsen vil arbejde videre med det.

- 3) Der blev ønsket en redegørelse for ændringer vedr. Dan-Ejendommens overtagelse af Kuben.

Helle Luther fra Kuben, redegjorte for overtagelsen og berettede at det ikke ville komme til at betyde nogen større ændringer for foreningen, idet vilkårene er de samme. Ændringen består i at der vil stå et andet logo på de breve der for fremtiden bliver sendt ud.

- 4) P-Huset etableres underjordisk:

Bestyrelsen forklarede at det ikke var muligt at få dette forslag gennemført, grundet det ville være for dyrt, samt at grundvandet er for højt til at det ville kunne lade sig gøre.

- Radiatorer

Der var flere ejere der klagede over deres radiatorer larmer/hyler når der skrues op for varmen.

Keld opfordrede folk til at skrive til Skanska på følgende mail: Finn.norgaard@skanska.se

Med kopi eller cc. til bestyrelsen på: etape4@oresund-strandpark.dk

- Ibrugtagningstilladelser

Der opfordres til af bestyrelsen at ejere selv fremskaffer disse, samt selv rykker for manglende tilladelser.

- Cykelskur

Der er med tiden kommet mange cykler, og dermed mangel på pladser. Bestyrelsen vil planlægge en cykeloprydning, og opfordrede medlemmer til at komme med forslag til bestyrelsen hvordan man ellers kan løse problemet.

- Gulve og Skanska

Ejere der fortsat har problemer med deres gulve blev opfordret til at henvende sig til sig bestyrelsen via foreningens hjemmeside: <http://oresund-strandpark.dk/etape4/index.php/kontakt.html>

Herefter vil bestyrelsen samle alle klagerne sammen og videregive disse til EKJ og eller Skanska.

Rasmus Kjeldgaard gjorde forsamlingen opmærksom på at han allerede havde en advokat på sagen som man gerne måtte henvende sig til i denne sammenhæng. I mellemtiden er der dog blevet henvist til andet advokatfirma Rønne og Lundgren.

<http://www.ronnelundgren.com/33224.61/Partnere>

Her er man velkommen til at kontakte Niels Wive Kjærgaard på mail: nwk@rl.dk eller pr. telefon: 35 25 29 60 / 25 24 51 60 (Der må gerne refereres til Rasmus Kjeldgaard og advokat Asger Larsen)

Referatet er godkendt d. 28 15 2010



Formand Keld Olsen



Dirigent Helle Luther

Formandsberetning 2009/2010, Øresund Strandpark, etape 4.

Jeg vil lige præsentere den nuværende bestyrelse, Stine, Mona, Kenneth, Leif og Kurt.

Året 2009 er nu gået for os alle her på Sundby Parkvej, og vi håber at alle trives her. I 2009 er der afsluttet mange opgaver, og mange er stadig i en proces, men ved fælles hjælp i bestyrelsen, mener jeg at vi har overblik og er med rent arbejds- og opgavemæssigt.

Året startede ud med Pernille Wilton som formand, men da hun efter kort tid ønskede at udtræde af bestyrelsen, overtog jeg som næstformand, hvervet som formand, samtidig med at alle i bestyrelsen lovede at hjælpe med alle opgaver, så ikke alt for meget hang på formanden, og det har alle levet op til, tak for det, så er det ok, og samtidig spændende at være i bestyrelsen.

Tak til Pernille Wilton for hendes store indsats, da hun var formand.

Til stor glæde for bestyrelsen blev Kuben i 2009 vores nye ejendomsadministrator efter Lea, der tager sig bl. a. af administration af lejere, rykker for sent betalende ejere, nøgleadministration, økonomi, budget, og opfølgning på dette, kreditorstyring osv. osv. de gør et rigtig godt stykke arbejde, og vi har et godt samarbejde, tak for det.

I forbindelse med 1-års gennemgangen med Skanska er der desværre stadig nogle udeståender, som vi via det rådgivende ingeniørfirma EKJ, følger op på. Vi håber at vi snart kan få en afslutning på de sidste mangler og udbedringer, specielt nu hvor Allan Trane, er kommet på som ny kontaktperson for EKJ.

Året har også stået i cyklens tegn, der blev i sommer foretaget cykeloprydning med hjælp fra R98, og det har frigivet noget plads i cykelskurene, men jeg kan allerede registrere, at det nok vil blive en tilbagevendende begivenhed. For at forhindre cykeltyveri er der også blevet sat døre på begge cykelskure, som desværre larmer meget når de smækker i, så det vil vi også kigge på. Desuden er der blevet opsat ekstra cykelstativer ud for opgang 18 og 15.

Der har i årets løb desværre også været nogle kedelige sager på Sundby Parkvej, bl. a. flere indbrud i kælderrum i både etape 4 og 5, og vi opfordre alle til at holde opgangsdøre og kælderdøre lukkede og ikke lukke fremmede ind i opgangene. I etape 5 var der indbrud i opgang 10, hvor døren mod Øresundsvej blev sparket/brækket op af Rumænske mænd, kl. 04:00 en mandag nat, disse blev dog kort efter anholdt et par kilometer herfra. Flere beboere har set personer prøve at komme ind i vores opgange, og disse eksempler har vi taget konsekvensen af i bestyrelsen, mere herom senere. En anden kedelig sag er vandskaderne i nr. 18, hvor der er sivet vand ned i flere lejligheder, Skanska har været ansvarlig og de sidste fejl og skader er ved at være udbedret.

Rengøringen i opgangene har vi brugt meget tid på at få styr på, haft flere møder med Sundby rengøring, og det er nu således at der foretages

Ugerengøring

Måned rengøring

3-måneders rengøring

6-måneders rengøring

Med specificering af opgaver, til hver type rengøring, og med underskrevet rapportskema til 2 i bestyrelsen, efter hver rengøring. Således kan vi følge kvaliteten af vores rengøring.

Badeværelsessagen som en del beboere deltager i er stadig i proces, og jeg står uforstående over at det kan tage så lang tid.

Park-Zone har fået ansvaret for at checke ulovligt parkerede biler, og vi mener at det er positivt, at den opgave er taget væk fra bestyrelsen i ejerforeningerne og grundejerforeningen.

Vi har checket op på service- og vedligeholdelses aftaler, både hvad angår pris og omfang, således at vi for den bedste pris får den bedste service.

Snerydning har i år været en stor udfordring, men er stort set blevet løst på tilfredsstillende måde.

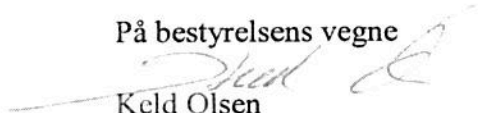
Grundejerforeningen har også været meget aktiv i 2009, med bl. a. ny beplantning på de grønne områder, legepladsen, miljøstationen, Park-Zone aftalen og meget mere.

Vores hjemmeside fungerer godt og har 60-70 besøgende om måneden, Husk at i her kan finde praktiske oplysninger, kontaktinformation og meget mere.

www.oresund-strandpark.dk/ctape4

endnu engang tak til alle i bestyrelsen for en stor indsats i 2009/2010, og mange gode møder i årets løb.

På bestyrelsens vegne



Keld Olsen
Formand
27/4/2010