

Referat – ordinær generalforsamling for E/F Øresund

År 2015, tirsdag den 14. april, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling for E/F Øresund i Amager Kulturpunkt, Øresundsvej 4, salen, 2300 København S.

Til stede var 21 ejere, heraf 5 ved fuldmagt. Endvidere deltog administrationschef Lisbeth Bayer fra B&T Administration.

Formand Ea Larsen bød velkommen til generalforsamlingen. Lisbeth Bayer blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt i henhold til vedtægterne, og anså generalforsamlingen som rettidigt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad dagsordenens pkt. 1 – Bestyrelsens beretning

Formand Ea Larsen aflagde bestyrelsens beretning. Hun indledte med at oplyse, at foreningen i år har lukket retssagen mod Øens Murerfirma. Foreningen fik penge til at lave vaskekælderen, og Øens Murerfirma har udbedret nedløbsrørerne.

Bestyrelsen har været ude og finde et nyt VVS-firma, da flere beboere oplyser, at de har haft dårlige oplevelser med det tidligere firma. Endvidere er der indgået aftale firmaet Tornado om rensning af tagrender og pudsning af vinduer.

Der er blevet lagt et dræn i gården ved Øresundsvej 58 og 60. Vandet har ikke kunnet løbe væk efter lukning af køkkenbrønde. Dette har givet meget vand i kælderen, og trappen i Øresundsvej 58 (bagtrappe) er efter dette sunket.

Foreningen er nu blevet en del af Vejlaugget, og der er blevet betalt for tiden tilbage.

Der har været afholdt den første arbejdsdag. Den var hyggelig, og der blev lavet rigtig meget den dag.

Alle faldstammer er blevet rensset, dog ikke uden komplikationer. Der opstod en større skade, som forsikringen dækkede.

Derudover har der været en større sag med brud på en faldstamme i Øresundsvej 60, som stadig kører med forsikringen. Den trækker ud og kræver meget arbejde. Skaden er dog udbedret, så beboer ikke skal være bekymret.

Som sagt vand i kælderen, som der er brugt nogle søndage på at tømme for vand med spande og fejobakker.

Der har også været kanapsager, hvoraf en endte med at være meget værre end først troet. Det viser sig, at facaden ikke har det godt, og bærejernet i karnapperne ruster, fordi der kommer vand ind gennem fugerne. Dette er en stor sag, som også ligger til grund for bestyrelsens forslag.

Ombygning af tv-anlægget er i gang, og det forventes at være færdigt inden for kort tid.

Der blev spurgt, om alle karnapperne skal ordnes. Hertil blev nævnt, at alle karnapper vil blive gået efter og repareret.

En ejer spurgte, om spildevandet løber tilbage i vaskekælderen. Hertil blev nævnt, at det vides ikke med sikkerhed, men det vil blive undersøgt, når gulvet kommer op.

Formandens beretning godkendt, som det var forelagt.

Ad dagsordenens pkt. 2 - forelæggelse af årsregnskab til godkendelse

Lisbeth Bayer gennemgik årsrapporten for 2014.

Regnskabet blev godkendt, som det var forelagt.

Ad dagsordenens pkt. 3 – budget

Lisbeth Bayer gennemgik budgetforslaget for 2015. Budgettet til reparation og vedligeholdelse er kr. 300.000.

Bestyrelsen henstillede til, at hvis der konstateres mangler ved ejendommen, må man meget gerne sende et billede heraf til bestyrelsen, der så vil vurdere, hvad der skal ske.

Budgettet blev godkendt som det var forelagt.

Ad dagsordenens pkt. 4 – indkomne forslag

Forslag A

Bestyrelsen foreslår, at denne arbejder videre med et forslag om at få renoveret ejendommens faldstammer, vandrør, varmecentral, indlægning af et to-strengs-system i stedet for det nuværende en-strengs-system samt renovering af karnapperne.

Finansieringen kan ske ved optagelse af et fælleslån, hvor de enkelte ejere vil have mulighed for at indfri deres andel af gælden. Hvis arbejderne beløber sig til i alt kr. 2.900.000,00, vil de enkelte ejeres indfrielsesbeløb eller ydelse p.t. udgøre som det fremgår på vedlagte oversigt.

Der vil i givet fald blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, når der er indhentet tilbud m.v.

Bestyrelsen begrundede forslaget med, at faldstammerne mange steder er ved at tære igennem, og det vurderes, at ca. 90 % af rørene er meget dårlige. Hvis faldstammerne skal skiftes, så vil det være fordelagtigt at få vandrørene skiftet samtidigt. Disse rør er også kalkede til, og der er problemer med vandtrykket.

Varmeanlægget har ikke fungeret optimalt længe, og flere lejligheder kan ikke varmes op. Varmesystemet i ejendommen er en strengs system, hvor ønsket er et to strengs system.

Der blev ytret ønske om, at det bliver klarlagt, hvor mange og hvilke lejligheder der er, som ikke kan få tilstrækkelig varme. Endvidere en vurdering af, om det er nødvendigt at få hele varmeanlægget bygget om.

Som nævnt i beretningen skal karnapperne ordnes. Konstruktionen rustet, og der trænger vand ind.

Det er bestyrelsen håb, at alle arbejderne kan blive lavet på en gang, og at der kan optages et lån hertil. Det vil give foreningen mulighed for at renovere andre ting i de næste 10 år, som har ventet længe såsom revner i bygningen, gården, bagdørene, bagtrapperne, dørtelefonerne og vaskekælderen,

Efter en længere debat gik forslaget til afstemning, og det blev enstemmigt godkendt.

Forslag b

Bestyrelsen havde foreslået, at hvis forslag a ikke vedtages, stiger fællesudgifterne med kr. 6 pr. fordelingstal pr. måned.

Forslag b udgik, idet forslag a blev vedtaget.

Forslag c

Bestyrelsen havde foreslået, at denne indgår aftale med Q-park, så det kun er beboerne og beboernes gæster, der får lov at benytte gården. Baggrund: Kommunen vil indføre 2 timers parkering i hele området omkring Lergravsparken, hvilket bestyrelsen frygter, vil få folk til at benytte foreningens gård, da de 2 timer ikke vil gælde dér.

Bestyrelsen oplyste, at Q-parks løsning ville være, at de laver et bestemt antal tilladelser, som bestyrelsen giver ud til dem, som har bil i ejendommen. Disse skal ligge synligt i ruden.

Udover disse ville Q-park lave gæste billetter, som beboerne vil skulle henvende sig til bestyrelsen for at få udleveret. Disse bestemmer foreningen selv hvor lang tid skal gælde (1,2,3 eller flere dage).

Derudover ved Q-park, at man i sådanne ejendomme har håndværkere, der kommer og holder i gården, og mange gange nogle som er tilknyttet bygningen. Her ville Q-park udstede nogle "Håndværker Tilladelser", som gør, at håndværkerne må holde, hvor som helst i gården, hvis de har denne liggende i ruden. Bestyrelsen udleverer også disse.

Det kom desuden frem, at hvis foreningen har en periode, hvor de ikke mener, det er smart, at Q-park kommer og kontrollerer, så ringer bestyrelsen blot, og beder dem om ikke at komme i den givne periode.

Forslaget blev sat til afstemning og godkendt.

Forslag d

Christoffer Hjort havde foreslået følgende ændring i vedtægternes § 5 (husdyrhold):

"I Ejer foreningen Øresund er det muligt at holde hund såfremt følgende parametre følges:

- Hunden må, når den er fuldvoksen, maksimalt veje 35 kg, og være 55 cm høj.
- Derudover skal motions/aktivitetsniveauet, på en skala fra 1-5 max være på 2* (følg eventuel linket i bunden).
- (Man skal som ejer selv have mulighed for at passe sin hund, med luftning, leg og hvad der ellers hører sig til)"

Grunden til at der er opsat restriktioner i forhold til max vægt, max højde, samt aktivitetsniveau, er for at imødekomme de begrænsninger der kan være ved at bo i lejlighed. Herunder; Støjgener, i forhold til naboer, men bestemt også i forhold til at sikre hundens ve og vel.

* Skalaen henviser til den som bruges af hundleksikon.dk som er en valid hjemmeside, lavet af københavnsdyrehospital. <http://www.hundleksikon.dk/>
Se vedlagte forslag.

Forslaget blev diskuteret og ved afstemning, blev forslaget forkastet.

Forslag e

Hanne Kamp, Øresundsvej 56, 2.th., havde foreslået følgende:

"Beboer i nr. 56 2. th. ønsker at etablere en altan på bagsiden af bygningen med udgang fra værelse.

Altanens længde vil blive fra bygningens knæk ved køkkenvindue og ca. en meter efter det eksisterende vindue i værelse, jeg tror det vil være ca. 3 meter. Dybden ønskes på ca., 2 meter

Det betyder, at vinduesparti skal udskiftes til et glasdørparti med sidevinduer i samme bredde som det eksisterende vindue.

Det vil selvfølgelig afhænge af mulighederne i bygningens konstruktion, hvilket jeg selv står for at kunne dokumentere inden godkendelse kan gives fra beboerne og bestyrelsen.

Det bedste vil naturligvis være at flere beboere er interesseret i etablering af altan, hvilket formentlig vil kunne betyde en bedre pris.

Det jeg ønsker generalforsamlingen skal stemme om er:

Kan der gives tilladelse til at beboer i nr. 56, 2. th. etablere en altan som beskrevet i 2016, hvis alle forskrifter angående bygningens muligheder bliver overholdt."

Hanne Kamp var ikke til stede ved generalforsamlingen. Opsætning af altaner blev debatteret. En ejer oplyste, at han havde haft kontakt til et altanfirma, og de forventede, at der kunne laves altaner, der er ca. 3 m. lange og prisen vil være ca. kr. 90.000 pr. altan, der

skal dog minimum opsættes 3 altaner. Flere oplyste, at de fandt at det var et fint forslag, som der gerne måtte arbejdes videre med, men det skal op på en ny generalforsamling til behandling.

Det stillede forslag blev sat til afstemning, og forslaget blev forkastet.

Forslag f

Pia Mortensen, Øresundsvej 60, 4., havde foreslået følgende:

”Jeg vil gerne foreslå at vi laver et gårdudvalg bestående af ca. 3-4 personer. jeg tænker at udvalget kan stå for at arrangere to årlige arbejdsdage, planlægning af forskønnelse af gården, grillaften eller andre sociale arrangementer samt tættere samarbejde med og deltagelse i Vejlaugget på Kongedybs Allé's arrangementer.”

Bestyrelsen oplyste, at de har været meget glade for forslaget, og forslaget blev godkendt.

Følgende gårdudvalg blev nedsat:

Pia Mortensen
Vesko Nedeltchev
Signe Hovgaard
Lars Seehuusen
Torbjørn Nicolajsen

Ad dagsordenens pkt. 5 – valg til bestyrelsen

Kenneth Brandt, Signe Hovgaard og Eigil Mølvig Jensen var på valg. Endvidere ønskede Mette Bach-Sørensen at trække sig som bestyrelsesmedlem. Kenneth Brandt og Signe Hovgaard var villige til genvalg, og de blev genvalgt for 2 år. Signe Hovgaard blev endvidere valgt som næstformand. Torbjørn Nicolajsen og Lars Seehuusen stillede op til bestyrelsen, og de blev valgt for henholdsvis 2 og 1 år. Som suppleanter blev Mette Bach-Sørensen og Eigil Mølvig Jensen valgt for 1 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

| | | |
|--------------------|---------------------|--------|
| Formand: | Ea Larsen | (1 år) |
| Næstformand: | Signe Hovgaard | (2 år) |
| Bestyrelsesmedlem: | Torbjørn Nicolajsen | (2 år) |
| Bestyrelsesmedlem: | Lars Seehuusen | (1 år) |
| Bestyrelsesmedlem: | Kenneth Brandt | (2 år) |
| Suppleant | Eigil Mølvig Jensen | (1 år) |
| Suppleant | Mette Bach-Sørensen | (1 år) |

Ad dagsordenens pkt. 6 – valg af revisor

Revisionsfirmaet Christensen og W. Kjærulff, v/statsautoriseret revisor Henrik Jørgensen blev genvalgt.

Ad dagsordenens pkt. 7 – eventuelt

Det blev oplyst, at Vejlaugget stadig arbejder med at få lavet en løsning på det opstigende vand på Kongedybs Alle. HOFOR vil gerne støtte projektet, men kun hvis deres forslag til løsning anvendes. Kenneth Brandt fra bestyrelsen er med i Vejlaugget, og der arbejdes videre hermed.

Der blev spurgt, om der må stå motorcykler i gården, når Q-parkaftalen træder i kraft. Dette vil bestyrelsen tage op.

Da der ikke var flere spørgsmål eller bemærkninger under punktet eventuelt, kunne dirigenten konstatere, at dagsordenen var udtømt, takkede god ro og orden og generalforsamlingen afsluttedes.

Som formand:

Som dirigent:

Ea Larsen

Lisbeth Bayer