

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i

E/F Øresund Strandpark etape 3

Ejerforeningen Øresund Strandpark etape 3, har afholdt ordinær generalforsamling torsdag d. 21. april 2022 kl. 19.00 i Sundby Sejlforening.

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2021
4. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2022
5. Forslag
6. Valg af formand for bestyrelsen
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af suppleanter
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

Ejerforeningens formand, Henrik Paaske, bød på vegne af bestyrelsen de fremmødte velkommen til foreningens generalforsamling.

Udover ejerforeningens medlemmer deltog fra ØENS Advokatfirma A/S advokat Kenneth Gudmundsson (KG) og fra ØENS Ejendomsadministration A/S Philip Stenkjær (PBS). Philip erstatter Nedim som ejerforeningens kontaktperson hos Øens.

Ad pkt. 1 Valg af dirigent og referent

Formanden foreslog på bestyrelsens vegne KG som dirigent samt PBS som referent. Dette blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet i henhold til foreningens vedtægter. På generalforsamlingen var 38 ejere, ud af samlet 81, med et fordelingsstal på 3.445 ud af foreningens i alt 7.329 fordelingsstal repræsenteret. Heraf var 9 ejere med et samlet fordelingsstal på 824 repræsenteret ved fuldmagt.

Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig i alle dagsordenens punkter.

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

Ejerforeningens formand, Henrik Paaske fremlagde årsberetningen for 2021.

- Bestyrelsen havde løbende afholdt bestyrelsesmøder i løbet af året.
- Bestyrelsen tilsendes mange beboerhenvendelser, som bestyrelsen efter bedste evne forsøger at svare på så hurtigt som muligt.
- Bestyrelsesarbejdet er ulønnet, men der udbetales skattefri godtgørelse efter LL § 7 M til ulønnede bestyrelsesmedlemmer.

- Ejerforeningen har ikke afholdt julefrokost i 2020 og 2021, og informere om at der foruden en julefrokost er planlagt et bestyrelsesarrangement senere på året.
- Syn- og skønssagen havde fyldt rigtig meget, hvor der havde været mange møder og forhandlinger mellem parterne omkring den igangværende sag. Det primære fokus har været at se om der var grundlag for at indgå et forlig med Skanska med henblik på at undgå en omkostningstung retssag. Såfremt det lykkedes for begge parter at acceptere et udkast til et forlig, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forliget vil blive gennemgået, og ejerne kan stemme om hvorvidt forliget skal indgås.
- Ét bestyrelsesmedlem blev i lighed med tidligere år aflønnet for opgaver ifm. syn- og skønssagen, samt andre særlige opgaver, som bestyrelsen har vurderet begge er ekstraordinære arbejder. Faktura for opgaverne godkendes af bestyrelsen, og behandles med samme omhu som andre leverandører af ydelser til ejerforeningen. For yderligere information se pkt. 3.
- Ejerforeningens bestyrelse har udpeget en repræsentant og en suppleant til arbejdet i Grundejerforeningen, som har til opgave at varetage ejerforeningens interesser heri.
- Der havde været flere emner op og vende i Grundejerforeningen – heriblandt hunde, legeplads, genbrugsstation, belysning mv. – der er planer om en ny beplantningsplan, alt udendørs lys var skiftet til LED, men der havde været fejl i installationen, hvorfor der køres syn/skøn på dette. Grundejerforeningen har fokus på mulighederne indenfor el-bil ladestander og følger udviklingen. Målet er at etablere en samlet ladestander-løsning for alle etaper, når teknik, økonomi og lovgivning er på plads. Slutteligt informerede ejerforeningens repræsentant i Grundejerforeningen om skraldesug hos Balder. Ud for Sundby Parkvej 9 har nabobebyggelsen Balder opført et skraldesug, som ifølge Grundejerforeningens advokats vurdering er ulovlig. Dels er bygningen i strid med lokalplanen og fraværende på de tegninger over nabobyggeriet fra dengang det var i offentlig høring, og dels er bygningens dimensioner i strid med anden lovgivning. Endelig her der betydelige lugtgener fra byggeriet. Grundejerforeningens bestyrelse har derfor vedtaget at forsøge at få byggeriet fjernet, evt. via retlige skridt.
- Der havde været cykeloprydning i året, med placeringer af mærkater på de cykler, som umiddelbart var herreløse, eller folk ikke vil vedkendes.
- P-kort for 2022 og 2023 har været omdelt til ejerne. Skift til nye P-kort sker ved nytår.
- Bestyrelsen havde planer om at få udarbejdet en større vedligeholdelsesplan for bygningerne, da man gerne vil være på forkant med eventuelle vedligeholdelsesopgaver.
- Vedligehold af elevatorer er i gang løbende, så der sikres stabilitet. Senest har bestyrelsen besluttet, efter yderligere inspektion af elevatorerne af Hovedstadens Elevator Service, at fremrykke udskiftningen af dørruller så udskiftningen sker samlet i stedet for løbende.
- Det blev på sidste ordinære generalforsamling besluttet at etablere Fibernet-internet i ejendommen. Fremdriften på projektet havde været udfordret idet der, imod forventning, ikke er passage under terræn til gennemføring af fiberkabler mellem de 2 blokke. Bestyrelsen har derfor været nødt til at undersøge hvordan dette løses inden etableringen af Fibernet-internet kan ske. Det er forventningen at etableringen vil ske i 2022.
- Forbrugsmålere skal i fremtiden skiftes til fjernaflæste målere. Bestyrelsen er i færd med at indhente tilbud.

Kommentarer fra forsamlingen til aflæggelsen af årsberetningen.

- En ejer ytrede sin utilfredshed med benyttelsen af legepladsen lige udenfor lejligheden, hvor støjen var blevet markant værre grundet større tilstrømning af mennesker. Ejeren havde et ønske om at få opsat skiltning på arealet, så folk vil blive gjort opmærksom på, at der var tale om et privat område, da opfattelsen var at mange troede at det var et offentligt område. Der var endvidere et ønske om at opsætte ordensreglerne for benyttelsen af arealet. Flere ejere ytrede enighed omkring problematikken med en større tilstrømning af mennesker.

- Bestyrelsen opfordrede til at kommunikere med de personer, som var til gene på arealet, da dette muligvis kunne løse en del af problemerne.
- KG opfordrede til at stille konkret forslag på en generalforsamling, såfremt man ønskede ændringer til f.eks. skiltning, husordensændringer mv.
- En ejer synes det var ærgerligt, at der var brændenælder tæt på rutsjebanen. Dette blev taget til efterretning og vil indgå i de overvejelser, der danner grundlag for den fremadrettede beplantningsplan som drøftes i regi af Grundejerforeningen.
- En ejer spurgte ind til brugen af Probo ifm. udsendelse af materiale fra ejerforeningens bestyrelse til ejerne. Efter lidt indledende forvirring, blev ejerne informeret om at bestyrelsen ikke benytter Probo i sin kommunikation med ejerne. Information relevant for ejerne udsendes via mail til de enkelte ejere og via opslag i opgangene, mens referater lægges på ejerforeningens hjemmeside <https://oresundstrandpark.dk/>. Bestyrelsen benyttede lejligheden til at minde om at ændringer til ejernes e-mail adresser derfor skal kommunikeres til ejerforeningens bestyrelse via bestyrelsen@oresundstrandpark.dk.

Beretningen blev taget til efterretning af generalforsamlingen.

Ad. Pkt. 3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2021

KG gennemgik årsregnskabet for år 2021.

Ejerforeningens havde indtægter på kr. 1.732.500 og omkostninger på kr. 1.488.744 efter finansielle poster.

Foreningens drift havde i perioden givet et overskud på kr. 243.756. Overskuddet blev foreslået overført til kommende år via foreningens egenkapital.

En ejer spurgte ind til hvad bestyrelsesmedlemmets bistand var til konsulentarbejdet med Skanska:

- Bestyrelsen havde umiddelbart ikke det konkrete beløb i erindring, men vil undersøge sagen og vende tilbage. Beløbet var oplyst i årsregnskabet, men lå formentlig under en samlepost i regnskabet.
- Det blev endvidere nævnt af bestyrelsen, at en væsentlig del af konsulentbistanden formentlig vil blive dækket af Skanska. I forbindelse med konsulentarbejdet bliver der sendt en timeopgørelse til ejerforeningen, som herefter godkendes af den øvrige bestyrelse, således at man undgår inhabilitet.
- Det blev på generalforsamlingen aftalt, at beløbet vil blive oplyst i referatet. Bestyrelsen oplyser efterfølgende, at det samlede beløb inkl. moms lyder kr. 49.796, hvoraf kr. 33.630 relaterer sig til syn- og skønssagen, mens kr. 16.166 relaterer sig til særlige opgaver. Det er en samlet bestyrelses vurdering at ejerforeningen opnår en fordelagtig udgiftsbesparelse ved dette arrangement.
- På generalforsamlingen blev der efterlyst bilag på Renés arbejde vedr. Skanska. Bilag er efterfølgende blevet fremsendt til forespørger og der har ikke været bemærkninger fra forespørgers side.

Foreningens likvide beholdning udgjorde kr. 1.930.714 ved afslutningen på regnskabsåret.

Efter besvarelse af enkelte spørgsmål, blev regnskabet herefter enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 4. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2022

KG gennemgik bestyrelsens forslag til budget for år 2022. Der budgetteres med uændrede fællesudgifter på kr. 1.732.500 og et underskud på kr. 175.318.

Der var en kommentar til belysning i trappeopgange, og om man brændte mange unødige udgifter til strøm af – b.la. i løbet af natten.

Bestyrelsen besvarede, at strømforbruget var reduceret væsentligt i forhold til tidligere, og oplyste om at lyset fra trappeopgangene bliver brugt til at lyse udearealet op (tryghedsbelysning), hvorfor dette også skal være tændt om natten.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 5. Forslag

Forslag 1 – Ladcykel parkering

På bestyrelsesmødet i februar 2022 valgte bestyrelsen at godkende en begæring om at få et tilbud vedr. ladcykel-parkering behandlet på den ordinære generalforsamling. En enig bestyrelse valgte at indstille forslaget som et bestyrelsesforslag.

Formanden fortalte, at de andre etaper i området i forvejen havde etableret ladcykel-parkering . Det var derfor nærliggende at få det lavet i ejerforeningen, så alle etaper havde hver deres ladcykel-parkering .

Tilbuddet lyd på kr. 37.500.

Placeringen vil være samme sted som ved de andre etaper. Man måtte gerne parkere almindelige cykler også, men arealet var primært tiltænkt ladcykler.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 2 – Bemyndigelse til vedtægtsændring

Bestyrelsen ønskede at undersøge foreningens nuværende vedtægter, med henblik på at sikre overens med de nye normalvedtægter for ejerforeninger, samt den nye Ejerlejlighedslov.

Spørgsmålet beroede på, hvorvidt om bestyrelsen kunne bemyndiges til at gå videre med advokatbistand, ifm. udarbejdelse af nyt udkast til vedtægter. Der var også et ønske om ensartning af etapens vedtægter ift. Grundejerforeningens vedtægter, så man havde en bedre harmoni etaperne og Grundejerforeningen imellem.

KG foreslog, at man lavede et ejermøde, når udkast til nye vedtægter var udfærdiget. Så kunne man tilrette vedtægterne, for herefter at bringe disse til endelig afstemning på en generalforsamling.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 3 – Ændring af husorden

Forslaget kunne overordnet set opdeles i 2 delforslag.

Delforslag 3.1 beroede på, at ejerforeningens husorden i E3 blev ændret således, at bestemmelsen om husdyr på de fælles arealer alene henviste til Grundejerforeningens ordensregler (områder udenfor offentligt tilgængelige stier)

Dette vil kræve en omskrivning af den nuværende delbestemmelse i ejerforeningens husorden, således at frasen i Ejerforeningens husorden fremover vil være således:

”Husdyr må under ingen omstændigheder opholde sig alene i kældre, på grønne områder, stier eller øvrige fællesarealer. Husdyr skal på fællesarealerne holdes i snor eller bur, og alle efterladenskaber skal fjernes af ejeren”

Meningen med reglementet var fortsat det samme, men ordlyden skulle blot ændres så der var fuldstændig lighed med Grundejerforeningens husorden.

Alle etaper havde for nærværende forskellige husordener for brug af Grundejerforeningens areal, hvorfor der var et fælles ønske om at ensarte disse individuelle husordener fremover. Alle etaper tog spørgsmålet op til behandling i deres respektive foreninger.

Grundejerforeningen vil herefter regulere brugen af fællesområdet. Ejerforeningen vil få mulighed for at få medindflydelse på regulativerne i Grundejerforeningen, idet ejerforeningen havde én repræsentant i Grundejerforeningen.

Efter en længerevarende uddybning af forslaget, som afklaring af spørgsmål, tilkendegav forsamlingen at de var indforstået med denne ændring, **hvorfor delforslag 3.1 blev godkendt.**

Delforslag 3.2 beroede på, hvorvidt om det skulle være muligt fremover at medbringe sin hund i snor på Grundejerforeningens areal mellem E3 og E4 kaldet 'Grønningen'. Hensigten fra Grundejerforeningen var, at alle etaper skulle have denne frase gældende, således at ordlyden og retningslinjerne var ens.

En ejer ytrede, at det var synd at de få skulle ødelægge det for de mange på Grønningen, samt at debatten var gået ud af proportioner. De personer som ejeren havde henvendt sig til, havde været glade for oplysningen om retningslinjer for benyttelse af arealet, og svarede ikke grimt igen eller udviste truende adfærd, hvilket nogen ellers havde haft oplevelser med.

KG gentog sit budskab fra tidligere og opfordrede ejerforeningens medlemmer til at stille konkret forslag på en generalforsamling, såfremt man ønskede ændringer til bl.a. skiltning.

Retningslinjerne for delforslag 3.2 vil alene gælde for Grønningen, og vil ikke have indvirkning på det øvrige udeareal (de grønne områder, stier eller øvrige fællesarealer), som Grundejerforeningen bestemmer over jf. ovenstående paragraf.

Bestyrelsen informerede om at afstemningsresultatet vil blive taget med til Grundejerforeningen, hvor etape 3s holdning til spørgsmålet vægter 1/5.

Efter længerevarende debat blev forslaget taget til afstemning. Her viste afstemningsresultat at 33 stemte for, 8 imod og 5 blankt.

Delforslag 3.2 blev derfor vedtaget.

Ad pkt. 6 – Valg af formand for bestyrelsen

Formanden var ikke på valg.

Ad pkt. 7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

På valg som bestyrelsesmedlemmer var:

- Johnny Kryger Sørensen
- Maiken Holm Mæhlisen

Maiken Holm Mæhlisen ønskede ikke genvalg.

- **Johnny Kryger Sørensen blev genvalgt med akklamation (uden afstemning).**
- **Jens-Peter Brask blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem**

Ad pkt. 8. Valg af suppleanter

På valg som suppleanter var:

- Annemette Eskesen

Der var plads til yderligere én suppleant.

- **Annemette Eskesen blev genvalgt med akklamation.**

Foreningens bestyrelse bestod herefter af følgende medlemmer:

Formand	Adresse	På valg
Henrik Paaske	Øresund Parkvej 21, 5.	2023

Bestyrelsesmedlemmer:

René Kornum	Øresund Parkvej 20, st. th.	2023
Jens-Peter Brask	Øresund Parkvej 21, 4. tv.	2024
Morten Hviid-Andersen	Øresund Parkvej 20, 3. th.	2023
Johnny Kryger Sørensen	Øresund Parkvej 15, 2. tv.	2024

Suppleanter:

Annemette Eskesen	Øresund Parkvej 18, 1. th.	2023
-------------------	----------------------------	------

Ad pkt. 9 Valg af revisor

Bestyrelsen indstillede til genvalg af JH Revision i Taastrup.

Dette blev enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 10. Eventuelt

- En ejer havde af flere omgange fået besøg af håndværkere, ifm. opsætning af fibernet løsning i ejendommen. Man forsøgte for så vidt muligt at have så få synlige ledninger som muligt, når der skulle trækkes kabler. Formanden viste et billede af projektet til forsamlingen, så forsamlingen kunne se hvordan projektet formentlig vil blive gennemført.
- En ejer ønskede at høre, hvem der stod for renholdelse af lyskasser. Bestyrelsen vil tage fat i viceværten herom.
- En ejer ønskede at høre, hvorvidt om det var muligt at få opsat containere til storskrald ved Miljøstationen ligger for enden af den store parkeringsplads ved blok 2 på Øresund Parkvej. Ejerforeningens repræsentant i Grundejerforeningen forklarede at dette ikke umiddelbart er muligt, idet retningslinjerne for benyttelse renovationsrummet i forvejen var reguleret af kommunen, og befandt sig inden for Grundejerforeningens råderet. En tilladelse herudover vil kræve dispensation fra Kommunen.
- En ejer henstillede til at man skulle huske at bevare den gode tone i debatten, samt tale pænt til hinanden.
- En ejer havde udfordringer med et vindue i soveværelset, hvor beslaget ikke kunne vippe. Bestyrelsen opfordrede til at vente med at gøre noget ved det, indtil syn- og skønssagen med Skanska var afsluttet.
- En ejer spurgte ind til hvor ofte affaldsskakterne i opgangene blev rensset. Bestyrelsen mente det var 2 gange om året, og vil følge op med SRS.
- En ejer afgav en stor tak til det store frivillige arbejde som bestyrelsen havde udført i løbet af året, og var især taknemmelig for de hurtige responstider på henvendelser.

Kl. 21:06 erklærede dirigenten den ordinære generalforsamling for afsluttet.