

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i E/F Øresund Strandpark etape 3

Ejerforeningen E/F Øresund Strandpark etape 3 har afholdt ordinær generalforsamling onsdag den 22. april 2025 kl. 18.00 i Glassalen, Kvarterhuset Amagerbro, Jemtelandsgade 3, 2300 København S.

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 2024
4. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2025.
5. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer.
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, Morten Hviid-Andersen, bød på vegne af bestyrelsen de fremmødte velkommen til foreningens generalforsamling.

Udover ejerforeningens medlemmer deltog Nicolaj Rübert Boje fra ØENS Ejendomsadministration A/S.

Ad pkt. 1. Valg af dirigent og referent

Formanden foreslog Elisabeth Bloch som dirigent, samt Nicolaj Rübert Boje som referent. Dette blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet i henhold til foreningens vedtægter. På generalforsamlingen var 30 ejere ud af samlet 81, med et fordelingstal på 2.801 ud af foreningens samlede fordelingstal på 7.329, repræsenteret. Heraf var 2 ejere med et samlet fordelingstal på 217 repræsenteret ved fuldmagt.

Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig i alle dagsordenens punkter, dog ikke forslag 5.2 som kræver kvalificeret flertal jf. vedtægterne.

Dirigenten valgte, at dagsordenens punkt 5, forslag 1,2 og 3 – blev behandlet før dagsordenens punkt 4 - godkendelse af budget 2025.

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

Ejerforeningens formand, Morten Hviid-Andersen fremlagde årsberetningen for 2024.

- Bestyrelsen har siden sidste generalforsamling d 24. april 2024 afholdt 6 regulære bestyrelsesmøder, 2 formandsinitiativmøder, 2 weekendworkshops, 1 julefrokost, Grundejerforeningsmøder, samt ad-hoc byggesagsmøder.
- Bestyrelsen tilsendes beboerhenvendelser (vandskader, rengøring, belysning, udbedringsarbejder, forsikringssager, tilladelser, dispensationer, defekte låse,

revnede ruder mv.), som bestyrelsen efter bedste evne forsøger at svare på, så hurtigt som muligt.

- Brandvinduerne har i en periode været lukket, fordi rammerne var blevet skæve grundet vejrlig. Et pilotprojekt med opretning af vinduerne var en succes. På den baggrund blev de resterende brandvinduer genoprettet af Nehm & K.E. BYG ApS i løbet af sommeren. Alle brandvinduer virker nu igen, som de skal.
- I 2023 blev Sundby Rengørings Service (SRS) en del af TipTop Ejendomsservice ApS. Det betød en betydelig nedgang i kvaliteten i håndteringen af vicevært- og rengøringsopgaver. I samarbejde med de øvrige etaper har bestyrelsen i 2024 arbejdet for en genopretning af kvaliteten. Der opleves nu en forbedring i kvaliteten af rengøringsopgaver og vinduesvask.
- Som i forgangne år blev der foretaget cykeloprydning med fjernelse af herreløse cykler. Indsamlede cykler blev overgivet til Politiets hittegodskontor. Information herom har fremgået af referater, på hjemmesiden, varslinger via e-mail, og opslag i gangene.
- Nyt rengøringspersonale og dennes fejlagtige forsøg på nedvask af vægge ødelagde malingens glans pletvist på alle etager i opgang 17 - 21. Ejendomsservicefirmaet har erkendt, at de har forvoldt skaden, og ejerforeningen er i dialog med TipTops ledelse omkring opstart af udbedringsarbejder.
- Som følge af længevarende elevator-driftsstop i sommerhalvåret 2022 og mangelfuldt udbedringsarbejde har ejerforeningen haft en inkasso-sag kørende mod Hovedstadens Elevator Service A/S ved civilretten. Den 8. maj afsagde byretten dom i sagen. Byretten fandt, at ejerforeningen ikke havde kunnet føre tilstrækkeligt bevis for sine påstande. På baggrund af en juridisk vurdering i forbindelse med eventuel anke fandt ejerforeningens advokat, at det vil være vanskeligt for ejerforeningen at løfte bevisbyrden i en ankesag uden nye væsentlige beviser. Ud fra en samlet vurdering af vores juridiske stilling og de økonomiske forhold besluttede bestyrelsen at afslutte sagen
- I 2022 indgik ejerforeningen forlig med Skanska i Syn- og Skønssagen. Fokus i 2024 har været på 1. års gennemgang af udbedringsarbejder, hvor alle ejere har skullet forholdelse sig til eventuelle fejl og mangler. Bestyrelsen konstaterer, at alle fejl og mangler er udbedret, samt at ejerforeningen har modtaget det færdigbehandlede kvalitetssikringsmateriale.
- Kort efter sidste generalforsamling, modtog bestyrelsen en kontrolmålingsrapport fra Teknologisk Institut ifm. forligets pkt. 7 om radonsikring. På baggrund af rapporten, indeholdende en analyse af data fra de opsatte dosimetre (radonmålere) i 4 udvalgte lejligheder, anbefalede Holmsgaard, ØSP3s rådgivende ingeniør, at der ikke skulle gøres yderligere. Bestyrelsen erklærede sig enig i anbefalingen.

- Projekt elevatormodernisering blev vedtaget på generalforsamlingen i 2023. Alle elevatorer har nu fået nye døre, dørmaskiner og blæsere, og elevatormoderniseringsprojektet er nu afsluttet.
- Grundet aldring af lyskilder i kælderen er alle lyskilder i kælderen skiftet til LED. Bestyrelsen oplever en langt bedre belysning, en nedgang i omkostninger til lysstofrørsudskiftninger, samt et mindre strømforbrug.
- Flere lejligheder i opgang 21 har været berørt af manglende varme. Bestyrelsen arbejder på en løsning af problemet med bistand fra ledende VVS-ingeniør hos Holmsgaard, lokale fagfolk.
- I 2024 blev den eksisterende 140 liter ekspansionsbeholder udskiftet med en større 400 liters ekspansionsbeholder. Seneste tiltag er lækagesporing i fjernvarmesystemet, som blev gennemført i samarbejde Danmarks Termografiske Selskab. Arbejdet genoptages i sommerhalvåret, hvor der kan lukkes for anlægget.
- Ejerforeningen oplevede i 2024 flere af hinanden uafhængige skader med det til fælles, at der var tale om vandskader.
 - Vandskade afløb: Vandskaden skyldes en defekt samling på afløbet i køkkenet. Da afløbsomlægningen var del af forligsaftalen, blev køkkenafløb i alle lejligheder eftersat og udbedret efter behov og uden omkostninger for ejerforeningen.
 - Vandskade i gavlene: Årsagen til skaderne var ekstremt kraftig regn og vind fra øst over en længere periode i efteråret 2023. Dette medførte, at der blev presset så meget vand ind i murværket på gavle mod øst, at TB-render ikke kunne afvande tilstrækkeligt. Udgifter til udbedring blev dækket af ejerforenings Udvidet Vandskade dækning.
 - Vandindtrængning fra tag: Et tilbagevendende problem, hvor flere lejligheder er berørt af vandindtrængningen. Bestyrelsen har efter dialog med A&K og Holmsgaard identificeret og igangsat de udbedringsarbejder, som man mener, er nødvendige for at forhindre vandindtrængning fra tag. Ifm. syn- og skønssagen udgik pkt. 11 (Murkroner) mod at Skanska fortsat forpligtigede sig til at udbedre de svigt, der førte til vandindtrængning fra tag og mur. Samlet har ejerforeningen brugt kr. 389.750 på tiltag, hvoraf det forventes at 250.000 kr. dækkes af Skanska.
- På generalforsamlingen i 2022 blev et forslag vedtaget, som gav bestyrelsen bemyndigelse til at undersøge foreningens nuværende vedtægter og stillingtagen ift. de nye normalvedtægter for ejerforeninger samt den nye Ejerlejlighedslov. Forløbet omkring opdatering af vedtægter har krævet mange ressourcer, hvorfor bestyrelsen trygt anbefaler en vedtagelse af forslag til nye vedtægter som bragt til afstemning på generalforsamlingen.
- Fra 1. januar 2025 ændrede administrators økonomisystem, ProBo, prismodel fra den nuværende flat-fee model til en model, der er baseret på foreningens størrelse og antal lejligheder. Bestyrelsen konstaterede, at en ejerforening af vores størrelse

ville opleve en øget omkostning til ProBo, hvorfor bestyrelsen valgte at overgå til en light udgave af ProBo platformen, da behovet for kommunikations- og beboerservicering via ProBo ikke er så højt. Ændringen har medført, at ejerne ikke længere kan tilgå ProBo. Kun bestyrelsen har denne adgang nu.

Årsberetning for grundejerforeningen.

- Økonomi
- Ladestandere
- GFs hjemmeside.
- GFs syn og skønssag mod Fischer Lightning ApS.
- Renovering af udendørs belysning
- Legeplads
- Beskæring af bøgehække
- Input til opdatering af beplantningsplan
- Balder om skraldesug
- Renovering af stor miljøstation
- Revneforsegling af asfalt
- Ny hæk langs indkørselsvej ved Etape 1

Forsamlingen takkede bestyrelsen for deres store arbejde.

Efter spørgsmål fra forsamlingen, blev begge årsberetninger taget til efterretning.

Ad pkt. 3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2024

Formand Morten Hviid-Andersen gennemgik årsregnskabet for 2024.

Ejerforeningen havde haft indtægter på i alt kr. 1.949.063 og omkostninger på kr. 2.815.342 efter finansielle poster. Foreningens drift havde i perioden givet et underskud på kr. 866.279, mod et forventet underskud på kr. 200.033.

Den likvide beholdning udgjorde kr. 2.283.592 ved afslutningen på regnskabsåret.

Af større omkostninger i året kan nævnes:

- Tiltag vandindtrængning tag kr. 389.750.
- Opretning af brandvinduer kr. 98.350.
- Elevatormodernisering kr. 408.175.
- Inkassosag Hovedstadens Elevator Service kr. 300.965 + kr. 40.299 i procesrente.

På baggrund heraf er henlæggelser 'elevatormodernisering' kr. 748.000 og 'Hovedstadens Elevator Service A/S' kr. 300.000 tilbageført i overskudsdisponeringen.

Gennem månedlige aftaleindskud har bestyrelsen opnået positive renteindtægter på kr. 43.878.

Der blev gjort opmærksom på, at bestyrelsen er ulønnet, men at der i lighed med tidligere år udbetales skattefri godtgørelse efter Ligningslovens § 7 M til ulønnede bestyrelsesmedlemmer.

Et bestyrelsesmedlem er i lighed med tidligere år blevet aflønnet for opgaver ifm. syn- og skønssagen, samt andre særlige opgaver, som bestyrelsen har vurderet, er ekstraordinære arbejder. Bestyrelsen forklarede, at faktura for opgaverne godkendes løbende af bestyrelsen, og behandles med samme omhu som andre leverandører af ydelser til ejerforeningen.

Årsregnskabet blev taget til afstemning, og blev enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 5. Forslag

Forslag 1:

Bestyrelsen indstillede følgende forslag til behandling på generalforsamlingen.

- Forslag om opdateret vedligeholdelsesplan med en prioriteret beskrivelse af de enkelte vedligeholdelsesopgaver over de næste 15 år.

Forslag til afstemning:

- Vedtagelse af opdateret vedligeholdelsesplan med en prioriteret beskrivelse af de enkelte vedligeholdelsesopgaver over de næste 15 år.

Motivation:

- Jf. vedtægternes § 11.2 påhviler det bestyrelsen at sørge for "(...) vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævet." Vedligeholdelsesplanen er bestyrelsens arbejdsdokument med en prioriteret beskrivelse af de enkelte vedligeholdelsesopgaver over de næste 15 år. Desuden dikterer den nye normalvedtægts § 16.6 udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan. Den nye normalvedtægt er deklaratorisk (en retsregel, der kan fraviges ved aftale) og vil finde anvendelse, hvis den ikke er fraveget ved en gyldig særvedtægt. Da ejerforeningen ikke har besluttet den nye normalvedtægt fraveget på en generalforsamling og gælder § 16.6.

Økonomi:

- Finansiering af udgifterne til gennemførsel af de af bestyrelsen indstillede projekter søges finansieret gennem udnyttelse af ejerforeningens likvide beholdning.

Formanden redegjorde for vedligeholdelsesplanen og efter enkelte spørgsmål fra forsamlingen tog Dirigenten forslaget til afstemning.

For: 30 antal / 2.801 fordelingstal.

Imod: 0 antal / 0 fordelingstal.

Blank: 0 antal / 0 fordelingstal.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 5. Forslag

Forslag 2:

Bestyrelsen indstillede følgende forslag til behandling på generalforsamlingen.

- At vedlagte udkast, udarbejdet på baggrund af bekendtgørelse nr. 1738 af 29. nov. 2020, godkendes som ejerforening etape 3's nye særvedtægt.

Forslag til afstemning:

- Vedtagelse af vedlagte vedtægt, udarbejdet på baggrund af bekendtgørelse nr. 1738 af 29. nov. 2020, godkendes som ejerforening etape 3's nye særvedtægt.

Motivation:

- Boligministeriet har udstedt en ny normalvedtægt, som gælder, hvis ejerforeningen ikke har vedtaget sin egen vedtægt – en såkaldt særvedtægt. Det anbefales generelt at tage et eftersyn af eksisterende vedtægter og tilpasse disse til den nye normalvedtægt og til individuelle forhold.
- Ejerforeningens nuværende vedtægter blev lavet ved byggeriets start i 2004 i forbindelse med ejerforeningens etablering. Dele af teksten er blevet irrelevant og trænger til opdatering.

Økonomi:

- Hvis vedtægtsændringen godkendes, vil de nye vedtægter blive tinglyst.
- Finansiering af udgifterne til gennemførelse af de af bestyrelsen indstillede projekter søges finansieret gennem udnyttelse af ejerforeningens likvide beholdning.

Bestyrelsen redegjorde for vedtægten, hvorefter Dirigenten tog forslaget til afstemning

Dirigenten oplyste, at der på generalforsamlingen ikke var tilstrækkeligt fremmøde for, at forslaget endelig kunne vedtages men hvis 2/3 dele af de fremmødte både efter fordelingstal og efter antal stemmer, stemte for forslaget vil bestyrelsen indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget skal andenbehandles.

Efter afklarende spørgsmål fra forsamlingen bragte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget med følgende resultat:

For: 30 antal / 2.801 fordelingstal.

Imod: 0 antal / 0 fordelingstal.

Blank: 0 antal / 0 fordelingstal.

Forslag 3:

Annemette Eskesen indstiller følgende forslag til behandling på generalforsamlingen.

- At der monteres automatisk døråbnere-og lukkere på opgangsdørene 14,15,16,17,19 og 20.

Forsalg til afstemning:

- Vedtagelse at der monteres automatisk døråbnere-og lukkere på opgangsdørene 14,15,16,17,19 og 20

Motivation:

- Med dette forslag vil ejere i alle opgange få denne bekvemmelighed, at det vil være nemt at åbne dørene til opgangen, fx hvis man er gangbesværet, kører med barnevogn, bærer på indkøbsposer mv.

Forslaget blev fremsat på generalforsamling i 2023, hvor det blev nedstemt. Jeg genfremsætter det, fordi behovet er blevet større, efter der er monteret dørlukkere i opgang 15 og 17 (nedgang til kælderrummene), som har gjort dørene meget tunge at åbne.

De nuværende dørpumper skal desuden ofte justeres, hver gang vejrliget skifter. Vicevært følger ikke systematisk op på trods af bestyrelsens gentagne opfordringer, og det sker tit, at dørene ikke lukker ordentligt. Dørautomatik sikrer, at dørene genlukker og aflåses forsvarligt.

Økonomi:

- Finansiering på 220.246,25 kr. til gennemførsel af det indstillede projekter søges finansieret gennem udnyttelse af ejerforeningens likvide beholdning.

Efter afklarende spørgsmål fra forsamlingen bragte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget blev vedtaget med følgende resultat:

For: 14

Imod: 12

Blank: 4

Ad pkt. 4. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2025

Formanden Morten Hviid-Andersen gennemgik bestyrelsens forslag til budget for år 2025.

Der budgetteres med uændret fællesudgifter med en samlet indtægt på kr. 1.949.063.

Der er budgetteret med samlede omkostninger på i alt kr. 2.488.807 efter finansielle poster, og et budgetteret underskud på kr. 519.745

Der var budgetteret med kr. 591.050 til vedligeholdelse, som afspejlet i vedligeholdelsesplanen samt 220.246 kr. jf, forslag 5, stk. 3.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 6. Valg af formand for bestyrelsen

Morten Hviid-Andersen ønsker ikke genvalg.

Bestyrelsen foreslog Annemette Eskesen valgt som formand.

Den øvrige bestyrelse takkede Morten Hviid-Andersen for et godt samarbejde, og overrakte ham en gavekurv for hans store arbejde i bestyrelsen igennem årene.

Annemette Eskesen præsenterede sig selv for forsamlingen. Annemette Eskesen blev enstemmigt valgt for 2 år uden modkandidat.

Ad pkt. 7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

På valg som bestyrelsesmedlem var:

- René Kornum (ønsker genvalg)
- Annemette Eskesen (ønsker genvalg)

Ikke på valg som bestyrelsesmedlem var:

- Johnny Kryger Sørensen
- Lena Deleuran

Følgende kandidater til bestyrelsen var opstillet:

- Michael Bach

René Kornum var på valg og villig til genvalg. Michael Bach blev begge valgt for 2 år.

Ad pkt. 8. Valg af suppleanter

På valg som suppleant er:

- Ole Steen Peinow (ønsker ikke genvalg)

Den øvrige bestyrelse takkede Ole Steen Peinow for et godt samarbejde.

Bestyrelsen oplyste, at suppleanter deltager i bestyrelsesarbejdet på lige fod med den øvrige bestyrelse.

Mia Birk Hansen blev valgt for 1 år.

Foreningens bestyrelse bestod herefter af følgende medlemmer:

Formand	Adresse	På valg
Annemette Eskesen	Øresund Parkvej 18, 1. th.	2027

Bestyrelsesmedlemmer:

René Kornum	Øresund Parkvej 20, st. th.	2027
Michael Bach	Øresund Parkvej 16, 3. tv.	2027
Johnny Kryger Sørensen	Øresund Parkvej 15, 2. tv.	2026
Lena Deleuran	Øresund Parkvej 18, 3. tv.	2026

Suppleanter:

Mia Birk Hansen	Øresund Parkvej 17, 3. tv.	2026
-----------------	----------------------------	------

Ad pkt. 9 Valg af revisor

Bestyrelsen indstillede til genvalg af RSM Danmark i Taastrup.

Dette blev enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 10. Eventuelt

Bestyrelsen oplyste følgende:

- Information vedr. udlevering af postnøgler.
- Bestilling af viceværtsopgaver kan kun igangsættes af bestyrelsen.
- Husk! at ændringer til ejernes e-mailadresser skal kommunikeres til ejerforeningens bestyrelse via bestyrelsen@oresundstrandpark.dk

- Husk! ALTID navn, adresse, og telefonnummer, når du kontakter bestyrelsen - Det letter vores arbejde betragteligt, tak
- Grundejerforeningen har besluttet at 2024 P-kort også kommer til at gælde for 2025, hvorfor ejerne ikke får nye kort i år. Bestyrelsen minder om at lejlighedens P-kort er personlige og IKKE må lejes eller lånes ud til 3. mand/uvedkommende, og alene må benyttes af ejer/lejer eller gæst til samme

En ejer spurgte til forbrugsmålerne og om ISTA udskiftede dem, som var i stykker før den generelle udskiftning i ejendommen jf. vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen svarede, at ISTA løbende, når de konstaterer, at målerne er i stykker skriver, til beboerne med henblik på udskiftning.

Kl. 20:50 takkede Dirigenten for god ro og orden og erklærede den ordinære generalforsamling for afsluttet.

.

NÆRVÆRENDE UNDERSKRIVES MED NEMID.