

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I E/F ØRESUND STRANDPARK ETAPE 2

År 2022, den 5. april, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Øresund Strandpark Etape 2 hos Sant Spiseri, Strandlodsvej 63B, 2300 København S.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af revisionspåtegnet årsregnskab.
4. Forelæggelse til godkendelse af budget.
5. Forslag fra bestyrelse og medlemmer.
 - a) Oliering af træværk. Forventet pris på ca. 750.000 kr. inkl. moms. Medlemmerne skal vælge mellem følgende:
 - Man ønsker ikke at oliere træværket
 - Olieringen skal sættes i gang hurtigst muligt. Finansieringen kommer til at ske som en engangsopkrævning per lejlighed baseret på fordelingstallet.
 - Ejerforeningen sparer op til oliering over 2 år. Fællesudgifterne tilpasses derefter
 - b) Indkommet forslag fra bestyrelsen, vedr. ændring af husorden.

Nuværende ordlyd:

Det er tilladt at holde almindelige husdyr i mindre omfang. Husdyr må ikke være til gene for andre.

Husdyr må under ingen omstændigheder opholde sig alene eller blive luftet i kældre, på grønne områder, stier eller øvrige fælles arealer. Husdyr skal på fælles arealerne holdes i snor eller bur.

Ændres til:

Det er tilladt at holde almindelige husdyr i mindre omfang. Husdyr må ikke være til gene for andre.

Husdyr må under ingen omstændigheder opholde sig alene eller blive luftet i kældre. Med hensyn til husdyr på Grundejerforeningens fælles områder, henvises der til Grundejerforeningens ordens regler

6. Valg af formand for bestyrelsen.

Bestyrelsesformand Bernd Schittenhelm

er på valg.

7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlem Peter Holm Sørensen

er på valg.

- | | |
|--|-------------|
| Bestyrelsesmedlem Karsten Lyng Anthonsen | er på valg. |
| Bestyrelsesmedlem Lennart Nordstedt | er på valg. |
| Bestyrelsesmedlem Søren Saaby Hansen | er på valg |
8. Valg af suppleanter.
 9. Valg af revisor.
 10. Eventuelt.

Punkt 1. Valg af dirigent.

Formanden Bernd Schittenhelm bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: René Olsen.

Som referent blev valgt: Lene Kraft Nielsen, Newsec A/S.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 31 ejere, heraf 4 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 2.933/6.535.

Punkt 2. Aflæggelse af beretning for det senest forløbne år.

Formanden Bernd Schittenhelm fremlagde bestyrelsens beretning, som vedlægges nærværende referat.

Der var følgende kommentarer til beretningen:

- En ejer havde siddet fast i elevatoren og opdagede, at man skulle holde tilkaldeknappen inde i 24 sekunder og ikke 6 sekunder, som der er anvist på mærkatet i elevatoren. Ejeren spurgte om dette var løst. Bestyrelsen svarede hertil, at problemet var løst og teknologien bagved desuden vil blive opdateret i forbindelse med skiftet til Schindler.

Ejeren ønskede også at telefonnummeret, som er oplyst i elevatoren blev opdateret, da dette ikke var det korrekte. Derudover var det et stort ønske, at telefonnummeret fremgik både inde og uden for elevatoren. Bestyrelsen tog det til efterretning og vil sørge for, at det fremgår på begge sider.
- En ejer spurgte om olieringsprojektet både var inde og ude. Bestyrelsen svarede hertil, at det kun er det udvendige og oplyser, at det er ejeren, der har den indvendige vedligeholdelsespligt.

- En ejer opfordrede bestyrelsen til at udarbejde en oversigt over den indvendige vedligeholdelse for ejerne.

Beretningen blev taget til efterretning.

Punkt 3. Forelæggelse til godkendelse af revisionspåtegnet årsregnskab.

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for året 2021, som viste et overskud på kr. 58.327. Overskuddet blev overført til egenkapitalen, der herefter udgør kr. 1.555.498.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

Punkt 4. Forelæggelse til godkendelse af budget.

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2022, som indebar en stigning i fællesudgifterne med virkning fra 1. maj 2022 med tilbagevirkende kraft til 1. januar 2022.

Der var følgende kommentarer til budgettet:

- En ejer spurgte hvorfor stigningen kun var på ca. kr. 100 pr. lejlighed og om det ikke burde være højere.
Bestyrelsen svarede hertil, at man ønskede, at det gradvist skulle stige.

Budgettet blev herefter godkendt.

Punkt 5. Forslag fra bestyrelse og medlemmer.

- b) Oliering af træværk. Forventet pris på ca. 750.000 kr. inkl. moms. Medlemmerne skal vælge mellem følgende:
- Man ønsker ikke at oliere træværket
 - Olieringen skal sættes i gang hurtigst muligt. Finansieringen kommer til at ske som en engangsopkrævning per lejlighed baseret på fordelingstallet.
 - Ejerforeningen sparer op til oliering over 2 år. Fællesudgifterne tilpasses derefter

En ejer spurgte hvornår, der sidst blev olieret? Bestyrelsen svarede hertil, at det var ca. 10-11 år siden.

En ejer spurgte hvilken olie, der skal bruges, når man selv skal afholde den indvendige vedligeholdelse af træværket. Bestyrelsen oplyste, at man skal anvende pigmenteret olie.

Dirigenten sendte først forslag 1) "Man ønsker ikke at oliere træværket" til afstemning.

Ved håndsoprækning var der overvældende flertal for, at gå videre projektet og dermed ønskede oliering af træværket.

Dirigenten sendte dernæst forslag 2) " Olieringen skal sættes i gang hurtigst muligt. Finansieringen kommer til at ske som en engangsopkrævning per lejlighed baseret på fordelingstallet. " til afstemning.

Ved håndsoprækning blev forslag 2) vedtaget med overvældende flertal.

Dirigenten oplyste, at forslag 3) " Ejerforeningen sparer op til oliering over 2 år. Fællesudgifterne tilpasses derefter " udgik, da forslag 2) blev vedtaget.

- b) Indkommet forslag fra bestyrelsen, vedr. ændring af husorden.

Nuværende ordlyd:

Det er tilladt at holde almindelige husdyr i mindre omfang. Husdyr må ikke være til gene for andre.

Husdyr må under ingen omstændigheder opholde sig alene eller blive luftet i kældre, på grønne områder, stier eller øvrige fælles arealer. Husdyr skal på fælles arealerne holdes i snor eller bur.

Ændres til:

Det er tilladt at holde almindelige husdyr i mindre omfang. Husdyr må ikke være til gene for andre.

Husdyr må under ingen omstændigheder opholde sig alene eller blive luftet i kældre. Med hensyn til husdyr på Grundejerforeningens fælles områder, henvises der til Grundejerforeningens ordensregler.

Ved håndsoprækning blev forslaget vedtaget med overvældende flertal.

Punkt 6. Valg af formand for bestyrelsen.

På valg som formand var Bernd Schittenhelm for to år. Bernd Schittenhelm var villig til genvalg. Bernd Schittenhelm blev valgt ved fredsvalg.

Punkt 7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Som bestyrelsesmedlemmer var Peter Holm Sørensen og Karsten Lyng Anthonsen på valg for to år. Karsten Lyng Anthonsen og Peter Holm Sørensen modtog ikke genvalg. Mette Vaaben Mortensen og Bjørn Holdgaard Skov stillede op til bestyrelsen. Alle blev valgt ved fredsvalg.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Bernd Schittenhelm	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Mette Vaaben Mortensen	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Bjørn Holdgaard Skov	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Lennart Nordstedt	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Søren Saaby Hansen	på valg 2023

Punkt 8. Valg af suppleanter.

Som suppleant blev valgt Jesper Møller som 1. suppleant og Annette Smith som 2. suppleant. Begge blev valgt for et år.

Punkt 9. Valg af revisor

Statsautoriseret revisor Christensen Kjærulff blev genvalgt som revisor.

Punkt 10. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Bestyrelsen spurgte, om der var stemning for, at der blev arbejdet med evt. videoovervågning ved p-pladser og cykleskure. Flere havde oplevet forsøg på indbrud ved cykelskurerne og forsøg på at stjæle benzin fra bilerne.
Generalforsamlingen tilkendegav, at det lød som en god ide.
- En ejer spurgte hvornår, man planlagde at igangsætte oliering af træværket?
Bestyrelsen svarede hertil, at forventes at starte op i juni 2022.
- En ejer spurgte ind til, om bestyrelsen havde undersøgt muligheden for el-ladestandere.
Bestyrelsen kunne oplyse at Etape 1 har nedsat en arbejdsgruppe, som vil præsentere et projekt. Etape 1 vil gerne have etableret 2 standere med plads til 4 biler.
Bestyrelsen oplyser yderligere, at det er et dyrt projekt og på nuværende tidspunkt afventer man regeringen, da man forventer, at der evt. kommer tilskud til etablering af dette. Bestyrelsen holder sig orienteret løbende.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 21.20 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af formanden og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Formandens beretning 2021-2022

Hvad er der sket i perioden?

- Den 5. juli 2021 afholdtes en ekstraordinær generalforsamling i ejerforeningen. Her blev de af bestyrelsen foreslåede vedtægtsændringer vedr. valg til bestyrelsen endelig godkendt. Nu vælges bestyrelsesmedlemmer for to år ad gangen. Halvdelen af bestyrelsen er på valg hvert år. Formand vælges lige år og næstformand ulige år. Suppleanter vælges stadigvæk hvert år.
- I sæsonen 2021-22 har bestyrelsen afholdt seks ordinære møder samt ét ekstraordinært møde. Dette var ifm elevatorproblemer. Den 23. november spiste bestyrelsen middag på restaurant.
- Siden sidste generalforsamling er der blevet solgt to lejligheder i Etape 2. Den høje attraktivitet af vores bebyggelse afspejles af de ultra høje kvadratmeterpriser. Vi byder de nye beboere hjertelig velkommen!
- I denne bestyrelsesperiode har vi måtte sige farvel til suppleant Tommy Frederiksen, som forlod bestyrelsen af personlige årsager. Karsten Lyng Anthonsen har besluttet at gå på pension. Vi skal derfor mindst finde mindst to nye medlemmer til bestyrelsen.
- Samarbejdet i bestyrelsen har for det meste fungeret fint. Vi oplevede dog en periode, hvor vi oplevede flaskehalse, idet få bestyrelsesmedlemmer var tovholder på mange opgaver. Dette gav anledning til frustrationer. Det anbefales, at den kommende bestyrelse aftaler en mere jævnbyrdig arbejdsfordeling blandt medlemmerne. Forskellige tovholdere til forskellige opgaver.
- Sagaen om elevatorerne fortsatte. De har igen givet os problemer i hele perioden. Desuden viste det sig, at flere elevatorer kørte uden at være sikkerhedsgodkendte. Denne gang gik det bl.a. ud over opgang 8. Da vores elevatorservicefirma, Hovedstadens Elevatorservice, ikke kunne løse problemet med elevatoren i opgang 8, besluttede bestyrelsen at indlede et samarbejde med leverandøren af elevatorerne: Schindler. Dette samarbejde indeholder en tilstandsgennemgang af alle vores elevatorer samt sikkerhedsgodkendelse af alle vores elevatorer. Samarbejdet med Hovedstadens Elevatorservice er nu opsagt og fra den 1. juni 2022 har vi en fast servicekontrakt med Schindler. Vi ser frem til et bedre serviceniveau i fremtiden. Bestyrelsen holder fast i sin reservedelsstrategi, hvor der haves centrale reservedele til rådighed. Dette er vigtigt, specielt i disse tider med usikre forsyningaskæder!
- Vi har haft vand i kælderen af flere omgange. Ved den værste omgang var fire kælderrum berørt. Husk nu at stille Jeres ting et par cm over gulvhøjde. Vores kælder er ikke tæt!
- Flere beboere har oplevet problemer med deres hovedhaner i teknikskabet. Hvis disse haner ikke vedligeholdes og motioneres jævnligt er der store fare for, at de ikke fungerer korrekt længere. Bestyrelsen besluttede derfor, at samtlige hovedhaner i teknikskabe skal udskiftes nu. Der haves store bekymringer for mulige vandskader. Når man alligevel er inde og rode med vandinstallationerne, kan man i samme omgang skifte til fjernaflæsningsmålere, som bliver lovpligtige om kort tid.
- I opgang 10 har en beboer en skæv-vredet terassedørstolpe. Denne skal udskiftes. Dette kræver dog, at hele panelet (vindue + dør) skiftes. Det er en større omgang. Bestyrelsen har indhentet flere tilbud fra tømrerfirmaer og sætter gang i projektet så hurtigt som muligt.

- En lejlighed i opgang 12 har oplevet at der ved hårdt vejr er presset vand ind ved et vindue. Et lokalt tømrerfirma er sat på sagen.
- Et flertal i bestyrelsen besluttede, at en mindre listeskade ved en altandør ikke er kritisk for klimaskærmen og bad beboer selv stå for reparation.
- Projekt ”udskiftning af ILMO-bånd på østvendte facader” blev sat i gang, men tømrerfirmaet har haft utroligt travlt og projektet er endnu ikke startet op. Bestyrelsen har rykket tømrerfirmaet af flere omgange. Vi håber på, at projektet gennemføres i 2022.
- Bestyrelsen valgte at få udarbejdet en vedligeholdelsesplan for vores to boligblokke af ingeniørrådgivningsfirmaet Bang & Beenfeldt. Der venter en detaljeret bygningsgennemgang.
- Efter en mindre samarbejdskrise i Grundejerforeningen fungerer samarbejdet nu rigtig godt. Den ny formand Peter Koefod fra Etape 5 har gjort et rigtig godt stykke arbejde. Etape 2 har været repræsenteret ved Lennart, Tommy og formanden selv. Et nyt bestyrelsesmedlem som brænder for grundejerforeningsarbejde er på ønskesedlen. Etape 2 har følgende emner på agendaen i Grundejerforeningen:
 - Godkendelse af den foreslåede mc-parkering ved opgang 8, langs hækken.
 - Parkering for ladcykler ved opgang 12. Opsætning af skilte og male afmærkning på asfalten så pladsen ikke bruges af biler. Der er etableret fastlåsningsmuligheder i asfalten.
 - Forslag til fælles-husorden: Der må ikke parkeres ladcykler i cykelskure. De bruger for meget plads.
 - Skanska/parkeringshus-grunden. Hvad er status? Kan man komme ud af p-husservituten?
 - Undersøge muligheden for at plante træer på græsarealet mellem Etape 1 og den kombinerede gang- og cykelsti, som ejes af kommunen. Københavns kommune bør kontaktes.
- Ejersforeningens hjemmeside har ikke altid været opdateret med de nyeste referater fra bestyrelsesmøderne. Formanden må tage det på sin kappe. I Grundejerforeningsregi arbejdes der på en ny fælles brugervenlig hjemmeside-platform. Etape 2 er for dette. Hermed skulle det være muligt for alle bestyrelsesmedlemmer at editere hjemmesiden.
- Ventilationsmaskinerne kan i hårdst vejr gå op i ydelse. Dette giver anledning til øget udsug og støj i lejlighederne. En genstart af maskinerne plejer at være nok til at få ydelsen ned på standardniveau. Overordnet set klarer ventilationsanlægget sig tilfredstillende.
- Skraldehuset på Balder-nabogrunden er muligvis ikke opført korrekt jævnfør lokalplanen. Grundejerforeningen har indledt retslige skridt for at få erklæret skraldehuset for ulovligt opført.
- Man er nu blevet enige om placeringen af den mindre miljøstation mellem Etape 4 og 5. Det kræver noget anlægsarbejde ud mod den kombinerede gang- og cykelsti. Den eksisterende store miljøstation ved Etape 1 trænger til et facelift. Et af forslagene er, at den kan blive opgraderet så den minder mest muligt om den nye mindre miljøstation.
- Skiftet til LED-udendørsbelysning er ikke sket uden problemer. Der køres nu en syns & skøn sag på enterprisen. Vi venter spændte på udfaldet.
- Corona-restriktionerne har gjort, at der ikke er blevet afholdt nogen møder i ERFA-gruppen. Men der er nu en stor efterspørgsel på et sådant møde. Der tages snarest initiativ til at indkalde til et møde.
- Bestyrelsen har indhentet tilbud på oliering af træværk og fremsat forslag angående dette til denne generalforsamling.

Til den kommende bestyrelse:

- Trods store udgifter til elevatorer er foreningens økonomi i en god forfatning. Vi kigger dog ind i en fremtid med større udgifter til vedligeholdelse. Der skal være fokus på likviditetsplanen.
- Mindst to nye medlemmer skal køres ind i bestyrelsesarbejdet. Dette skal der tages hånd om. Der haves heldgvis en hård kerne i bestyrelsen som fortsætter og derfor haves de bedste forudsætninger for et godt samarbejde!
- Vedligeholdelsesplanen er et levende dokument og skal kontinuerligt være i fokus. Den skal hele tiden opdateres med nyeste viden. Et samarbejde omkring dette med de andre etaper via ERFA-gruppen er oplagt.
- Med de stigende energipriser burde en modernisering og digitalisering af vores varmeanlæg være en af de bedste investeringer for ejerforeningen.

Med venlig hilsen

Tommy Frederiksen

Karsten Anthonsen

Søren Hansen

Peter Holm (kasserer)

Lennart Nordstedt (næstformand)

Bernd Schittenhelm (formand)

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

René Mølbach Olsen

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-170412896175

Tidspunkt for underskrift: 19-04-2022 kl.: 09:24:34

Underskrevet med NemID

NEM ID

Bernd Schittenhelm

Som Bestyrelsesformand

PID: 9208-2002-2-864044561798

Tidspunkt for underskrift: 19-04-2022 kl.: 14:01:37

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: d12b52syMqJ247465094

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.