

Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Øresund Strandpark Etape 2

År 2025, den 22. april, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Øresund Strandpark Etape 2 på Restaurant La Madeleine, Strandlodsvej 63, 2300 København S.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af revisionspåtegnet årsregnskab.
4. Forelæggelse til godkendelse af budget.

Bestyrelsen stiller forslag om en stigning i ejerforeningsbidraget på 15% pr. 1. juni 2025.

Bestyrelsen stiller derudover forslag om, at ejerforeningsbidraget stiger procentuelt svarende til inflationen hvert år pr. 1. januar (iht. nationalbankens forventninger), indtil en generalforsamling beslutter andet. Stigningen træder i kraft pr. 1. januar 2026.

5. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer:
 - a) Valg af 1-2 repræsentanter til nyt udvalg om el-ladestandere i Grundejerforeningen. Se bilag 1.
6. Valg til bestyrelse.

Bestyrelsen skal jf. vedtægtens §10.1 bestå af en formand og yderligere 4 medlemmer. Der skal desuden vælges 2 suppleanter.

Post	Navn	På valg
Bestyrelsesformand	Bernd Schittenhelm	2026 (udtræder)
Bestyrelsesmedlem	Mette Vaaben Mortensen	2026
Bestyrelsesmedlem	René Olsen	2025 (modtager genvalg)
Bestyrelsesmedlem	Annette Smith	2025 (modtager genvalg)
Bestyrelsesmedlem	Witold Skrzypinski	2025 (modtager genvalg)

Bestyrelsessuppleant 1	Lennart Nordstedt	2025
Bestyrelsessuppleant 2	Anne Mette Philipsen	2025

7. Valg af revisor.

8. Eventuelt.

- Elevatorer: Orientering om behovet for gennemgribende renovering eller udskiftning af elevatorer. Se bilag 2.
- Orientering om finansiering v. Newsec. Estimeret udgift på de enkelte lejligheder efter-sendes forud for mødet.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene et ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Punkt 1. Valg af dirigent og referent

Formanden Bernd Schittenhelm bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Bestyrelsen indstillede Caja Petersen, Newsec til dirigent og referent, men gjorde opmærksom på, at administrator jf. vedtægtens §9.1 ikke kan udpeges som dirigent. Der var dog ikke nogle indsigelser til afvigelsen, hvorfor Caja Petersen, Newsec blev valgt som dirigent og referent.

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

Der var repræsenteret 34 ejere, heraf 0 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 3.215/ 6.535.

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

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

Beretningen blev taget til efterretning.

Punkt 3. Forelæggelse til godkendelse af revisionspåtegnet årsregnskab

Dirigenten gennemgik årsrapport for året 2024, som viste årets resultat blev et overskud på 9.233 kr. De samlede aktiver udgør 1.311.863 og egenkapitalen ultimo udgør 913.748 kr.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Punkt 4. Forelæggelse til godkendelse af budget.

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2025, som indebar en stigning i fællesudgifterne på 15 % med virkning fra 1. juni 2025.

Det blev præciseret, at posten 'Øst-sydøst gavl opgang 13' under 'Vedligeholdelse og forbedringer' (s. 5) drejer sig om sydsiden.

Der blev spurgt ind til den store stigning i kontingentet til grundejerforeningen.

Til dette svarede formanden for grundejerforeningen, som også sidder i ejerforeningens bestyrelse, at der er afsat penge til en gennemgang og reparation af bebyggelsens udendørsbelysning på fællesarealerne, renovering af miljøstationen ved etape 1 og beskæring af hækkene i stueniveau. Der blev foreslået at få bedre skiltning ved miljøstationen.

Formanden for grundejerforeningen opfordrede til at gå ind på grundejerforeningens hjemmeside, hvor både årsrapport og budget ligger tilgængeligt.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

Bestyrelsen stillede derudover forslag om, at ejerforeningsbidraget stiger procentuelt svarende til inflationen hvert år pr. 1. januar (iht. nationalbankens forventninger), indtil en generalforsamling beslutter andet. Stigningen træder i kraft pr. 1. januar 2026.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 34 stemmer for, svarende til i fordelingstal 3.215/6.535.

Punkt 5. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer:

Punkt 5.A – Forslag vedr. nedsættelse af udvalg vedr. el-ladestandere i Grundejerforeningen.

Der var stillet forslag med følgende ordlyd: *Valg af 1-2 repræsentanter til nyt udvalg om el-ladestandere i Grundejerforeningen. Se bilag 1, som er vedlagt nærværende referat.*

Annette Andersen blev valgt til udvalget uden modkandidater.

Punkt 6. Valg til bestyrelse

Bestyrelsen skal jf. vedtægtens §10.1 bestå af en formand og yderligere 4 medlemmer. Der skal desuden vælges 2 suppleanter.

Jf. ekstraordinær generalforsamling, d. 5. juli 2025 vælges bestyrelsens medlemmer for 2 år, således at formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år og næstformanden og anden halvdel af bestyrelsen afgår i ulige år.

På valg som formand var Bernd Schittenhelm for et år. Bernd Schittenhelm ønskede ikke genvalg. René Olsen ønskede at stille op til posten som formand. Som bestyrelsesmedlemmer var Annette Smith og Bestyrelsesmedlem Witold Skrzypinski på valg for to år. Derudover ønskede Trine Fromberg at stille op til bestyrelsen. Alle blev valgt ved fredsvalg.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand René Olsen	på valg 2026
Bestyrelsesmedlem Mette Vaaben Mortensen	på valg 2026
Bestyrelsesmedlem Annette Smith	på valg 2027
Bestyrelsesmedlem Witold Skrzypinski	på valg 2027
Bestyrelsesmedlem Trine Fromberg	på valg 2027
Bestyrelsessuppleant 1 Lennart Nordstedt	på valg 2026
Bestyrelsessuppleant 2 Anne Mette Philipsen	på valg 2026

Punkt 7. Valg af revisor

Christensen Kjærulff blev genvalgt som revisor.

Punkt 9. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- **Elevatorer: Orientering om behovet for gennemgribende renovering eller udskiftning af elevatorer. Se bilag 2, som er vedlagt nærværende referat.**

Bestyrelsen fortalte, at de har haft en uvildig rådgiver til at se på elevatorerne. Vedkommende har udarbejdet en rapport, som viste, at elevatorerne trænger til kraftig renovering eller udskiftning.

Bestyrelsen vil indkalde til en ekstraordinær generalforsamling i efteråret, hvor der vil blive præsenteret to muligheder: renovering og udskiftning.

Der er pt. indhentet tilbud fra Schindler, som står bag de nuværende elevatorer. Her ligger den samlede pris for 7 elevatorer på hhv. 2.300.000 kr. ved renovering og 3.600.000 kr. ved udskiftning.

Forud for den ekstraordinære generalforsamling vil bestyrelsen have indhentet tilbud fra flere leverandører.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at en udskiftning af elevatorerne vil medføre, at hver enkelt elevator ikke vil kunne bruges i en periode på 5 uger.
- **Orientering om finansiering v. Newsec. Estimeret udgift på de enkelte lejligheder eftersendes forud for mødet.**

Dirigenten oplyste, at såfremt foreningen ønsker, at projektet skal kunne finansieres ved et fælleslån, vil det være forbundet med et gebyr for oprettelse og dialog med banken. Der vil derudover være tale om et lån med variabel rente og lånet indebærer et årligt administrationsgebyr.

Det vil også være muligt for den enkelte ejer at lave en kontant indbetaling på deres del af den samlede projektsum efter fordelingstal.

En samlet projektsum på 2.300.000 kr. vil give engangsbetaling på 351,95 kr. pr. fordelingstal.

En samlet projektsum på 3.600.000 kr. vil give engangsbetaling på 550,88 kr. pr. fordelingstal.

Dirigenten præciserede, at ovenstående tal kun er foreløbige.

- Naboforeningen E/F Øresund Strandpark Etape 3 får malet deres opgange efter en fejl fra deres rengøringsselskab.
Bestyrelsen vil undersøge, om det også er muligt for denne forening, da samme fejl er begået her.
- Hækkene foran nr. 12 er gået ud og der blev spurgt, om man kunne sætte et hegn eller lignende op.
Hækkene hører til grundejerforeningens område og bestyrelsen derfra vil spørge gartneren, hvad der kan gøres.
- En ejer bemærkede, at fliserne ved cykelparkeringen ligger meget ujævnt.
- En ejer spurgte, om man kan se, hvor i væggene vandrørene løber.
Bestyrelsen foreslog at kigge i beboermappen. Dirigenten foreslog at kigge i Københavns Kommunes Byggesagsarkiv på: <https://public.filarkiv.dk/101>. Her vil man bl.a. kunne finde tegninger fra bygningens opførsel.
- Det udendørs træværk trænger til oliering. Det blev sidst gjort i 2022. Bestyrelsen vil tage det op på et kommende bestyrelsesmøde, men gjorde opmærksom på, at fokus pt. er på murværket.
- Flere oplevede problemer med glideskinner på vinduerne og de har ikke kunne finde et firma, der kan producere nye.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 20.37 og takkede for god ro og orden.

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

Grundejerforeningen Øresund Strandpark – 17. marts 2025

Til bestyrelserne i ejerforeningerne i Øresund Strandpark.

Grundejerforeningen har på bestyrelsesmøde 20. februar 2025 besluttet følgende:

Det lægges op til at ejerforeningerne på generalforsamlingerne 2025 finder interesserede repræsentanter til et nyt ladestanderudvalg, som skal udarbejde et forslag til generalforsamlingerne i 2026.

Derfor bedes hver ejerforening om at sætte følgende emne på dagsordenen på den kommende generalforsamling, og vælge en eller to repræsentanter til et nyt ladestanderudvalg:

Bestyrelsen i grundejerforeningen har besluttet at genoptage arbejdet med at finde en løsning til ladestandere for hele grundejerforeningen.

På generalforsamlingerne i 2024, kunne et forslag til fælles ladestanderløsning ikke opnå det nødvendige flertal til at blive godkendt. Men både det arbejde som det daværende ladestanderudvalg udførte, samt den indsigt vi fik i beboernes forbehold for at godkende forslaget, kan være nyttigt at inddrage i det nye udvalgs arbejde.

Grundejerforeningen foreslår derfor, at ejerforeninger på generalforsamlingerne i 2025, finder en eller to interesserede repræsentanter til et nyt ladestanderudvalg, der skal udarbejde et forslag til ladestanderløsning, som kan sendes til afstemning på ejerforeningernes generalforsamlinger i 2026.

Bestyrelsen

Bilag til dagsordenspunktet Eventuelt

Emne: Orientering om behovet for gennemgribende renovering eller udskiftning af elevatorer.

Baggrund:

Der er tre forhold som begrundet behovet for enten renovering eller udskiftning af elevatorerne.

Udviklingen i de årlige reparationsudgifter (eksklusiv serviceaftale til årligt lovpligtigt eftersyn).

2018	24.000
2019	64.000
2020	80.000
2021	44.000
2022	170.000
2023	139.000
2024	191.000

Vurdering af uvildig konsulent: Levetid for moderne elevatorer er 20-25 år, og udover her-og-nu reparation for at sikre kommende års drift, anbefales enten renovering eller udskiftning af elevatorer.

Risiko ved egentlig nedbrud af elevator: I det tilfælde en elevator ikke kan repareres til at komme i drift igen, vil en her og nu udskiftning tage 2-3 mdr. grundet ekstra ordinær GF beslutning, dernæst indhentning af finansiering, bestilling og montering af ny elevator.

Generalforsamlingen den 22.4.2025:

På mødet fremlægges nuværende leverandørs prisoverslag for hhv. renovering og udskiftning af elevator.

Repræsentant fra administrationsselskab Newsec giver kort orientering om finansieringsmuligheder ved optagelse af fælleslån (afdrages over ejerbidrag) eller kontantbetaling af den enkelte ejer. Estimeret udgiftsspænd fra højest til lavest fordelingstal oplyses.

Bestyrelsens vurdering:

Det er rettidig omhu at arbejde videre med spørgsmålet om elevatorernes fremtid og forventer at indkalde til ekstraordinær generalforsamling i september 2025 for stillingtagen til renovering eller udskiftning af elevatorerne.

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

42253 René Mølbach Olsen

Navn returneret af MitId: René Mølbach Olsen

Bestyrelsesformand

ID: cf23b108-2a4f-46b5-94fc-4c0c908c350a

IP-adresse: 188.120.84.112:10245

Dato for underskrift: 22-06-2025 18:20:27 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId - privat



Caja Petersen

Navn returneret af MitId: Caja Petersen

Dirigent

ID: b2f402fa-fc12-4a67-b982-09b90b72c6c5

IP-adresse: 217.74.155.1:65202

Dato for underskrift: 20-06-2025 16:28:12 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId - privat



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.

Formandens beretning 2024-2025

Her kommer et overblik over hvad der er sket i det forgangne år.

Bestyrelsen:

- Siden sidste generalforsamling er der afholdt 6 ordinære og 2 ekstraordinære bestyrelsesmøder. Der var behov for flere møder pga. vedligeholdelse af facade mod Amager Strandvej, udfordringer med elevatorer og udarbejdelse af budget 2025.
- Sammensætningen af bestyrelsen var stabil i det forgangne år.
- Bestyrelsen har gennemført de budgetterede vedligeholdelsesprojekter og det har krævet, at der er blevet knoklet hårdt. Der skal lyde et kæmpe stort tak for Jeres kæmpe store indsats!!!

Vedligeholdelse af bygningsmassen:

- Samarbejdet med vores rådgivende ingeniørfirma Bang & Beenfeldt omkring at holde ejerforeningens vedligeholdelsesplan opdateret fungerer tilfredsstillende.
- Murværket i øst-sydgavlen mod Amager Strandvej er blevet gennemgået og repareret dér, hvor dette var nødvendigt. Dilatationsfugerne er ligeledes blevet fornyet. ILMO-bånd er også blevet udskiftet. Arbejdet er udført af entreprenørvirksomheden AK Service & Vedligehold. Dette samarbejde har været positivt og bestyrelsen ønsker at fortsætte samarbejdet om gennemgang af de øvrige facader.
- Et revnet og et punkteret opgangsvindue er blevet skiftet ud. Det første blev dækket af forsikringen.
- Røgventilationsfunktionaliteten af alle øverste vinduer i vores opgange er genetableret og nu godkendt ift. brandkrav. Flere vinduer krævede tilpasning og udskiftning af elektromotorer. Da konstruktionen er meget skrøbelig har bestyrelsen besluttet, at det ikke er tilladt at bruge vinduerne til komfortventilation om sommeren. Etape 4 og 5 har samme årsag aldrig haft adgang til komfortudluftning.
- Der er indgået en serviceaftale med virksomheden MultiTag. Firmaet har inspiceret vores tag og har udarbejdet en tilstandsrapport. Indløbsbrøndene skal fornyes. Resten af tagfladen ser fin ud. Den nye bestyrelse vil iværksætte reparationen af brøndene.

Kælder:

- Der har været flere vandindtrængninger i kælderen. Der er foretaget injekttering i ydermurene mhp. at skabe vandtæthed og kælderen blev rengjort, - undervejs nødvendigt at rydde to kælderrum med opbevaring hos Pelican Store . Der må ikke opstå skimmelsvamp! HUSK: Placér Jeres ting et par centimeter over gulvet for at undgå fugtskader og skimmelsvamp. Risikoen for vandindtrængning stiger i takt med, at vi får større regnmængder og at grundvandsspejlet stiger pga. klimakrisen.

Elevatorer:

- Elevatorerne har kørt nogenlunde. Dog haves stadigvæk et højt udgiftsniveau til reparationer! Vi har været meget heldige med ikke at opleve meget lange driftsstop på enkelte elevatorer, selvom reservedelssituationen jævnfør Schindler er meget presset. Vores model af elevator er ved at blive udfaset.

- Bestyrelsen har fået udarbejdet en tilstandsrapport på elevatorerne af en uvildig rådgiver: Kim Hjortfeldt fra den rådgivende ingeniørvirksomhed Gert Carstensen A/S. Denne sammen med nylig gennemgang af elevatorer kommer vi nærmere ind på under punktet ”Eventuelt”.

Grundejerforeningen:

- I det forløbne år har vores ejerforeningen igen været repræsenteret i Grundejerforeningen ved Annette og Mette. Mette er nu formand i Grundejerforeningen og Annette er økonomisk controller. Tillykke med det!
- Grundejerforeningen har kæmpet med to advokatsager: 1. Det ulovligt opførte skraldehus og sug på Balder-grunden og 2. syn&skøn-sagen ang. den ikke tilfredsstillende udendørsbelysning. Begge sager har krævet meget tid og økonomi. I forhold til skraldehuset har GF fået stoppet suget, som larmede. Mht. belysningssagen er GF anerkendt dækning af dele af sagsomkostningerne. Sagerne føres for nuværende ikke videre pga. de høje sagsomkostninger og for stor usikkerhed på udfaldet.
- Der er foretaget lapninger af asfalten på stam- og stikveje.
- Spørgsmålet om ladestandere arbejdes der videre med nyt udvalg. Medlemmer til dette udvalg søges. Mere om dette under punkt 5 ”Forslag fra bestyrelsen”.
- For første gang er der blevet udarbejdet et reelt budget for 2025 for Grundejerforeningen. Dette har betydet, at ejerforeningernes kontingent stiger markant i 2025 Mere om dette i punkt 4 ”Godkendelse af budget”. Baggrunden er væsentlige vedligeholdelsesudgifter og prisstigninger til driften, i kombination med manglende stigning i kontingenterne gennem mange år.
- Til den kommende bestyrelse:
 - Indgåelse af sidste serviceaftaler / herunder for kloak og faldstammer.
 - Afsæt tid til at onboarde nye bestyrelsesmedlemmer. En god start er meget vigtigt for et godt samarbejde.
 - Den nye bestyrelse skal lave en forventningsafstemning om bestyrelsesarbejdet. Faktorer som arbejdsbyrde, opgavefordeling, svartider på e-mails mm skal diskuteres.

Med venlig hilsen

Lennart Nordstedt (suppleant)

Anne Mette Philipsen (suppleant)

Witold Skrzypinski

René Olsen (kasserer)

Annette Borregaard Smith

Mette Vaaben Mortensen (næstformand)

Bernd Schittenhelm (formand)