

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

År 2026, den 23. april, kl. 19:00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Øresund Strandpark Etape 2 på adressen Restaurant La Madeleine, Strandlodsvej 63, 2300 København S.

Der var følgende dagsorden:

1. **Valg af dirigent.**

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

(Vedlagt er bilag: Bestyrelsens beretning GF 20260423)

3. **Forelæggelse til godkendelse af revisionspåtegnet årsregnskab.**

(Vedlagt er bilag: 124531 Årsrapport 2025 EF Oeresund Strandpark Etape 2)

4. **Forelæggelse til godkendelse af budget.**

(Vedlagt er bilag: 42253 - Budget 2026)

Ejerforeningsbidraget skal reguleres efter inflationen hvert år jf. generalforsamlingen 2025, derfor reguleres der efter nettoprisindekset. Reguleringen sker med tilbagevirkende kraft fra den 1. januar 2026.

5. **Forslag fra bestyrelse eller medlemmer:**

a) Bestyrelsen stiller forslag om nye vedtægter.

Forslaget om nye vedtægter er begrundet i at der med virkning 2021 er ny Normalvedtægt for ejerforeninger (Transport og Boligministeriet, vedtaget 2020), som vedtægterne bør afspejle for at såvel nuværende som kommende ejere kender vilkårene. Dernæst at de nuværende vedtægter skal opdateres henset til nye matrikel nr., formuleringer om enebrugsretten til terrasserne i stueplan, samt enkelte andre mindre praktiske korrektioner.

(Vedlagt er 2 bilag: Bilag 1 er de nye vedtægter hvor ændringer fremgår. Bilag 2 er den nye vedtægter i den endelige form dvs. uden fremhævelse af korrektioner.)

Dette forslag skal stemmes igennem efter 2/3 flertal. Bestyrelsen opfordrer derfor til, at man sender en fuldmagt, hvis man ikke kan deltage.

b) Elevatorprojekt:

Ved den ekstraordinære generalforsamling den 2. oktober 2025 blev det vedtaget at renovere etape 2's 7 elevatorer. Bestyrelsen havde fejlagtigt fået oplyst All-in serviceomkostninger, som viste sig at være for lave, og bestyrelsen besluttede derfor, at det var så væsentlig en ændring, at beslutningen skulle op til ny afstemning.

Iflg. tilbud fra Schindler er de korrekte serviceomkostninger som følger:

De første 3 år, pr. år: 5.250 kr. pr. elevator + moms, i alt 46.000 kr. pr. år

Efterfølgende 7 år, pr. år: 13.200 kr. pr. elevator + moms, i alt 115.500 kr. pr. år

Serviceomkostningerne er en del af driftsbudgettet.

Der skal derfor stemmes om, hvorvidt man vil gennemføre renoveringen af etapens 7 elevatorer.

(Budget og fordelingstal er vedlagt.)

Hvis der er spørgsmål til projektet, bedes de sendt til bestyrelsen senest onsdag den 8.

april 2026. Schindler vil herefter besvare bestyrelsen, og vi vil lægge disse svar op på

Probo. Vi henstiller venligst til, at der IKKE rækkes ud direkte til Schindler med tekniske spørgsmål, da alle i foreningen har krav på at blive delagtiggjort i svarene.

På generalforsamlingen vil der ikke være yderligere teknisk gennemgang af projektet.

Dette forslag skal vedtages med simpelt flertal.

6. Valg formand for bestyrelsen.

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

Bestyrelsesformand René Olsen på valg 2026

7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlem Mette Vaaben Mortensen på valg 2026 – Udtræder grundet flytning

Bestyrelsesmedlem Annette Smith på valg 2027

Bestyrelsesmedlem Witold Skrzypinski på valg 2027

Bestyrelsesmedlem Trine Fromberg på valg 2027

8. Valg af suppleanter.

Bestyrelsessuppleant 1 Lennart Nordstedt på valg 2026

Bestyrelsessuppleant 2 Anne Mette Philipsen på valg 2026

9. Valg af revisor.

10. Eventuelt.

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

Formanden René Olsen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent og referent blev valgt: Jun Ying Tan, Newsec. men gjorde opmærksom på, at administrator jf. vedtægtens §9.1 ikke kan udpeges som dirigent. Der var dog ikke nogen indsigelser til afvigelsen, hvorfor Jun Ying Tan, Newsec blev valgt som dirigent og referent.

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

Der var repræsenteret 37 ejere ud af 71 ejere, heraf 6 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 3691/ 6.535

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

Formanden René Olsen 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 2025, som viste årets resultat blev et overskud på 187.396 kr. De samlede aktiver udgør 1.277.964 og egenkapitalen ultimo udgør 1.101.144 kr.

Der blev spurgt ind til, om der var indhentet flere tilbud i forbindelse med reoveringen af sydfacaden. Hertil svarede bestyrelsen, at de har forholdt sig til det, men henviser til, at de som bestyrelse ikke er eksperter, og at arbejdet udføres på frivillig basis. Bestyrelsen oplyste desuden, at de vil se nærmere på muligheden for at indhente yderligere tilbud.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

Punkt 4. Forelæggelse til godkendelse af budget.

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2026, som indebar en stigning i fællesudgifterne som skal reguleres efter inflationen hvert år jf. generalforsamlingen 2025, derfor reguleres der efter netto-prisindekset: $\text{kr. } 2.492.735,40 \times 100,27 \text{ (januar 2026)} / 98,57 \text{ (januar 2025)} = \text{kr. } 2.535.726,68$. Reguleringen sker med virkning fra den 1. juni 2026 med tilbagevirkende kraft til den 1. januar 2026.

Budgettet blev herefter godkendt.

Punkt 5. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer:

Punkt 5.A – Forslag vedr. Bestyrelsen stiller forslag om nye vedtægter.

Der var stillet forslag med følgende ordlyd: Forslaget om nye vedtægter er begrundet i at der med virkning 2021 er ny Normalvedtægt for ejerforeninger (Transport og Boligministeriet, vedtaget 2020), som vedtægterne bør afspejle for at såvel nuværende som kommende ejere kender vilkårene. Dernæst at de nuværende vedtægter skal opdateres henset til nye matrikel nr., formuleringer om enebrugsretten til terrasserne i stueplan, samt enkelte andre mindre praktiske korrektioner.

(Vedlagt er 2 bilag: Bilag 1 er de nye vedtægter hvor ændringer fremgår. Bilag 2 er den nye vedtægt i den endelige form dvs. uden fremhævelse af korrektioner.)

Dette forslag skal stemmes igennem efter 2/3 flertal. Bestyrelsen opfordrer derfor til, at man sender en fuldmagt, hvis man ikke kan deltage.

Bestyrelsen blev samtidig meddelt fuldmagt til på vegne af foreningen at foretage tinglysning af vedtægterne, herunder foretage evt. tilretninger i overensstemmelse med Tinglysningsrettens bemærkninger

Bestyrelsen motiverede forslaget med, at de nye vedtægter tager udgangspunkt i den gældende normalvedtægt. Heri indgår blandt andet enebrugsret til terrasserne i stueplan. Derudover blev det fremhævet, at man med de nuværende vedtægter hvert år er nødt til at fravige bestemmelserne, da administrator ikke kan fungere som dirigent på generalforsamlingen. Det blev derfor understreget, at vedtægterne bør afspejle de faktiske forhold, så både nuværende og kommende ejere kender vilkårene.

Der blev stillet spørgsmål til, om ændringen ville medføre højere omkostninger i forbindelse med pant. Hertil blev det oplyst, at vedtægterne ikke skal tinglyses på de enkelte ejere, og at pantet på de enkelte ejerlejligheder derfor ikke påvirkes i denne sammenhæng.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget kræver vedtagelse med 2/3 flertal både efter fordelingstal (4.356,67) og efter antal (47,3 personer). Generalforsamlingen var derfor ikke beslutningsdygtig i forhold til dette forslag.

Der blev herefter drøftet forskellige tiltag for at øge deltagelsen, herunder at printe fuldmagter og lægge dem i postkasserne, give mulighed for tilmelding for bedre overblik over deltagelse, opsætte indkaldelser i opgangene samt sende påmindelser via ProBo. Bestyrelsen tog positivt imod inputtene og vil arbejde videre med disse.

Forslaget krævede kvalificeret flertal svarende til 2/3 i fordelingstal af samtlige mulige stemmer i ejerforeningen. Da der ikke var repræsenteret 2/3 i fordelingstal af samtlige mulige stemmer på generalforsamlingen, kunne forslaget kun foreløbigt vedtages med kvalificeret flertal, svarende til 4.356,67 i fordelingstal af de repræsenterede stemmer. Forslaget blev foreløbigt vedtaget med fordelingstallene 3590 for, 101 imod og 0 blank. Forslaget kan således endeligt vedtages på den næstkommende ekstra ordinære generalforsamling med kvalificeret flertal svarende til 2/3 i fordelingstal af de tilstedeværende, uanset antallet af repræsenterede stemmer.

Punkt 5.B - Forslag vedr. Elevatorprojekt:

Der var stillet forslag med følgende ordlyd: Ved den ekstraordinære generalforsamling den 2. oktober 2025 blev det vedtaget at renovere etape 2's 7 elevatorer. Bestyrelsen havde fejlagtigt fået oplyst All-in serviceomkostninger, som viste sig at være for lave, og bestyrelsen besluttede derfor, at det var så væsentlig en ændring, at beslutningen skulle op til ny afstemning.

Iflg. tilbud fra Schindler er de korrekte serviceomkostninger som følger:

De første 3 år, pr. år: 5.250 kr. pr. elevator + moms, i alt 46.000 kr. pr. år

Efterfølgende 7 år, pr. år: 13.200 kr. pr. elevator + moms, i alt 115.500 kr. pr. år

Serviceomkostningerne er en del af driftsbudgettet.

Der skal derfor stemmes om, hvorvidt man vil gennemføre renoveringen af etapens 7 elevatorer.

(Budget og fordelingstal er vedlagt.)

Hvis der er spørgsmål til projektet, bedes de sendt til bestyrelsen senest onsdag den 8. april 2026. Schindler vil herefter besvare bestyrelsen, og vi vil lægge disse svar op på Probo. Vi henstiller venligst til, at der IKKE rækkes ud direkte til Schindler med tekniske spørgsmål, da alle i foreningen har krav på at blive delagtiggjort i svarene. På generalforsamlingen vil der ikke være yderligere teknisk gennemgang af projektet.

Dette forslag skal vedtages med simpelt flertal.

Der blev henvist til en tidligere ingeniør, som var blevet opsagt grundet manglende tillid til vedkommendes kompetencer, herunder blandt andet lange svartider og manglende opfølgning på tilbud. I den forbindelse blev der udtrykt bekymring for, at bestyrelsen havde lagt sig op ad hans vurdering om, at elevatorerne burde udskiftes nu. En ejer mente, at det var for tidligt, og at en eventuel udskiftning kunne afvente 5-10 år.

Bestyrelsen understregede, at de ikke er eksperter, men har baseret deres vurdering på input fra fagfolk, som har gennemgået elevatorerne og vurderet, at en renovering er relevant på nuværende tidspunkt.

Flere ejere gav udtryk for oplevede nedbrud og fejl i elevatorerne i flere opgange, hvilket har skabt utryghed, særligt for beboere med gangbesvær eller andre, der er afhængige af elevatorerne i hverdagen.

Der blev også henvist til tidligere erfaringer med et andet elevatorservicefirma end Schindler, som ikke levede op til den ønskede kvalitet. Omvendt blev der også udtrykt en vis mistillid til Schindler, og flere ønskede derfor, at der blev indhentet alternative tilbud.

Der blev stillet spørgsmål til afstemningskravet, hvor det blev oplyst, at forslaget kunne vedtages ved simpelt flertal. Det blev i den forbindelse nævnt, at det er forventeligt, at elevatorerne på et tidspunkt skal renoveres eller udskiftes.

Flere ejere efterspurgte større gennemsigtighed og et mere gennemarbejdet beslutningsgrundlag, herunder en dybere analyse og indhentning af flere tilbud. Bestyrelsen blev takket for deres indsats, men understregede samtidig, at arbejdet er omfattende. På den baggrund ønskede de ikke på nuværende tidspunkt at fortsætte arbejdet med yderligere tilbud, men tog feedbacken til sig.

Der blev herefter anmodet om skriftlig afstemning. Dirigenten fastsatte proceduren, hvor der blev uddelt stemmesedler, og hvor der skulle stemmes "ja", "nej" eller afgives en blank stemme. Stemmesedlerne blev indsamlet og optalt flere gange, da resultatet var tæt, men optællingen gav samme resultat hver gang.

Resultatet viste, at knap halvdelen af de fremmødte ikke kunne stemme for forslaget på det foreliggende grundlag. Bestyrelsen spurgte derefter til ideer, hvorpå den skepsis, som knap halvdelen af ejerne gav udtryk for, kunne imødekommes. Dette blev diskuteret, men der blev også givet udtryk for, at når forslaget nu var blevet vedtaget i en demokratisk afstemning og efter grundig debat, burde det også gennemføres. Dette tog bestyrelsen til efterretning.

Forslaget blev **vedtaget** med fordelingsstallene 1835 for, 1784 imod og 72 blank.

Bestyrelsesformand René Olsen	på valg 2028
Bestyrelsesmedlem Annette Smith	på valg 2027
Bestyrelsesmedlem Witold Skrzypinski	på valg 2027
Bestyrelsesmedlem Trine Fromberg	på valg 2027
Bestyrelsesmedlem Jytte Brinck Kristensen	på valg 2028

Som suppleant blev valgt Anne Mette Philipsen som 1. suppleant og Jørn Ranum Zohnesen som 2. suppleant. Begge blev valgt for et år.

Punkt 9. Valg af revisor

Christensen Kjærulff blev genvalgt som revisor.

Punkt 10. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Der blev opfordret til at parkere inden for de hvide streger.
- I forbindelse med besøg fra en vedligeholdelseskonsulent blev det bemærket, at der opbevares mange effekter i opgangene. Der har blandt andet været tilfælde, hvor et par sko er forsvundet. Det blev derfor understreget, at husordenen foreskriver, at opbevaring af effekter, affald mv. i opgange og på trapper ikke er tilladt.
- Der blev spurgt ind til status på glideskinneprojektet. Det blev oplyst, at man er i gang med at undersøge sagen nærmere. Tidligere har det været den enkelte ejers ansvar, men grundet gentagne problemer er det nu overgået til foreningens ansvar.
- Der blev kort drøftet kalk i vandet.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 21:50 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.

EF Øresund Strandpark etape 2

Generalforsamling 23. April 2026 - Bestyrelsens beretning

Generelt kan vi sige, at vi har haft et godt og frugtbart samarbejde i det forgangne år. Vi har holdt 9 møder + et forberedende møde med vores administrator forud for denne generalforsamling, samt selvfølgelig den ekstraordinære generalforsamling i efteråret 2025.

Vi har forsøgt at etablere en entydig fordeling af ansvar i bestyrelsen, så det eksempelvis har været ét eller to bestyrelsesmedlemmer, der har taget ansvaret for vore forskellige projekter. Vi har også "delt" ansvaret for besvarelse af henvendelser fra beboere og eksterne imellem os, så ét medlem har haft ansvaret i en måned – og så fremdeles. Hensigten har været, at de, som har skrevet til os, gerne skulle opleve, at der bliver svaret og fulgt op i løbet af få dage.

Generelt kan man vel sige, at da vores byggeri er mere end 20 år gammelt, er der flere vedligeholdelsesprojekter nu, end der har været før i tiden. Blandt de største projekter, som vi har arbejdet med det seneste år, kan nævnes...

- Udskiftning af Ilmod bånd mod syd
- Forebyggelse af skadedyr: Genmontere net over brønde på taget
- Genmontere dørpumper i skralderum og i visse opgange
- Udskiftning af tagbrønde
- Energirenovering i varmekælder
- Fastlåsning af termostater i opgangene
- Utæt vandrør i opgang 9
- Forberedelse af renovering af elevatorer – til afstemning på nærværende generalforsamling
- Forberedelse af nye vedtægter i overensstemmelse med normalvedtægten fra Boligministeriet – til afstemning på nærværende generalforsamling

Hertil kommer besvarelse af talrige henvendelser fra beboere, grundejerforening og eksterne.

På trods af et travlt år håber vi, at ejerne har den samme opfattelse som vi: at foreningen grundlæggende har en sund drift, og der er iværksat de vedligeholdelsesarbejder i en prioriteret rækkefølge, som er nødvendige med godt 20 år gamle bygninger

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

Jun Ying Tan

Navn returneret af MitID: Jun Ying Tan

Dirigent og referent

ID: 0c81d5b2-7ca3-47d5-8088-eafd7bf92347

IP-adresse: 217.74.155.1:18946:18946

Dato for underskrift: 01-05-2026 13:34:59 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitID Erhverv



René Mølbach Olsen

Navn returneret af MitID: René Mølbach Olsen

Formand

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

IP-adresse: 195.191.109.183:50217:50217

Dato for underskrift: 01-05-2026 14:46:04 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitID



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.

This document has esignatur Agreement-ID: 2f858bq688848978881408