



København, 2. september 2024
Ejendomsnummer x-xxx

108-304 Referat af ekstraordinær generalforsamling i E/F Øresund Strandpark, Etape 4

Mødested: Sundby Sejl, Amager Strandvej 15, 2300 København S

Mødedato: 28. august 2024 kl. 18:30

Fremmødte: Der var repræsenteret 35 af foreningens 81 ejerlejligheder, svarende til fordelingstal på 3.572, ud af det samlede fordelingstal på 7.660. Heraf var 12 repræsenteret ved fuldmagt, med fordelingstal på 1.169.

Dagsorden:

- 1. Valg af dirigent og referent**
- 2. Afstemning om forslag til opjustering af vedligeholdelsesbudgettet som følge af vandgennemtrængninger i lejlighederne mod østgavlene**

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog DEAS A/S, Helle Kühl, som dirigent og referent. Forslaget blev vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig.

2. Afstemning om forslag til opjustering af vedligeholdelsesbudgettet, med i alt 280.000 kr. i et år, som følge af vandgennemtrængninger i lejlighederne mod østgavlene.

Formand Behrooz Arvanaghi, fremlagde baggrunden for forslaget, der var sendt ud med indkaldelsen.

Sammen med indkaldelsen var sendt beskrivelse af projektet, et eksempel på et tilbud fra et firma, og konsekvensberegningen for de enkelte ejere.

Formanden introducerede foreningens rådgiver på projektet, bygningskonstruktør Kasper Haslebo, fra firmaet Etplus. Kasper oplyste at han havde været med på gennemgang af ejendommen i forbindelse med forundersøgelserne til projektet, og vil bistå bestyrelsen i valg af tilbud og i projektet generelt.

Der var en drøftelse af forslag og tilbud, og mange gode debatter.

Af overordnede emner i debatterne var følgende:

- Der blev spurgt ind til den tekniske årsag til at problemet er opstået. Rådgiver Kasper fra Etplus forklarede om årsagen.

Der blev spurgt til, om bestyrelserne i etaperne arbejder sammen, når de samme problemer opstår. Det kunne bestyrelsen bekræfte.

Der var fra et par ejere ønske om, at der skulle have været fremlagt flere tilbud, som generalforsamlingen kunne vælge i mellem. Bestyrelsen svarede, at den udelukkende beder om godkendelse af en budgetramme, ud fra hvilken foreningens bestyrelse, i samråd med deres rådgiver Kasper fra Etplus, kunne vælge det bedste tilbud.

Der blev spurgt ind til tidsplanen. Rådgiver Kasper svarede, at det forventningen er at udbedringsarbejdet startes medio oktober og ca. 4 uger frem.

Der var spørgsmål til forsikringsforholdene hos de firmaer som vil stå for gennemførelsen af projektet. Kasper oplyste at der bliver valgt en entreprenør med entrepriseforsikring, og at ETPLUS (Kaspers eget firma), har en forsikring der dækker rådgiveransvar.

Der var spørgsmål til, om bygningen har en decideret fejl. Der blev svaret, at bygningen har været igennem de lovpligtige gennemgange samt efterfølgende udbedringer, efter opførelsen. Det kan desværre ikke undgås at bygningen vil blive udfordret på grund af klimamæssige ændringer. Det var også det som skete i november 2023, hvor en kombination af stærk østenvind og massiv vedvarende regn forårsagede vandindtrængning i de berørte lejligheder.

Nogle ejere efterlyste en garanti for at udbedringerne kunne modstå alle fremtidige vandindtrængninger. Der blev svaret, at en entreprenør altid er underlagt de gældende bestemmelser i forhold til kvalitet og garanti på det gennemførte arbejde. Ikke desto mindre kan det ikke helt udelukkes at vandet alligevel finder vej igennem bygningens klimaskærm, ad andre veje end dem som håndværkerne lige har udbedret. Kasper tilføjede, at opgavebeskrivelsen, som danner grundlag for gennemførelse af projektet, er dannet på baggrund af bred erfaring fra byggebranchen fra tidligere lignende arbejder. Hensigten har på den måde været at opnå den bedste tekniske løsning.

Der blev spurgt ind til, om foreningens bygningsforsikring dækker projektet. Bestyrelsen svarede, at skaderne var anmeldt til forsikringen, og vi har fået tilsagn fra forsikringen at skaderne inde i lejlighederne vil blive dækket, når årsagerne til skaderne er udbedret af ejerforeningen. En ejer gjorde i den forbindelse opmærksom på, at det er vigtigt at kunne dokumentere skaderne til brug for forsikringen, inden de udbedres. Bestyrelsen svarede, at skaderne var blevet dokumenteret af skadeservice firmaet Polygon, og rapporten er afleveret til ejerforeningens forsikringsselskab.

Forslaget om opjustering af vedligeholdelsesbudgettet, med opkrævning i et år, på i alt 280.000 kr., fordelt ud på fordelingstal (jf. foreningens vedtægter), fordelt ud på 12 måneder, 1. gang pr. 01.08.2024, blev sendt til skriftlig afstemning.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget om opjustering af vedligeholdelsesbudgettet kunne vedtages med simpelt flertal, da det vedrører udvidelse af budgetrammen til vedligeholdelse og udbedring af ejendommen.



To stemmetællere blev valgt.

For stemte: 32 antal med 3.270 fordelingstal

Imod stemte: 3 antal med 302 fordelingstal

Forslaget blev vedtaget.

Generalforsamlingen sluttede herefter, hvor klokken var 19:52.

Dette referat er underskrevet digitalt af dirigenten og formanden, jf. vedtægtens bestemmelser.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Helle Kühl

DEAS A/S CVR: 20283416

Referent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: 21836fff-075f-495c-9312-429d8de1f310

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-09-02 09:17:22 UTC



Helle Kühl

DEAS A/S CVR: 20283416

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: 21836fff-075f-495c-9312-429d8de1f310

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-09-02 09:17:22 UTC



Behrooz Arvanaghi-Jadid

Formand

På vegne af: E/F Øresund Strandpark, etape 4

Serienummer: d320ef17-1e50-49cf-9b48-b4b8ee8de12d

IP: 147.78.xxx.xxx

2024-09-02 09:32:10 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**