

REFERAT

E/F Øresund Strandpark, Etape 5 – ordinær generalforsamling

Mødested: La Madeleine, beliggende Strandlodsvej 63, 2300 København S
Mødedato: onsdag den 9. april 2025, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 33 af foreningens 92 medlemmer, hvoraf 5 var repræsenteret via fuldmagt. De fremmødte repræsenterede 3.157 af ejendommens, i alt, stemmeberettigede 8.495 fordelingstal.

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.
 - 5.1. *Bestyrelsen stiller forslag om nye vedtægter.*
 - 5.2. *Bestyrelsens forslag til begrænsning af korttidsudlejning.*
6. Valg af formand for bestyrelsen.

Flemming Sørensen er på valg og genopstiller ikke.
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Samal Juul Samuelsen er på valg og genopstiller.
8. Valg af suppleanter.
9. Valg af repræsentanter til ladestanderudvalg.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Ena Germann Sørensen fra DEAS A/S som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse, samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter, dog således, at forslag nr. 5.1 og 5.2 stillet under punkt 5, krævede kvalificeret flertal for endelig vedtagelse.

Bestyrelsen foreslog desuden Mille Eggert Danielsen fra DEAS A/S som referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Bestyrelsens beretning var udsendt skriftligt, sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Formanden fremhævede kort i overskrifter, beretningens indhold.

Formanden supplerede den skriftlige beretning, med følgende:

- Der er en igangværende vandskade ifm. vand i et betonelement i etageadskillelsen. Dette har resulteret i dryp fra loftet. Kilden er blevet lokaliseret, og viste sig at være en utæt membran i opvaskemaskinen. Forsikringen har accepteret denne som en skjult rør skade.
- En stuelejlighed har været ramt af sommerfuglemyg/kloakfluer, årsagen hertil skyldtes en utæthed i rørsamlingen under gulvet fra opvaskemaskinens afløb, som resulterede i, at vand fra opvaskemaskinen var løbet ud på betondækket. Skaden er ved at blive udbedret og accepteret af forsikringen som en skjult rørskade.
- Ejerforeningen har betalt et udlæg for en ny indgangsdør i opgangen, der blev ødelagt ifm. politiet blev tilkaldt. Faktura for den nye dør er efter aftale med politiet sendt til politiets juridiske afdeling for erstatning. Der forventes lang sagsbehandlingstid.
- Der er landet ny aftale med Sundby rengøring, der er vicevært i foreningen. Aftalen ligner den gamle, bortset fra, at hovedrengøring ikke er en del af den nye aftale, da man ikke helt kunne se hvad man fik for pengene.
- Der er modtaget et overslag på kr. 60.000-65.000 for etablering af faldsikring på taget. Det er lovpligtigt at etablere faldsikring, hvorfor bestyrelsen arbejder videre med sagen.
- Der er indhentet nyt energimærke med energiklasse C, ligesom det gamle. Formanden oplyste, at det ikke kan løftes til energiklasse B førend der formentligt skiftes vinduer eller opsættes solceller.
- Udgiften for foreningen til grundejerforening er stigende i 2025, da renovering af den gamle miljøstation, asfaltarbejde, beskæring af hække samt renovering af lys, er arbejder der skal udføres. Det oplyses at belysningen af udearealerne ikke er lavet efter forskrifterne, hvorfor dette skal laves. Belysningen laves hen over 3 år (2025, 2026 og 2027) med en samlet udgift på ca. 1.000.000 kr.
- Det blev oplyst, at der er en igangværende sag om en manglende byggetilladelse i forbindelse med en ejers ombygning, herunder anlæggelse af betondæk, i en lejlighed. Sagen er endnu ikke afsluttet. Teknisk rådgiver og advokat er ind over denne.

Der fremkom følgende afklarende spørgsmål fra forsamlingen:

En beboer ønskede at få uddybet omkostninger og beslutning om, at foreningen overgår til digital parkering via app i stedet p-kort i forruden.

- Bestyrelsesmedlem svarede hertil, at det ikke er besluttet i grundejerforeningen at overgå til en digital parkerings app, men at en eventuel digital løsning ikke koster foreningen noget, og at dette er et tiltag for at sikre lovlig parkering fremadrettet. Det er en bemyndigelse, grundejerforeningen har til beslutte dette skift til digital løsning. Ydermere oplystes, at vælges den omtalte løsning, så skal der opsættes kamera med nummerpladescanner ved ind- og udkørsel til parkeringspladsen.

En beboer spurgte ind til "de grønne områder" og om, hvorvidt der skal ske noget med disse.

- Bestyrelsesmedlem svarede hertil, at etaperne skal have ensartet udtryk, og at der ikke er noget arbejde i gang vedr. ændring af dette. Området bliver slået forår og efterår.

Der blev ydermere spurgt ind til, om fjernelse af skraldesuget hos Balder overfor nr. 7 havde kostet foreningen nogen penge.

- Bestyrelsesmedlem oplyste, at der havde været kontakt med Balder via advokat, og at det havde medført omkostninger. Det endte med, at der blev indgået forlig, da Balder tog skraldesuget ud af drift. Derimod er udsigterne til at få fjernet skraldesugbygningen ifølge advokaten små, hvorfor foreningen efter al sandsynlighed, ville miste penge ved at forsøge, at gå rettens vej for at fjerne bygningen.

En beboer ønskede, at regnskab fra grundejerforeningen blev udsendt med indkaldelsen eller blot til beboerne.

- Hertil oplyser bestyrelsesmedlem, at regnskabet underskrives sent ift. at indgå i indkaldelsen, men at alt kan tilgås på grundejerforeningens hjemmeside.

Afslutningsvist takkede formanden for et godt samarbejde i foreningen og med administrator.

Formanden træder af efter 14 år som bestyrelsesformand og takker for den tillid, der er blevet givet.

Hertil takkede næstformand Bodil for alt, der var blevet gjort af formanden, både økonomisk og for den ro, der har været med ham som formand.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2024.

Ena Germann Sørensen fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2024. Regnskabet viste et negativt resultat på kr. 166.656, som var trukket til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2024 udgjorde kr. 927.036.

De væsentligste positive afvigelser fra budgettet var følgende:

- Forsikringer og abonnementer' afviger med kr. 38.813.
- Ejendomsdrift' afviger med kr. 51.231.
- Løbende vedligeholdelse' afviger med kr. 80.222.
- Større vedligeholdelsesarbejder' afviger med kr. 251.250.

Der forekom ingen spørgsmål, og årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2025.

Ena Germann Sørensen fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2025, herunder bestyrelsens forslag om forhøjelse af fællesudgifterne med 5%. Forhøjelsen af fællesudgifterne ville være gældende pr. 01.07-2025, og sker ved opkrævningen fra ejerforeningen pr. 01.07.2025.

Der fremkom ingen spørgsmål fra forsamlingen.

Det fremlagte budget for 2025 blev enstemmigt godkendt, som nedenstående:

BUDGET	BUDGET 2025
INDTÆGTER	
Aconto E/F-bidrag	2.239.625
Øvrige indtægter	0
Renteindtægter	1.000
INDTÆGTER I ALT	2.240.625
UDGIFTER	
Bidrag til andre foreninger	510.000
Forbrugsafgifter	470.000
Forsikringer og abonnementer	321.000
Ejendomsdrift	267.000
Administrationshonorar, DEAS A/S	99.500

Øvrige administrationsomkostninger	190.500
Løbende vedligeholdelse	382.625
Større vedligeholdelsesarbejder	0
UDGIFTER I ALT	2.240.625
DRIFTSRESULTAT	0
RESULTATDISPONERING	
Overført resultat (egenkapital)	0
DISPONERET I ALT	0
NØGLETAL PR. MÅNED	
Fællesudgifter pr. fordelings-	
tal	22
Gns. fællesudgifter pr. ejerlejlighed	2.029

5. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer.

Forslag 5.1. Bestyrelsen stiller forslag om nye vedtægter.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget kræver kvalificeret flertal, altså flertal fra mindst 2/3 af ejerforeningens medlemmer, efter såvel antal som fordelingstal.

Bestyrelsen motiverede sit forslag, hvortil der fremkom flere afklarende spørgsmål og kommentarer.

Efter debatten blev forslaget sat til afstemning, med følgende resultat:

For stemte:	30 ejere svarende til 2.895 fordelingstal.
Imod stemte:	3 ejere svarende til 275 fordelingstal.
Blanke:	0 ejere svarende til 0 fordelingstal.

Forslaget blev dermed foreløbigt vedtaget, der vil snarest muligt blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling for endelig vedtagelse af dette.

Forslag 5.2. Bestyrelsens forslag til begrænsning af korttidsudlejning.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget kunne vedtages, såfremt det opnåede kvalificeret flertal, altså flertal fra mindst 2/3 af ejerforeningens medlemmer, efter såvel antal som fordelingstal.

Bestyrelsen motiverede sit forslag, hvortil der fremkom flere afklarende spørgsmål og kommentarer.

Efter debatten blev forslaget sat til afstemning, med følgende resultat:

For stemte:	19 ejere svarende til 1.784 fordelingstal.
Imod stemte:	12 ejere svarende til 1.183 fordelingstal.
Blanke:	2 ejere svarende til 203 fordelingstal.

Forslaget blev dermed ikke vedtaget.

6. Valg af formand for bestyrelsen.

Flemming Sørensen var på valg, og genopstillede ikke.

Peter Kofoed stillede op som formand, og blev enstemmigt valgt med applaus.

7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Samal Juul Samuelson var på valg, og ønskede genvalg.

Flemming Sørensen stillede op som bestyrelsesmedlem, og blev enstemmigt valgt med applaus.

Bestyrelsen var herefter sammensat således:

Peter Kofoed, (formand)	ejer af Sundby Parkvej 3, 4.tv	(på valg i 2027)
Samal Juul Samuelson,	ejer af ejer af Sundby Parkvej 8, 3.tv	(på valg i 2027)
Flemming Sørensen,	ejer af Sundby Parkvej 2, 3.th	(på valg i 2027)
Bodil Sørensen,	ejer af Sundby Parkvej 3, st.th	(på valg i 2026)
Kenneth Skriver,	ejer af Sundby Parkvej 10, st.th	(på valg i 2026)

8. Valg af suppleanter.

Der var genvalg til følgende:

Dan Løvenholdt og Klaus Rasmussen. Begge blev enstemmigt valgt med applaus.

Suppleanterne var herefter følgende:

Klaus Rasmussen	ejer af Sundby Parkvej 10, 1.th	(på valg i 2026)
Dan Løvenholdt	ejer af Sundby Parkvej 1, 2.th	(på valg i 2026)

9. Valg af repræsentanter til ladestanderudvalg

Der var nyvalg til følgende:

Jørn Carlo Hansen og Dan Løvenholdt. Begge blev enstemmigt valgt med applaus.

Ladestanderudvalget var herefter følgende:

Dan Løvenholdt	ejer af Sundby Parkvej 1, 2.th	(på valg i 2026)
Jørn Carlo Hansen	ejer af Sundby Parkvej 2, 4. tv	(på valg i 2026)

10. Valg af revisor.

Christensen Kjærulff blev enstemmigt genvalgt som revisor.

11. Eventuelt.

- En beboer udtrykte ønske om, at hvis man udelukkende har firmanavn på døren, så kan det være svært at aflevere breve. Således opfordres der til, at man også har sit navn på døren.
- Bestyrelsen nævnte, at der arbejdes på en elektronisk kontakt mellem bestyrelsen og ejerne. Dette omfatter et internt mailsystem, hvor hver lejlighed får sin egen mail, sådan så denne følger lejligheden. Der er mulighed for at sætte mailen op, så denne videresender til private mails. Årsagen til, at mailen tilknyttes lejligheden er, at når der fraflyttes, så skal der ikke indhentes nye mails. Dette sikrer den administrative proces samt overholdelse af GDPR- reglerne.

- Det blev anbefalet af en beboer, at der laves en vejledning til opsætning af denne mail. Dette vil bestyrelsen kigge ind i.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21:35.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af MitID, jf. Foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

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.”

Ena Germann Sørensen

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: 808cf1f4-4a99-494f-8912-f83d6d762961

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-05-19 10:19:43 UTC



Peter Koefoed

Formand

På vegne af: E/F Øresund Strandpark, Etape 5

Serienummer: f89ac6b2-ae41-40df-8563-3b49bde5c4c9

IP: 152.115.xxx.xxx

2025-05-20 09:34:44 UTC



Kenneth Skriver Manscher

Bestyrelse

På vegne af: E/F Øresund Strandpark, Etape 5

Serienummer: 65fa9922-82f3-43b5-99f1-8187c6600f71

IP: 62.198.xxx.xxx

2025-05-23 10:07:08 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.