

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 29 af foreningens 92 medlemmer, hvoraf 1 var repræsenteret via fuldmagt. De fremmødte repræsenterede 2.711 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 2025.
4. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2026.
5. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer.
6. Valg af formand for bestyrelsen.
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsesformand Peter Koefoed bød de forsamlede velkommen.

Bestyrelsen foreslog Ena Germann Sørensen fra DEAS A/S som dirigent og Mette Kyed Breinvad fra DEAS A/S som referent. 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.

2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Bestyrelsens beretning var udsendt skriftligt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Bestyrelsesformand Peter Koefoed fremhævede følgende fra beretningen:

2025 har været et år med flere markante ændringer i ejerforeningen, herunder formandsskifte og vedtagelse af nye vedtægter, som dog endnu ikke er endeligt tinglyst, men er gældende for foreningen.

I forhold til formandsskiftet er der ét år tilbage af perioden, så andre må allerede gerne nu begynde at overveje om de kunne tænke sig at stille op til posten næste år.

Der har været flere tilfælde af vandskader i ejendommen med forskellige årsager, herunder udfordringer ved vinduespartier samt mulige fejl i nedløbsrør eller tag. Skaden er anerkendt af vores forsikringssselskab, men man afventer endnu endelig bekræftelse på den præcise årsag.

Varmeanlægget har i perioder givet problemer med både varmt brugsvand og radiatorvarme. Der er derfor gennemført en modernisering af styringen af fjernvarmesystemet for at sikre bedre drift og økonomi.

Overholdelse af husordenen vedrørende opbevaring i opgangene er fortsat en udfordring, og beboerne er blevet opfordret til at efterleve reglerne.

Flere leverandører har ønsket at etablere fibernet, dog under forudsætning af, at installationen ikke medfører synlig kabelføring i opgangene eller indgreb i lejlighederne. TDC har undersøgt mulighederne, men dette er ikke en mulighed, og projektet er derfor foreløbigt sat i bero.

Det er konstateret, at styringen af opgangsbelysningen hidtil har været placeret hos Etape 4. Flytning til egne eltavler er igangsat og forventes afsluttet inden sommerferien.

Der arbejdes på en ny model for direkte kommunikation mellem bestyrelse og beboere via e-mail.

Ventilationsanlægget blev rensset i 2025. Der mangler fortsat 9 lejligheder, men dette forventes udført i sommeren 2026.

I de vendbare vinduer er der teflonskinner, som er den enkelte ejers ansvar. Der er konstateret flere tilfælde, hvor skinnerne trænger til udskiftning. Et tømrerfirma har allerede foretaget udskiftning hos nogle beboere.

Bestyrelsen opfordrer derfor de beboere, der er interesserede i at få udskiftet skinnerne, til at kontakte bestyrelsen via mail, så omkostningerne kan reduceres ved en samlet bestilling.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2025.

Dirigenten fremlagde årsregnskabet for 2025. Regnskabet viste et resultat på kr. 114.984, som blev overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2025 udgjorde kr. 1.042.020.

De væsentligste positive afvigelser fra budgettet var følgende:

- Løbende vedligeholdelse' afviger med kr. 109.676.

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

4. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2026.

Dirigenten gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2026. Budgettet lægger op til uændret fællesudgifter.

Der blev spurgt ind til, hvorfor budgettet og de faktiske indbetalinger ikke stemte overens. Baggrunden er, at der sidste år blev vedtaget en stigning i fællesbidraget med virkning fra 1. juli 2025. Denne stigning var ved en fejl ikke indarbejdet i budgettet. Det korrigerede budget nedenfor afspejler derfor de korrekte tal.

Det fremlagte budget for 2026 blev enstemmigt godkendt, som nedenstående:

BUDGET	NOTE	BUDGET 2026	REGNSKAB 2025
INDTÆGTER			
Aconto E/F-bidrag		2.294.250	2.239.623
Renteindtægter	1	0	2.732
INDTÆGTER I ALT		2.294.250	2.242.355
UDGIFTER			
Bidrag til andre foreninger	2	510.000	509.943
Forbrugsafgifter	3	442.000	466.721
Forsikringer og abonnementer	4	346.000	320.559
Ejendomsdrift	5	269.000	255.910
Administrationshonorar, DEAS A/S		102.500	99.360
Øvrige administrationsomkostninger	6	224.000	201.929
Løbende vedligeholdelse		346.125	272.949
UDGIFTER I ALT		2.239.625	2.127.371
DRIFTSRESULTAT		54.625	114.984

5. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer.

Dirigenten konstaterede, at der ikke var modtaget nogen forslag.

6. Valg af formand for bestyrelsen.

Bestyrelsesformand Peter Kofoed er først på valg i 2027.

7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Bodil Sørensen var på valg og ønskede ikke genvalg.

Klaus Rasmussen opstillede som bestyrelsesmedlem og blev enstemmigt valg med applaus.

Kenneth Skriver var på valg og ønskede genvalg og blev enstemmigt valg med applaus.

Bestyrelsen var herefter sammensat således:

Peter Kofoed (formand)	ejer af Sundby Parkvej 3, 4. tv	(på valg i 2027)
Samal Juul Samuelsen	ejer af Sundby Parkvej 8, 3. tv	(på valg i 2027)
Flemming Sørensen	ejer af Sundby Parkvej 2, 3. th	(på valg i 2027)
Klaus Rasmussen	ejer af Sundby Parkvej 10, 1. th	(på valg i 2028)
Kenneth Skriver	ejer af Sundby Parkvej 10, st. th	(på valg i 2028)

8. Valg af suppleanter.

Dan Løvenholdt var på genvalg, og Kristen Jørgensen opstillede som suppleant. Begge blev enstemmigt valgt med applaus.

Suppleanterne var herefter følgende:

Kristen Jørgensen	ejer af Sundby Parkvej 4, st. tv	(på valg i 2027)
Dan Løvenholdt	ejer af Sundby Parkvej 1, 2. th	(på valg i 2027)

9. Valg af revisor.

Christensen Kjærulff blev enstemmigt genvalgt som revisor.

10. Eventuelt.

- Dirigenten oplyste, at vedtægterne endnu er ikke tinglyst, og at processen har taget længere tid hos DEAS, hvilket blandt andet skyldes udskiftning i juraafdelingen. Det forventes løst snarest. Vedtægterne fremsendes til alle, så snart de er tinglyst.
- Der blev rettet en generel opfordring til beboerne om at overholde brand- og bygningsregler, herunder at fjerne sko og andre brandbare genstande fra trappeopgangene.
- Der blev rejst problemer med ventilationen, særligt i opgang nr. 4 i venstre side, hvor udsugningen i køkkenet støjer kraftigt. Dette kan skyldes forkert installerede emhætter (der må ikke være motor) eller manglende rengøring af filtre. Beboerne opfordres til at tjekke og vedligeholde deres egne emhætter samt kontakte vicevært/rengøring ved behov.
- Der blev spurgt til status på el-ladestandere. Et tidligere privat initiativ er blevet afvist af grundejerforeningen. Der er fortsat stor usikkerhed og delte holdninger til emnet, og der arbejdes derfor ikke aktuelt med et projekt.
- Vedrørende parkering er der foreslået overgang til nummerpladegenkendelse med mulighed for registrering af gæster. Grundejerforeningen har dog ikke opnået enighed og ønsker at fortsætte med den nuværende ordning.
- Der blev spurgt til planerne for parkeringshus på Skanskas grund. Der er rygter om boligbyggeri, men dette afhænger af kommunale beslutninger. Bestyrelsen kunne ikke redegøre for betydningen for det indbetalte indskud på nuværende tidspunkt.
- Der blev opfordret til at overholde parkeringsreglerne og undgå ulovlig parkering, herunder parkering tæt på indkørsler og på fortov.
- Der har været indbrud i nr. 1, hvor der er skaffet adgang med brækjern. Beboerne opfordres til at være opmærksomme på, hvem de lukker ind i opgangen.
- Der blev spurgt til regler for fugleafskrækkelse på altaner. Der er ingen specifikke regler, men installationer må ikke medføre indgreb i bygningen. Beboerne henvises til ordensreglerne.
- Der blev gjort opmærksom på affald i rosenbedene. Bestyrelsen vil tage dette videre til grundejerforeningen.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20:15.

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

DEAS A/S CVR: 20283416

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: e004cb1d-c871-4c21-8c7f-51b55eeea414

IP: 64.224.xxx.xxx

2026-05-20 08:42:35 UTC



Kenneth Skriver Manscher

Bestyrelse

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

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

IP: 195.137.xxx.xxx

2026-05-20 08:47:36 UTC



Peter Koefoed

Formand

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

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

IP: 152.115.xxx.xxx

2026-05-27 08:02:42 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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.