

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i

E/F Øresund Strandpark etape 3

Ejerforeningen E/F Øresund Strandpark etape 3 har afholdt ordinær generalforsamling onsdag den 24. april 2024 kl. 18.30 i Glassalen, Kvarterhuset Amagerbro, Jemtelandsgade 3, 2300 København S.

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2023
4. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2024.
5. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer.
6. Valg af formand for bestyrelsen.
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af suppleanter.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Ejerforeningens formand, Morten Hviid-Andersen, bød på vegne af bestyrelsen de fremmødte velkommen til foreningens generalforsamling.

Udover ejerforeningens medlemmer deltog Charlotte Halskov Nielsen fra ØENS Ejendomsadministration A/S.

Ad pkt. 1. Valg af dirigent og referent

Formanden foreslog Elisabeth Bloch som dirigent, samt Charlotte Halskov Nielsen som referent. Dette blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet i henhold til foreningens vedtægter. På generalforsamlingen var 45 ejere ud af samlet 81, med et fordelingstal på 4.218 ud af foreningens samlede fordelingstal på 7.329, repræsenteret. Heraf var 7 ejere med et samlet fordelingstal på 731 repræsenteret ved fuldmagt.

Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig i alle dagsordenens punkter, dog ikke forslag 5.2 som kræver kvalificeret flertal jf. vedtægterne.

Dirigenten valgte, at dagsordenens punkt 5, forslag 1 – ny vedligeholdelsesplan – blev behandlet før dagsordenens punkt 4 - godkendelse af budget -, da vedligeholdelsesplanen var indarbejdet i budgettet for 2024.

Ad pkt. 2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Ejerforeningens formand, Morten Hviid-Andersen fremlagde årsberetningen for 2023.

- Bestyrelsen har siden sidste generalforsamling d 27. april 2023 afholdt 10 regulære bestyrelsesmøder, 1 formandsinitiativmøde, 1 julefrokost, 2 eskalationsmøder med Sundby

Rengørings Service, Grundejerforeningsmøder, 3 Bang&Beenfeldt-møder samt regelmæssige byggesagsmøder.

- Bestyrelsen tilsendes beboerhenvendelser (vandskader, rengøring, belysning, udbedringsarbejder, forsikringsager, tilladelser, dispensationer, defekte låse, revnede ruder mv.), som bestyrelsen efter bedste evne forsøger at svare på, så hurtigt som muligt.
- I perioden fra marts til september 2023 fik ejerforeningen udarbejdet en ny tilstandsrapport, vedligeholdelsesplan, og energimærkningsrapport med hjælp fra 'Bang&Beenfeldt A/S'. Rapporterne er udarbejdet for at skabe overblik over blokkenes vedligeholdelsesmæssige stand, og for på den baggrund, bedre at kunne planlægge og prioritere den fremtidige vedligeholdelsesindsats i årene fremover. Dokumenterne erstatter de tidligere dokumenter fra 2014, og kan findes på hjemmesiden.
- Som vedtaget på den ordinære generalforsamling i 2023, skete udbetaling af forligspenge kr. 11.451.990 efter fordelingstal ifm. betaling af fællesudgifter for juni 2023.
- Som i forgangne år blev der foretaget cykeloprydning med fjernelse af herreløse cykler. Indsamlede cykler blev overgivet til Politiets hittegodskontor. Information herom har fremgået af referater, på hjemmesiden, varslinger via e-mail, og opslag i gangene.
- Som følge af forliget med Skanska i Syn- og Skønssagen i 2022, har udbedringsarbejderne fyldt meget i 2023. Forløbet har krævet mange ressourcer og megen tålmodighed af alle, men bestyrelsen finder at forløbet overordnet set har været håndteret professionelt og til alle parter tilfredsstillende. Udbedringsarbejderne i de enkelte lejligheder er afsluttet. Tilbage udestår opretning af fællesarealer og vandindtrængen i kælder. Bestyrelsen kunne berette at reetableringen af byggepladsområde og terræn omkring Etape 3 og Grønningen var sket umiddelbart for generalforsamlingens afholdelse.
- Som følge af længevarende elevator-driftsstop i sommerhalvåret 2022 og mangelfuldt udbedringsarbejde har ejerforeningen haft en inkasso-sag kørende mod Hovedstadens Elevator Service A/S ved civilretten. Sagen var berammet til hovedforhandling den 11. april 2024. Bestyrelsen forklarede, at sagen blev ført med hjælp fra advokat tilknyttet ØENS Ejendomsadministration. Bestyrelsen ønskede på generalforsamlingen ikke at komme med en vurdering af sagens mulige udfald, men afventer, at der falder dom i sagen den 8. maj 2024. Baseret på dommen, vil bestyrelsen beslutte om hvorvidt sagen accepteres, eller om der skal ankes eller kæres til landsretten. Bestyrelsen forklarede endvidere, at der dagsordenens punkt 3 – årsregnskab er taget højde for inkassosagen under hensættelser i årsregnskabet.
- I november 2022 blev Grundejerforeningens parkeringsfirma Parkzone, 3. mand, og Ejerforeningen Øresund Strandpark Etape 3 stævnet vedr. en parkeringsafgift. 22. januar 2024 afviser Retten sagen grundet udeblivelse af sagsøger og finder at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger til den anden. Bestyrelsen har valgt ikke at anmode Procesbevillingsnævnet om adgang/tilladelse til at kære afgørelsen idet Parkzone afholder omkostningerne, hvorfor sagen er afregnet til fulde og afsluttet.
- Grundet stigende renter har bestyrelsen forhandlet bedre indlånsrenter med vores bankforbindelser Arbejdernes Landsbank og Nykredit.
- Sundby Rengørings Service (SRS) blev solgt til TipTop Ejendomsservice ApS. Det betød en betydelig nedgang i kvaliteten i håndteringen af alle opgaver, tidligere håndteret med stor tilfredshed af tidligere ejere. Bestyrelsen er ikke tilfredse med den nuværende kvalitet og arbejder for en genopretning af kvaliteten.
- Nyt rengøringspersonale og dennes fejlagtige forsøg på nedvask af vægge ødelagde malingens glans pletvist på alle etager i opgang 17, 19 og 21. Ejendomsservicefirmaet har erkendt, at de har forvoldt skaden, men ejerforeningen afventer stadig, at TipTops forsikring skal tage stilling til omfanget af skadevolders evt. erstatningsansvar.

- For at sikre compliance med gældende retningslinjer som følge af EU's Databeskyttelsesforordning - General Data Protection Regulation (GDPR) - og den danske databeskyttelseslov er en persondatapolitik blevet udarbejdet for ejerforeningens indsamling og behandling af personoplysninger. Persondatapolitikken kan findes på hjemmesiden.
- Projekt elevatormodernisering blev vedtaget på seneste generalforsamling. Alle elevatorer har nu fået nye døre og dørmaskiner. Udover den bedre komfort med lystæppe/føler i dørenes fulde højde, har moderniseringen også haft den ønskede affekt på antallet af fejlmeldinger. Bestyrelsen forklarede, at der i regnskabet for 2023 var hensat kr. 748.000, men at man ikke forventede at bruge hele den afsatte ramme. Næste trin i moderniseringen er udskiftning af blæsere, som vil minimere "standby" støjen fra elevatorerne. Udskiftningen af blæsere forventes afsluttet inden sommerferien.
- Udover den løbende kontrol som varetages af ejerforeningens elevatorservicefirma ThyssenKrupp Elevator A/S (TKE), stod 2023 også på den periodiske inspektion af elevatorer ved et inspektionsorgan. Alle elevatorer bestod inspektionen, som gælder indtil november 2026.
- På generalforsamlingen i 2022 blev et forslag vedtaget, som gav bestyrelsen bemyndigelse til at undersøge foreningens nuværende vedtægter og stillingtagen ift. de nye normalvedtægter for ejerforeninger, samt den nye Ejerlejlighedslov. Bestyrelsen forklarede at man grundet opgavens størrelse først forventede arbejdet afsluttet senere.
- Flere lejligheder er fortsat berørt af vandindtrængen. Skanska har erkendt dele af fejlen, og der arbejdes løbende på en udbedring af problemet, som forstås af Adserballe og Knudsen med hjælp fra Etape 3s rådgivende ingeniør Holmsgaard.
- Flere lejligheder i opgang 21 har været, og er fortsat, berørt af manglende varme. Bestyrelsen arbejder på en udbedring af problemet med bistand fra ledende VVS-ingeniør hos Holmsgaard, lokale fagfolk, samt Adserballe og Knudsen.
- Brandvinduerne har i en periode været lukket, fordi rammerne er skæve grundet vejrlig. Der er derfor blevet lavet et pilotprojekt med opretning af brandvinduer. Pilotprojektet er en succes. Planen er derfor at reparere alle brandvinduer i opgangene. Opretning af brandvinduerne søges udført i samarbejde med etape 2, således at man kan opnå en besparelse ved mængdefordel samt leje af lift.

Ejerforeningens repræsentant i Grundejerforeningen, René Kornum fremlagde årsberetningen for Grundejerforeningen med følgende punkter:

- Vedligeholdelse af de grønne arealer v. Gartnerfirmaet Egedal
- Beplantningsudvalg
- El-ladestanderudvalg
- Nye asfaltstriber
- Ny hjemmeside
- GFs stævning af Fischer Lighting ApS
- Ønske om mere belysning
- Skraldesug hos Balder Øresund Strandpark ApS
- Stævning af GF og ParkZone vedr. råderet over P-arealer
- Vedligehold af legeplads v. Grønning

En af Grundejerforeningens store opgaver er vedligeholdelse af de grønne arealer. Som også udtrykt ønsket på generalforsamlingen i 2023 var fokus på, at gartnerfirmaets vedligeholdelses kvalitet skulle øges.

Grundejerforeningen indgik derfor aftale med gartnerfirmaet Egedal om en genopretningsplan for alle grønne arealer, hvorefter et nyt niveau for vedligeholdelse af de grønne arealer aftales.

Et frivilligt udvalg under Grundejerforeningen, Beplantningsudvalget, havde ikke resulteret i en ny udviklingsplan for de grønne arealer. Idéer til udvikling af de grønne arealer kan stilles til ejerforeningen, som vil tage forslag med i Grundejerforeningen.

Et frivilligt udvalg under Grundejerforeningen, Ladestanderudvalget, havde arbejdet på et oplæg til etablering af el-ladestandere, som blev drøftet senere under dagsordenens punkt 5, forslag 2.

Grundejerforeningen havde fået en ny hjemmeside.

Grundejerforeningen havde anlagt en retssag mod Fischer Lighting ApS angående udendørs belysning på fællesområderne.

Skraldesug-bygningen er opført i strid med lokalplanen. Der har været en dialog med både Balder Øresund Strandpark ApS samt kommunen herom.

Ejerforeningens suppleant-repræsentant i Grundejerforeningen, Johnny Kryger Sørensen, kunne oplyse, at der var udarbejdet en inspektionsrapport af legepladsen, og evt. fejl bliver udbedret løbende. Der var bl.a. udskiftet sand i sandkasserne.

En ejer forespurgte om Grundejerforeningen havde planer for bekæmpelse af bølgebladelus. Der var pt. ingen planer for dette, men Grundejerforeningen var bekendt med problemet.

Forsamlingen takkede bestyrelsen for deres store arbejde.

Efter spørgsmål fra forsamlingen, blev begge årsberetninger taget til efterretning.

Ad pkt. 3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2023

Formand Morten Hviid-Andersen gennemgik årsregnskabet for 2023.

Ejerforeningen havde haft indtægter på i alt kr. 1.858.828 og omkostninger på kr. 1.674.051 efter finansielle poster. Foreningens drift havde i perioden givet et overskud på kr. 184.777, mod et forventet underskud på kr. 239.902. Overskuddet blev foreslået overført til kommende år via foreningens egenkapital.

Den likvide beholdning udgjorde kr. 2.436.715 ved afslutningen på regnskabsåret.

Der var taget højde for inkassosagen under hensættelser i årsregnskabet for 2023. Der var ligeledes hensat til elevatormoderniseringsprojektet, som var vedtaget på sidste års generalforsamling.

Der blev gjort opmærksom på, at bestyrelsen er ulønnet, men at der i lighed med tidligere år udbetales skattefri godtgørelse efter Ligningslovens § 7 M til ulønnede bestyrelsesmedlemmer.

Et bestyrelsesmedlem er i lighed med tidligere år blevet aflønnet for opgaver ifm. syn- og skønssagen, samt andre særlige opgaver, som bestyrelsen har vurderet er ekstraordinære arbejder. Bestyrelsen forklarede, at faktura for opgaverne godkendes løbende af bestyrelsen, og behandles med samme omhu som andre leverandører af ydelser til ejerforeningen.

Årsregnskabet blev taget til afstemning, og blev enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 5. Forslag

Forslag 1:

Bestyrelsen indstillede følgende forslag til behandling på generalforsamlingen.

- Forslag om ny vedligeholdelsesplan

Forslag til afstemning:

- Vedtagelse af en ny vedligeholdelsesplan med en prioriteret beskrivelse af de enkelte vedligeholdelsesopgaver over de næste 15 år.
Vedligeholdelsesopgaverne er identificeret ifm. Syn- og Skønssagen pba. input fra Holmsgaard og A&K, nye lovkrav, samt Bang&Beenfeldts besigtigelse af bygningerne i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapport, og energimærkningsrapport.

Motivation:

- Jf. vedtægternes § 11.2 påhviler det bestyrelsen at sørge for "(...) vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævet."
Vedligeholdelsesplanen er bestyrelsens arbejdsdokument med en prioriteret beskrivelse af de enkelte vedligeholdelsesopgaver over de næste 15 år.
Desuden dikterer den nye normalvedtægts § 16.6 udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan. Den nye normalvedtægt er deklatorisk (en retsregel, der kan fraviges ved aftale) og vil finde anvendelse, hvis den ikke er fraveget ved en gyldig særvedtægt. Da ejerforeningen ikke har besluttet den nye normalvedtægt fraveget på en generalforsamling og gælder § 16.6.

Økonomi:

- Finansiering af udgifterne til gennemførelse af de af bestyrelsen indstillede projekter søges finansieret gennem udnyttelse af ejerforeningens likvide beholdning.

Bestyrelsen redegjorde for vedligeholdelsesplanen, hvorefter Dirigenten tog forslaget til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 4. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2024

Formanden Morten Hviid-Andersen gennemgik bestyrelsens forslag til budget for år 2024.

Der budgetteres med uændret fællesudgifter med en samlet indtægt på kr. 1.949.062.

Der er budgetteret med samlede omkostninger på i alt kr. 2.149.095 efter finansielle poster, og et budgetteret underskud på kr. 200.033.

Der var budgetteret med kr. 708.000 til vedligeholdelse, som afspejlet i vedligeholdelsesplanen.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 5. Forslag

Forslag 2:

Ejeren, 20 3.tv, på vegne af El-ladestanderudvalget indstillede følgende forslag til behandling på generalforsamlingen.

- Forslag om ladestanderer til el-biler i Øresund Strandpark Etape 3

Forslag til afstemning:

- At der opsættes 1 ladestander pr. opgang, i alt 38 standere (8 for Etape 3). Standerne sættes op mellem 2 P-pladser og kan nås fra i alt 76 P-pladser samlet.

Motivation:

- Ladestanderne:
 - bidrager til forbedret miljø og omstilling til grøn energi
 - fastholder eller måske forøger lejlighedernes værdi
 - nedbringer eventuel salgstid – en lokal mægler efterspørger lademulighed
 - sikrer fremtidens behov med muligheder for opskalering

Økonomi:

- Forslag om ladestanderer til elbiler Etape 3 - 2024-02-26 (docx.)
- Forslag om ladestanderer til elbiler Etape 3 - 2024-02-26 (Budget)

Forslagsstiller redegjorde for el-ladestanderudvalgets forslag.

Alle 5 etaper skal stemme for forslaget, som kræver kvalificeret flertal hos hver ejerforening. Der har været afholdt generalforsamling i 3 af de 5 etaper, hvorfor forslaget ikke blev vedtaget, men el-ladestanderudvalget og bestyrelsen ønskede også etape 3's tilkendegivelse om hvordan de stiller sig til forslaget.

Forslaget indeholdte følgende punkter:

El-ladestanderne skulle være ejerforeningens ejendom, dvs. ejerforeningen både ejer standerne og kablingen, og Grundejerforeningen, som forstår driften, kan frit vælge operatør.

Der var med forslaget ikke lagt op til at ændre på de nuværende parkeringsregler, dvs. benzin-biler må også gerne parkere på el-ladepladserne.

Projektet skal være fremtidssikret i min. 5 år.

Der opsættes 1 stander pr. opgang (i alt 8 stk. med 2 udtag pr. stander), dvs. i alt 16 udtag i etape 3.

Samlet i alle etaperne etableres i alt 38 standere, dvs. 76 udtag i alt.

En stor del af omkostningerne udgør kabling, som skal nedgraves. Der skal ligeledes købes ny strøm.

Det foreslås at investeringen fordeles pr. lejlighed og ikke efter fordelingstal. Her har el-ladestanderudvalget ikke undersøgt om denne fordeling kan vedtages med kvalificeret flertal eller kræver enstemmighed, da fællesudgifterne i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Etablering udgør kr. 13.327 pr. lejlighed. Herudover kommer løbende drift med kr. 18 pr. lejlighed pr. måned.

Ved optagelse af fælleslån skønnes udgiften at udgøre kr. 193 pr. lejlighed pr. måned.

Det er den enkelte bilist, som betaler for selve strømforbruget.

Det var som udgangspunkt det økonomiske aspekt, som udgjorde resultatet af afstemningen i de øvrige etaper.

Efter spørgsmål fra forsamlingen, bad Dirigenten forsamlingen om at give deres tilkendegivelse for eller imod forslaget ved håndsoprækning:

21 ejere stemte for

3 ejere stemte blankt

21 ejere stemte imod

7 ejere var repræsenteret ved fuldmagt.

Forslaget blev forkastet.

Ad pkt. 6. Valg af formand for bestyrelsen

På generalforsamlingen 2023 blev Morten Hviid-Andersen enstemmigt valgt for 2 år. Formanden var derfor ikke på valg.

Ad pkt. 7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

På valg som bestyrelsesmedlem var:

- Johnny Kryger Sørensen (ønsker genvalg)

Ikke på valg som bestyrelsesmedlem var:

- René Kornum
- Annemette Eskesen

Følgende kandidater til bestyrelsen var opstillet:

- Lena Deleuran

Johnny Kryger Sørensen var på valg og villig til genvalg. Johnny Kryger Sørensen og Lena Deleuran blev begge valgt for 2 år.

Ad pkt. 8. Valg af suppleanter

På valg som suppleant er:

- Lena Deleuran (ønsker genvalg, såfremt ikke stemt ind som bestyrelsesmedlem)

Idet Lena Deleuran var blevet valgt som bestyrelsesmedlem kunne denne ikke stille op som suppleant.

Bestyrelsen oplyste, at suppleanter deltager i bestyrelsesarbejdet på lige fod med den øvrige bestyrelse.

Ole Steen Peinow blev valgt for 1 år.

Foreningens bestyrelse bestod herefter af følgende medlemmer:

Formand	Adresse	På valg
Morten Hviid-Andersen	Øresund Parkvej 20, 3. th.	2025

Bestyrelsesmedlemmer:

René Kornum	Øresund Parkvej 20, st. th.	2025
Annemette Eskesen	Øresund Parkvej 18, 1. th.	2025
Johnny Kryger Sørensen	Øresund Parkvej 15, 2. tv.	2026
Lena Deleuran	Øresund Parkvej 18, 3. tv.	2026

Suppleanter:

Ole Steen Peinow	Øresund Parkvej 15, st.th.	2025
------------------	----------------------------	------

Ad pkt. 9 Valg af revisor

Bestyrelsen indstillede til genvalg af RSM Danmark i Taastrup.

Dette blev enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 10. Eventuelt

Ingen yderligere punkter.

Kl. 20.30 takkede Dirigenten for god ro og orden og erklærede den ordinære generalforsamling for afsluttet.

.

NÆRVÆRENDE UNDERSKRIVES MED NEMID.

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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Visning fravalgt

Navnet returneret af dansk MitID var:
Morten Hviid-Andersen
Bestyrelsesformand
På vegne af E/F Øresund Strandpark etape III (100-144)
ID: 6d51273f-e650-43d6-8fc3-0652a0d1c35f
Tidspunkt for underskrift: 20-05-2024 kl.: 18:32:17
Underskrevet med MitID



Elisabeth Bloch

Navnet returneret af dansk MitID var:
Elisabeth Bloch
Dirigent
ID: 47914ab1-9b16-4b46-ac60-a8b8545208ee
Tidspunkt for underskrift: 20-05-2024 kl.: 06:02:26
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 9ff834KupH251790384

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.