



København, 12. maj 2026  
Ejendomsnummer 108-304

## **108-304 Referat E/F Øresund Strandpark, Etape 4, ordinær generalforsamling 2026**

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

Mødedato: 29. april 2026

Fremmødte: Der var repræsenteret 33 af foreningens 81 ejerlejligheder, svarende til fremmødte fordelingstal på 3.354 af det samlede fordelingstal på 7.660, heraf var 3 antal repræsenteret med fuldmagt, repræsenterende 302 fordelingstal.

### **Dagsorden:**

1. Valg af dirigent og referent
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab
4. Forelæggelse til godkendelse af budget
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

### **1. Valg af dirigent og referent**

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

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet. Indkaldelsen var sendt fra administrator den 20. marts, hvilket var med min. 3 ugers varsel. Generalforsamlingen blev afholdt inden udgangen af april måned. Med indkaldelsen var forslag fra bestyrelsen om nye vedtægter.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter, bortset fra punkt 5, afstemning om nye vedtægter, da dette punkt jf. foreningens nuværende vedtægters §5.4, krævede, at minimum 2/3 af de stemmeberettigede, såvel efter antal som efter fordelingstal, var repræsenteret, hvilket skulle være min. 54 antal og min. 5.106,67 fordelingstal.

Der var mødt 33 antal repræsenterende 3.354 fordelingstal. Der var derfor ikke repræsenteret minimum 2/3 af ejerforeningens antal eller fordelingstal, hvorfor forslaget, kunne vedtages foreløbigt, med minimum 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede, såvel efter antal som fordelingstal. Ved foreløbig vedtagelse, kunne forslaget vedtages endeligt på en ny generalforsamling, i henhold til vedtægtens §5, hvor forslaget kunne vedtages med 2/3 af de fremmødte efter såvel antal som fordelingstal, uanset antallet af fremmødte.

### **2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år**

Der var sendt to beretninger ud. Den ene handlede om bestyrelsens arbejde med en fiberløsning til foreningen. Den anden var årsberetningen over bestyrelsens arbejde med foreningen i 2025



Der blev lagt op til at løsningen kunne diskuteres mere indgående, under punktet 'eventuelt'.

Frank fra bestyrelsen gennemgik den udsendte beretning, om hvad bestyrelsen har været i gang med i 2025.

Bestyrelsen henviste til at man som udgangspunkt henvender sig til viceværten, Sundby Rengøring, ved viceværtrelaterede opgaver.

Ejerne var tidligere blevet bedt om at tjekke om rør/samlinger i køkkener, badeværelser og i teknikskab er i orden, eller om der er tæring på dem. Hvis der er tegn på tæring, skal man selv bestille og bekoste en VVS. Hvis det ikke ordnes, kan rørene tæres igennem, og give vandskade hos underboen, hvilket den enkelte ejer selv er ansvarlig for at dække. Svaret til dem der har sendt billeder mv. ind er, at man selv skal få det ordnet.

Der var spørgsmål til bestyrelsens arbejde med at undgå den tunge trafik på Amager Landevej. Bestyrelsen har kontaktet politiet, der kom ud for at tjekke trafikken, men det fortsætter desværre uændret.

Der var spørgsmål til, om bedene op mod husene bliver ordnet. Kommunen er kontaktet om det. På ejerforeningens område er der også behov for at der bliver ordnet bede og fjernes ukrudt. Noget af det, er grundejerforeningens område, og noget er kommunens.

Der var spørgsmål til vandindtrængning ved de franske døre i gavlen i nr. 15, 2.-4. sal. Bestyrelsen har på forsøgsplan fået lavet udvendige lister og tætninger, der skulle forhindre vandindtrængning i to lejligheder (nr. 12-2. sal og nr. 15-3. sal). Dette blev gjort i efteråret 2025, og der er ikke konstateret vandindtrængning siden. I perioden har der dog ikke været vind fra vestlige retninger samtidig med regn. Bestyrelsen vil efter sommerferien iværksætte, at der bliver udført de samme udvendige foranstaltninger på to øvrige franske døre i nr. 15-2. og 4. sal. Desuden igangsættes udbedring af de indvendige vandskader, der tidligere er registreret i alle lejligheder med franske altaner i nr. 12 og 15. Disse skader er ikke dækket af forsikringen, idet der er tale om indadgående yderdøre. Under alle omstændigheder skal ejerne med franske altaner kontakte bestyrelsen, hvis de konstaterer vandindtrængning.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

### **3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab**

Helle Kühl fra DEAS A/S, og formand Frank Johansen, fremlagde årsregnskabet for år 2025. Regnskabet viste et resultat på 6.859 kr. som blev overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31.12.2025 udgjorde 946.386 kr.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

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

Helle Kühl fra DEAS A/S, gennemgik det fremsendte budgetforslag, herunder bestyrelsens forslag om forhøjelse af fællesudgifterne med 10% for 2026. Opkrævning med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2026.

Der var enkelte spørgsmål til budgettet.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>INDTÆGTER</b>                   |                  |
| Aconto E/F-bidrag                  | 2.220.000        |
| Øvrige indtægter                   | 0                |
| Renteindtægter                     | 1.000            |
| <b>INDTÆGTER I ALT</b>             | <b>2.221.000</b> |
| <b>UDGIFTER</b>                    |                  |
| Bidrag til andre foreninger        | 490.000          |
| Forbrugsafgifter                   | 420.000          |
| Forsikringer og abonnementer       | 348.500          |
| Ejendomsdrift                      | 263.500          |
| Administrationshonorar, DEAS A/S   | 89.000           |
| Øvrige administrationsomkostninger | 256.500          |
| Løbende vedligeholdelse            | 215.000          |
| Større vedligeholdelsesarbejder    | 150.000          |
| <b>UDGIFTER I ALT</b>              | <b>2.232.500</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              | <b>-11.500</b>   |

## 5. Forslag fra bestyrelsen og medlemmer

Bestyrelsen stillede forslag om reviderede vedtægter. De reviderede vedtægter var sendt ud sammen med indkaldelsen, og er sat bag dette referat.

Bestyrelsen uddybede grundlaget for nye vedtægter.

De tidligere vedtægter er fra 2006, og der er kommet ny ejerlejlighedslov og ny normalvedtægt for ejerforeninger siden da. Bestyrelsen har derfor arbejdet med at få skarpere formuleringer der lever op til de nye lovgivninger. Bestyrelsen har haft en advokat, med speciale i ejerforeninger, til at hjælpe, og rådgive sig.

Der var ønske om at det fremlægges hvad forskellen er på de gamle vedtægter, og de nye. Bestyrelsen oplyste, at de vil sende en oversigt ud over forskellene, inden den ekstraordinære generalforsamling, hvis det skal endeligt vedtages. Dirigenten understregede, at der ikke kan ændres i vedtægten mellem den foreløbige og den endelige vedtagelse af vedtægterne.

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

Dirigenten valgte 4 stemmetællere fra salen

Forslaget blev herefter sat til skriftlig afstemning efter kvalificeret flertal.

For stemte: antal:31 og fordelingstal:3173

Imod stemte: antal: 1 og fordelingstal:104

Blanke stemmer: antal:1 og fordelingstal:77

Da der ikke var repræsenteret 2/3 af foreningens stemmeberettigede antal og fordelingstal, men da min 2/3 af de fremmødte antal og fordelingstal, stemte for forslaget, blev forslaget foreløbigt vedtaget, og vil



kunne vedtages endeligt på en ny ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget vil kunne vedtages med min. 2/3 af de fremmødte, efter såvel antal som fordelingstal, uanset antallet af fremmødte.

Bestyrelsen indkalder til en ekstraordinær generalforsamling hurtigst muligt.

#### **6. Valg af formand til bestyrelsen**

Formand Frank Johansen var ikke på valg i år.

#### **7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen**

Heidi Bligaard var ikke på valg i år.

Morten Quvang var på valg, og genopstillede ikke.

Keld Olsen var på valg, og var villig til genvalg  
Behrooz Arvanaghi stillede op  
Jan Støvhase stillede op.  
Keld, Behrooz og Jan blev valgt uden modkandidater.

#### **8. Valg af suppleanter**

Valg af suppleanter sker for en 2-årig periode i ulige år.  
Peter Kobjevsky og Nikolas Nowicki var derfor ikke på valg i år.

#### Bestyrelsen er herefter således sammensat

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Frank Johansen (formand)    | (på valg i 2027) |
| Heidi Bligaard              | (på valg i 2027) |
| Keld Olsen                  | (på valg i 2028) |
| Behrooz Arvanaghi           | (på valg i 2028) |
| Jan Støvhase                | (på valg i 2028) |
| Peter Kobjevsky(suppleant)  | (på valg i 2027) |
| Nikolas Nowicki (suppleant) | (på valg i 2027) |

#### **9. Valg af revisor**

Der var genvalg af Christensen Kjærulf

#### **10. Eventuelt**

Muligheden for at etablere fibernet i foreningen blev debatteret.

Over 90 % af boligerne i København har i dag adgang til fibernet. Øresund Strandpark er lejlighedsejendomme i den dyre ende af markedet, og det fremstår ikke hensigtsmæssigt i en salgssopstilling, at vi ikke har adgang til fiber.

Samtidig ser vi flere udfald på COAX, og eksperterne i markedet spår, at servicen på COAX-infrastrukturen vil falde de kommende år. Databehovet stiger, og COAX vil derfor kun blive dårligere fremadrettet som løsning.

Inden for fiberetablering er der groft sagt to veje at gå:

1. "Gratis etablering", hvor store spillere som fx TDC og Globalconnect etablerer og ejer infrastrukturen og dermed også bestemmer, hvilke udbydere man kan købe internet hos og til en højere abonnementspris.
2. Egen infrastruktur, hvor ejerforeningen selv betaler for etableringen og dermed selv ejer den. Med denne løsning kan internet fås for ca. 68 kr./måned. Alle ejere skal betale for etableringen efter fordelingstal, men det vil være frivilligt at deltage i abonnementsordningen



Etape 3 har fået etableret egen infrastruktur og er meget tilfredse med løsningen.

Ejerforeningen har pt. ikke en likviditetsbeholdning som kan betale etableringsomkostningen. Hvis vi vælger at lånefinansiere etableringsomkostningen, vil udgifter til DEAS/Banken for at administrere ordningen betyde at løsningen med egen infrastruktur bliver mindre attraktiv. For at lande på den billigste løsning vil det derfor kræve, at foreningen bruger egne midler suppleret med øgede ejerudgifter enten som en engangsbetaling eller over fx et år.

Etablering af infrastrukturen koster ca. 750.000 kr. Investeringen fordeles efter fordelingstal, og etableringsomkostningen pr. lejlighed spænder fra 6.200 kr. for de mindste lejligheder til 15.300 kr. for de største.

Efter 10 år er den forventede besparelse på billigere internetabonnementer ca. 800.000 kr. Det er en ren likviditetsbesparelse, da den ikke indregner, at investeringen på 750.000 kr. på det tidspunkt er betalt hjem og forventes at blive lagt til den enkelte lejlighedsværdi.

Etablering af fibernet giver også mulighed for at erstatte vores nøgleløsning, som er begyndt at give udfordringer da vores nøgler bliver mere og mere slidte.

Bestyrelsen arbejder videre med sagen, og vi vender tilbage med et konkret oplæg, når der er grundlag for en egentlig beslutning.

Der var spørgsmål til, om der stadig arbejdes på en ladestanderløsning. Bestyrelsen oplyste, at det gør der ikke. En ladestanderløsning er tidligere blevet stemt ned.

Der var et spørgsmål fra en ejer om udbedring efter vandskade fra vandindtrængning. Ejeren blev opfordret til at tage fat i bestyrelsen.

Der var spørgsmål til om man kan få pengene retur for et projekteret parkeringshus. Der afventes en evt. bygning af nogle boliger, og en ændring af lokalplanen. Hvis parkeringshuset ikke bliver til noget, vil deklARATIONEN blive aflyst og pengene forventes tilbagebetalt fra Skanska. En ejer og bestyrelsen vil følge op på sagen.

En ejer spurgte om slagregn fra nordvest kan trænge igennem altandørene. Han foreslog at man måske kan teste det med at sprøjte vand på dørene, for at konstatere om der stadig trænger vand ind.

En ejer har duer over altanen og spurgte om en løsning. En ejer havde haft succes med at sætte store plastic høge op, hvilken en anden ejer ikke havde haft held med.

En ejer spurgte om man kan få en parkeringsapp i stedet for parkeringskortet. Bestyrelsen tager emnet op, men det er tidskrævende at skulle have alle grundejerforeningens foreninger med på en løsning.

Der blev spurg om, hvem fra bestyrelsen der deltager i grundejerforeningen. Formanden oplyste, at det gjorde han samt Peter Kobjevsky, og desværre var det en mindre andel af bestyrelsesmedlemmerne i grundejerforeningen, der trak læsset.

Generalforsamlingen blev afsluttet kl.20:41.

Dette referat er underskrevet elektronisk af dirigenten og formanden, jf. Foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.