

---

## Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i E/F Øresund Strandpark etape 3

---

Ejerforeningen E/F Øresund Strandpark etape 3 har afholdt ordinær generalforsamling onsdag den 29. april 2026 kl. 18.00 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 af årsregnskab med revisors påtegningen til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Forslag efter § 9.
6. Fremlæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af formand for bestyrelsen.
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

*Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.*

Ejerforeningens forperson, Annemette Eskesen, bød på vegne af bestyrelsen de fremmødte velkommen til foreningens generalforsamling.

Udover ejerforeningens medlemmer deltog Nicolaj Rüberr Boje fra ØENS Ejendomsadministration A/S.

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

Formanden foreslog Elisabeth Bloch som dirigent, samt Nicolaj Rüberr Boje som referent. Dette blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet i henhold til foreningens vedtægter. På generalforsamlingen var 31 ejere ud af samlet 81, med et fordelingstal på 2.912 ud af foreningens samlede fordelingstal på 7.329, repræsenteret. Heraf var 2 ejere med et samlet fordelingstal på 226 repræsenteret ved fuldmagt.

Generalforsamlingen var dog ikke beslutningsdygtig for så vidt angår dagsordenens punkter, som kræver kvalificeret flertal. Disse forslag kan kun vedtages foreløbigt, og skal endelig vedtages på en ny generalforsamling.

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

Ejerforeningens bestyrelse fremlagde årsberetningen for 2025.

- Bestyrelsen har siden sidste generalforsamling afholdt 6 bestyrelsesmøder + 1 ad hoc møde samt 4 grundejerforeningsmøder.

- Bestyrelsen tilsendes beboerhenvendelser (vandskader, rengøring, døre der ikke lukker, ventilation, varme, revnede ruder mv.), som besvares så hurtigt som muligt.
- Generalforsamlingen vedtog i april 2025 vedtægtsændringer. Disse er i gang med at blive tinglyst.
- Generalforsamlingen vedtog i 2025 et forslag om at installere dørautomatik i opgangene, undtagen opgang 18 og 21, hvor der i forvejen var dørautomatikker. Dette er nu installeret på alle hoveddøre.
- Fremover vil der blive udført et årligt lovpligtigt eftersyn og løbende vedligehold af alle dørautomatikker undtagen i opgang 21 som i flg. kontrakt vedligeholdes af Københavns Kommune.
- Det er et lovkrav, at ejerforeningen skal installere forbrugsmålere, så det individuelle forbrug af vand og fjernvarme kan fjernaflæses. Bestyrelsen har valgt en leverandør ud fra en vurdering af pris og kvalitet. Forbrugsmålerne vil blive installeret i teknikskabet i hver lejlighed, og det forventes at ske i starten af august 2026.
- Ejerforeningen har i 2024-2025 igangsat en række udbedringer af vandskader i endegavl og vandindtrængen fra tag. Disse løsninger har indtil nu haft den ønskede effekt.
- Ejerforeningen må forvente, at vandindtrængen fremover vil være et løbende vedligeholdelsespunkt, fordi vores byggeri er 20 år gammelt, og fordi klimaskærmen er udfordret af det nye vejrlig – en udfordring vi deler med byggerier generelt. Vi vil komme til at opleve mere vådt vejr, og nye tiltag vil blive nødvendige i takt med, at de tekniske løsninger viser sig.
- Der har ikke været vandindtrængen i kælder siden 17. april 2024. Fra denne dato har ejerforeningen en ny observationsperiode 5 år frem jf. aftalen i forliget med Skanska.
- Alle forhold i forbindelse med syn og skøn/byggesag er afsluttet. Det kan mærkes i bestyrelsesarbejde, at ejerforeningen er gået over til en almindelig driftsfase.
- Fremover vil vedligeholdelsesplanen være styrende for arbejdet, som opdateres årligt og godkendes på generalforsamlingen. Vedligeholdelsesplanen er en flerårig prognose, som inkl. budget tilpasses årligt.
- Ejerforeningen kan glæde sig over at være en velfungerende forening. Bestyrelsesarbejdet og samarbejdet med ejerne fungerer godt, og det betyder meget for en stabil og effektiv drift, at vi har et godt naboskab
- En velfungerende forening burde i princippet også gøre det lettere at rekruttere nye medlemmer til bestyrelsen. Generelt oplever mange foreninger udfordringer med dette. Indtil nu har ØSP3 været dækket ind. Flere af os har dog været med i mange år, og der bliver fremover behov for, at flere engagerer sig for at sikre kontinuiteten.
- Vi opfordrer derfor hver enkelt ejer til at overveje, om man kan afsætte et par år til at deltage, for eksempel som suppleant. Det er en god måde at få indblik i arbejdet og vurdere, om man ønsker at engagere sig yderligere.

- Lena Deleuran 18. 3. tv. er i årets løb trådt ud af bestyrelsen. Lena har bidraget til bestyrelsesarbejdet siden 2022, og vi takker for hendes indsats. Suppleant Mia Birk Hansen 17 3. tv. indtrådte i bestyrelsen i hendes sted.
- Bestyrelsen forsøger at lægge så mange oplysninger på vores hjemmeside som muligt, for at svare på de spørgsmål, vi får flest henvendelser på, så tjek praktisk information her Oresundstrandpark.dk
- Al kontakt til håndværkere og vicevært skal gå gennem bestyrelsen for at bevare overblikket over driften og sikre de bedste og billigste løsninger.
- Bestyrelsen har indført den praksis, at vi holder sommerferie i juli og august. I den periode svares der kun på uopsættelige spørgsmål, som kræver hurtig handling
- René Kornum og Johnny Kryger Sørensen er EF3' s repræsentanter i grundejerforeningen og vil uddybe beretning herfra:
  - GF 's bestyrelse fungerer bedre og økonomien har stabiliseret sig.
  - Specificering af grænseflade mellem ejerforeningerne og Grundejerforeningen for fælles installationer
  - Der arbejdes på en beplantningsplan, der skal forbedre udsyn og gøre vedligehold af de grønne arealer mindre omkostningstungt.
  - Udskiftning af udendørs belysning giver 20 % mere lys på fælles arealer og samtidig mindre energiforbrug
  - På et tidspunkt vil det blive nødvendigt at asfaltere, hvilket vil blive en større udgift for foreningen (længere) ude i fremtiden.
  - Renovation
  - Legeplads
  - Parkering

Forsamlingen takkede bestyrelsen for deres store arbejde.

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

### **Ad pkt. 3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegningen til godkendelse**

Bestyrelsesmedlemmet Michael Bach gennemgik årsregnskabet for 2025.

Ejerforeningen havde haft indtægter på i alt kr. 1.949.063 og omkostninger på kr. 1.846.009. Foreningens drift havde i perioden givet et overskud på kr. 118.504 mod et forventet underskud på kr. 516.745

Den likvide beholdning udgjorde kr. 2.215.581 ved afslutningen på regnskabsåret.

Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2025 2.402.096

Administration på kr. 283.000 mod budget på kr. 346.000 skyldes primært besparelse på advokat på kr. 49.000

Vedligeholdelse på kr. 295.000 mod budget på kr. 811.000. Besparelsen på ca. kr. 516.000 skyldes primært:

Modtagne erstatninger vedr. vandskade på henholdsvis kr. 250.000 og kr. 460.000, i alt kr. 710.000 som har oversteget de afholdte omk. Det skal dog bemærkes, at der har været afholdt omk. til vandskade tilbage i 2024.

Budget vedr. forbrugsmålere på ca. kr. 250.000 er blevet udskudt til 2026

Bestyrelsesarbejdet er ulønnet, men der udbetales skattefri godtgørelse efter Ligningslovens § 7 M til ulønnede bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

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.

Aflønning for disse opgaver ifm. syn- og skønssagen (S&S) indgår i 'Udgifter byggesag' + 'Udgifter vandskade' årsregnskabet note 4.

Faktura for opgaverne godkendes og kontrolleres 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. 4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse**

Kan den opdaterede vedligeholdelsesplan godkendes.

Den 15-årige vedligeholdelsesplan er en prognose for vedligeholdelse inkl. budget, som tilpasses og vedtages år for år.

Motivation:

- Jf. vedtægternes § 15.2 påhviler det bestyrelsen at sikre forsvarlig varetagelse af ejerforeningens anliggender, herunder udarbejdelse af vedligeholdelsesplan og fornyelse og vedligehold i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævende.
- Vedligeholdelsesplanen er bestyrelsens arbejdsdokument med en prioriteret beskrivelse af de enkelte vedligeholdelsesopgaver over de næste 15 år.

Økonomi:

- Installation af forbrugsmålere blev på generalforsamling 2025 besluttet finansieret gennem udnyttelse af ejerforeningens likvide beholdning.
- Bestyrelsen prioriterer at sikre foreningens opsparing ved at bevare de resterende likvide midler. Vedligeholdelse vil derfor fremover blive finansieret gennem de opkrævede fællesudgifter samt løbende justeringer heraf, når det vurderes nødvendigt. Udgifterne til vedligehold er planlagt således, at budgettet hvert andet år vil udvise henholdsvis overskud og underskud. ( se næste side)

Vedligeholdelsesplan for de næste 10 år kan gengives således i tdkk:

2026: I alt 542 tdkk heraf udgør post til forbrugsmålere 250 (er udskudt fra 2025)

2027: I alt 286 tdkk

2028: I alt 249 tdkk

2029: I alt 749 tdkk heraf udgør post til maling af opgange 552

2030: I alt 785 tdkk heraf udgør post til rensning af ventilationskanaler 422

2031: I alt 236 tdkk

2032: I alt 202 tdkk

2033: I alt 410 tdkk

2034: I alt 827 tdkk heraf udgør post til topforsejling 609

2035: I alt 215 tdkk

Bestyrelsen redegjorde for vedligeholdelsesplanen og efter enkelte spørgsmål fra forsamlingen tog dirigenten forslaget til afstemning.

For: 30 antal

Imod: 0 antal

Blank: 1 antal

**Forslaget blev vedtaget.**

#### **Ad pkt. 5. Forslag efter § 9.**

Bestyrelsen indstillede følgende forslag til behandling på generalforsamlingen.

- Bestyrelsen har i år ingen forslag til nye projekter.

Medlemmer i ejerforeningen indstillede følgende forslag til behandling på generalforsamlingen.

#### **Forslag a)**

- Forslag til skilte langs cykelruten med husnumre

Ejeren, Andreas Blinkenberg, foreslår, at bestyrelsen anmoder grundejerforeningen om at opsætte skilte med vejnavne og husnumre ved de fem indkørsler fra cykel- og gangstien.

Alternativt foreslås det, at der alene opsættes skilt ved adgangen til etape 3, med grundejerforeningens godkendelse, hvis der ikke kan opnås tilslutning fra de øvrige ejerforeninger.

Udgiften er ifølge skiltefabrikant anslået til ca. 2.000 kr. pr. skilt.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget alene krævede simpelt flertal, og at generalforsamlingen ikke kunne træffe endelig beslutning på grundejerforeningens vegne, men alene anmode grundejerforeningen om at behandle forslaget på deres førstkommende generalforsamling.

Forsamlingen skulle derfor tage stilling til, om der skulle gives bestyrelsen bemyndigelse til at fremlægge forslaget for grundejerforeningen.

Dirigenten satte forslaget til afstemning med følgende resultat:

For 31, imod 0, blankt 0

**Forslaget blev vedtaget.**

Et ejerforeningsmedlem foreslår som alternativ til skilte, at husnumre sættes på husgavlene, da skilte ofte bliver overmalet med grafitti.

#### **Forslag b)**

- Forslag vedr. altanglas: Udover selve forslaget medfølger et prisoverslag samt 6 billeder.

Ejeren, Mariana Nielsen, foreslår, at udskiftning af de udtjente altanruder indgår i foreningens fælles vedligeholdelsesplan.

#### **Motivation for forslag:**

Membranen som holder altanruderne sammen, er efter mere end 20 år så udtjent og utæt, at ruderne året rundt er algebefængt indeni og misfarvet med store hvide plamager langs kanten (se venligst vedlagte billeder). Bestyrelsen har selv påpeget problemet i materialet til GF i 2023. Det ser grimt ud især på nordsiden, som er mere skyggefuld og fugtig og det må medføre tab i ejendommens værdi, da det får den til at fremstå mere forfalden end nødvendigt og dermed mindre attraktiv. Det handler om synsmæssige forhold, præcis som da man valgte at oliere alt udvendigt træværk for år tilbage fra vores fælles budget og præcis som maling af opgangene, som er planlagt; hvordan ejendommen fremstår, påvirker dens værdi.

Jf. fordeling af vedligeholdelsesopgaver, burde udskiftning af altanruder høre under den fælles vedligeholdelse, da der er tale om udvendig vedligeholdelse, men man har valgt at overlade det til ejerne selv. Samtidig forlanges det, at hvis man selv køber nye glasruder til altanerne, kan der ikke monteres andet end det, der sidder i forvejen, idet man har pligt til at respektere det ensartede udtryk. Det er for mig at se umuligt, hvis ejerne skifter dem selv hist og pist, da rudetyper som alt andet med tiden vil ændres hos leverandøren og ser forskellige ud afhængigt af leverandøren. Samtidig ville det sandsynligvis være en stor besparelse i at købe et større parti ruder og få dem monteret samlet. Derfor

ville det være smart at udskifte dem alle på én gang som et fælles vedligeholdelsesprojekt, som man har valgt at gøre i etape 1.

### **Økonomi:**

Der foreligger et overslag fra AKS på 1.280.508 kr. ekskl. moms (et beløb ikke ulig anden lidt større planlagt vedligeholdelse jf. vedligeholdelsesplanen. Og etape 1 fik mulighed for at betale det i 2 rater over 2 år). Det kunne finansieres ved den besparelse på ca. 250.000 kr., vi har fået som følge af Tiptop måtte bekoste nymaling af opgangene 15-21 i 2025 pga. de skader de selv havde forvoldt opgangene ved forkert nedvaskning + på lige fod med andre udvendige vedligeholdelsesopgaver suppleret ved henlæggelse af midler til vedligeholdelse over nogle år fra det indbetalte til fællesudgifter (hvor der fx var overskud i 2025 på 118.504 kr.).

Efter enkelte spørgsmål gjorde dirigenten gjorde opmærksom på, at der ikke var 2/3 repræsenteret, hvorfor forslaget kun kunne foreløbigt vedtages med 2/3 af de fremmødte og skal endelig vedtages på en ny generalforsamling.

Dirigenten tog forslaget afstemning. Forslaget blev forkastet med følgende stemmer:

For 1, imod 30, blankt 0

### **Forslaget blev ikke vedtaget.**

Bestyrelsen kunne afslutningsvis oplyse, at ejerne er velkomne til for egen regning at få udskiftet glasfeltet på altanen, hvis de måtte finde det nødvendigt eller ønskeligt. Ligeledes er det muligt for ejerne selv at foretage oliebehandling af træværket på altanen, hvis de vurderer, at der er behov for en opfriskning eller ekstra beskyttelse.

Det blev samtidig præciseret, at arbejder, som udelukkende har en kosmetisk eller æstetisk karakter, ikke indgår i ejendommens vedligeholdelsesplan og derfor som udgangspunkt heller ikke vil blive prioriteret som en del af den fælles vedligeholdelse. Bestyrelsen tilføjede dog, at medlemmerne er velkomne til at fremsætte forslag til sådanne ændringer, eksempelvis via generalforsamlingen eller direkte til bestyrelsen.

### **Ad pkt. 6. Fremlæggelse af budget til godkendelse.**

Bestyrelsesmedlemmet Michael Bach gennemgik bestyrelsens forslag til budget for år 2026.

Der budgetteres med en forhøjelse af fællesudgifterne på 3 % med virkning fra 01.01.2026, således at den samlede budgetterede indtægt udgør 2.007.535 kr.

Der er budgetteret med samlede omkostninger på i alt kr. 2.156.500 efter finansielle poster, og et budgetteret underskud på kr. 133.965

Der var budgetteret med kr. 551.800 til vedligeholdelse, som afspejlet i vedligeholdelsesplanen, hvor største udgiftspost på vedligeholdelsesplanen er udgiften til udskiftning af forbrugsmålere som er budgetteret til kr. 250.000.

Flere af de tilstedeværende gav udtryk for, at en stigning i fællesudgifterne på 3 % ikke ville være tilstrækkelig i lyset af den fremlagte vedligeholdelsesplan og de kommende udgifter, som denne indebærer. Bestyrelsen tilkendegav, at dette var korrekt, og gjorde samtidig opmærksom på, at ejerne allerede nu bør indstille sig på, at der fra næste regnskabsår kan blive behov for en væsentligt større

regulering af fællesudgifterne, muligvis i størrelsesordenen op mod 10 %, for at sikre den nødvendige finansiering af planlagt vedligeholdelse.

Bestyrelsen vil næste år fremlægge et forslag til en opsparingspolitik.

**Budgettet blev enstemmigt godkendt.**

#### **Ad pkt. 7. Valg af formand for bestyrelsen**

Annemette Eskesen er ikke på valg.

#### **Ad pkt. 8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen**

På valg som bestyrelsesmedlem var:

- Johnny Kryger Sørensen (ønsker genvalg)
- Mia Birk Hansen (ønsker genvalg)

Ikke på valg som bestyrelsesmedlem var:

- Michael Bach
- René Kornum

Johnny Kryger Sørensen og Mia Birk Hansen var på valg og begge modtog genvalg, hvilket blev bekræftet af forsamlingen med applaus.

#### **Ad pkt. 9. Valg af suppleanter**

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

Der var ingen af de fremmødte, der ønskede at stille op som suppleant.

#### **Foreningens bestyrelse bestod herefter af følgende medlemmer:**

<b>Formand</b>	<b>Adresse</b>	<b>På valg</b>
Annemette Eskesen	Øresund Parkvej 18, 1. th.	2027
<b>Bestyrelsesmedlemmer:</b>		
René Kornum	Øresund Parkvej 20, st. th.	2027
Michael Bach	Øresund Parkvej 16, 3. tv.	2027
Johnny Kryger Sørensen	Øresund Parkvej 15, 2. tv.	2028
Mia Birk Hansen	Øresund Parkvej 17, 3. tv.	2028

#### **Suppleanter:**

Ingen.

#### **Ad pkt. 10 Valg af revisor**

Bestyrelsen indstillede til genvalg af RSM Danmark i Taastrup.

**Dette blev enstemmigt godkendt.**

### **Ad pkt. 11. Eventuelt**

Bestyrelsen oplyste følgende:

Bestilling af viceværtsopgaver kan kun igangsættes af bestyrelsen.

Husk! at ændringer til ejernes e-mailadresser skal kommunikeres til ejerforeningens bestyrelse via [bestyrelsen@oresundstrandpark.dk](mailto:bestyrelsen@oresundstrandpark.dk)

Husk! ALTID navn, adresse, og telefonnummer, når du kontakter bestyrelsen - Det letter vores arbejde betragteligt, tak

Cykelparkering: Cykler må ikke stilles ved opgangsdørene eller kun kortvarigt.

Cykler må heller ikke fastgøres til stolperne i cykelskurene, fordi det optager unødigt plads. Cykler skal stilles i cykelstativet. Hvis man har cykler, man ikke bruger, henstilles det til at stille dem i kælderen.

Udlejning: Hvis man udlejer sin lejlighed, skal lejernes kontaktoplysninger sendes til bestyrelsen, så der er adgang til lejligheden, hvis der skulle blive akut brug for det. Derudover ejer skal sørge for korrekt skiltning ved døre og postkasser, som kan bestilles på hjemmeside <https://oresundstrandpark.dk/> Der må ikke anvendes egne klistermærker.

En ejer spurgte ind til, om bestyrelsen havde overblik over, hvornår der kunne forventes etableret flere ladepunkter til elbiler. Bestyrelsen oplyste, at grundejerforeningen på nuværende tidspunkt er i gang med et projekt vedrørende udvidelse af ladeinfrastrukturen, og at ejerforeningen afventer nærmere plan og tidsplan herfra.

En anden ejer gav udtryk for utilfredshed med, at foreningens fælles grønne område benyttes af personer, der ikke bor i ejendommen, og som derfor ikke respekterer foreningens ordensregler. Bestyrelsen tog bemærkningen til efterretning og tilkendegav, at man vil undersøge mulighederne for at tydeliggøre, at der er tale om et privat fællesareal, herunder eventuelt ved opsætning af skiltning eller anden form for information

Kl. 19:45 takkede Dirigenten for god ro og orden og erklærede den ordinære generalforsamling for afsluttet.

*Det bemærkes, at debatindlæg fra ejerne, så vidt muligt, er holdt anonyme i referatet. Indlæg fra bestyrelsesmedlemmer er benævnt som 'bestyrelsen'. Beboere, som er valgt til bestyrelsesposter m.v., må af hensyn til foreningens tegningsregler nødvendigvis nævnes med navn.*

**NÆRVÆRENDE UNDERSKRIVES MED NEMID.**

# List of Signatures, page 1/1

Annemette Eskesen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:  
Annemette Grønberg Eskesen  
Rolle: Bestyrelsesformand På vegne af E/F Øresund Strandpark etape III (10  
ID: 9cd60925-75c5-47ff-8e62-78bad2c56fd5  
Tidspunkt for underskrift: 2026-05-21 18:08  
Underskrevet med MitID

Elisabeth Bloch

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:  
Elisabeth Bloch  
Rolle: Dirigent  
ID: 47914ab1-9b16-4b46-ac60-a8b8545208ee  
Tidspunkt for underskrift: 2026-05-20 07:09  
Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: a2e4e256-ca48-4895-bc8c-fb2e340dd073