



Per Brun Krogshede
Øresund Parkvej 5 5. sal
2300 København S

Frederiksberg, 31. marts 2022
Kundenummer 108-301-31-8

Direkte telefon +45 77 89 02 14
pwes@deas.dk

Indkaldelse til ordinær generalforsamling i E/F Øresund Strandpark, Etape 1

Herved indkaldes til foreningens ordinære generalforsamling i henhold til vedtægternes § 7, som afholdes i

Sundby Sejlforening, Amager strandvej 15, 2300 København S.
tirsdag den 26. april 2022, kl. 18.30

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 for 2022 og 2023
5. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer
 - a. Bestyrelsens forslag til vedtagelse af nye vedtægter for Ejerforeningen.
 - b. Bestyrelsens forslag til ændring af ansvarsfordeling
 - c. Bestyrelsens forslag til ændring af husorden punkt 13 vedr. luftning af husdyr.
 - d. Bestyrelsens forslag til ændring af husorden punkt 18 vedr. handicapparkering
6. Orientering om udarbejdelse af vedligeholdelseplan.
7. Valg til bestyrelsen. (Hvis nye vedtægter ikke er vedtaget, skal der vælges en formand)
8. Valg af suppleanter.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Hvis der er spørgsmål til regnskabet, bedes disse venligst fremsendt skriftligt til administrator senest 4 hverdage før generalforsamlingens afholdelse – således at spørgsmålet kan være undersøgt og i det omfang dette måtte ønskes, dokumenteret.

Bestyrelsen vil gerne henlede opmærksomheden på, at vi til dette års generalforsamling har et særligt væsentligt punkt på dagsordenen – vedtagelse af nye vedtægter. Dette punkt kræver at to tredjedele af medlemmerne efter både antal og fordelingstal stemmer. Derfor er dit fremmøde af stor betydning. Er du ikke i stand til at møde frem selv er der mulighed for at du kan aflevere en fuldmagt til et andet medlem af foreningen der deltager eller eventuelt til bestyrelsen.

Bilag:

- Fuldmagt
- Årsberetning
- Regnskab for 2021
- Budget for 2022 og 2023
- Budgetredegørelse
- Bestyrelsens forslag til vedtagelse af nye vedtægter for Ejerforeningen
- Bestyrelsens forslag til ændring af ansvarsfordeling
- Bestyrelsens forslag til ændring af husorden punkt 13 vedr. luftning af husdyr
- Bestyrelsens forslag til ændring af husorden punkt 18 vedr. handicapparkering

Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden skriftligt i hænde senest 2 uger før generalforsamlingens afholdelse. Forslagene vil efterfølgende blive eftersendt som supplement til denne indkaldelse.

Formanden er: Per Brun Krogshede
Øresund Parkvej 5 5. sal
2300 København S

Der serveres forplejning i form af øl, vand og sandwich

Venlig hilsen / Kind regards

Peter Westerdahl
Ejendomsadministrator
Foreninger

F U L D M A G T

E/F Øresund Strandpark, Etape 1
ordinær generalforsamling
den 26. april 2022, kl. 18.30

Undertegnede
Ulla Kjær Krogshede
Per Brun Krogshede

Ejer af lejlighed:
108-301-31-8
Øresund Parkvej 5 5. sal
2300 København S

giver hermed fuldmagt til:

navn med blokbogstaver

til at afgive stemme på mine vegne på den ordinære generalforsamling.

Underskrift

*Vedtægtens bestemmelser om stemmeret findes i § 8, stk. 2, hvor det fremgår at:
'Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som har fået skriftlig
fuldmagt dertil.'*

Bestyrelsens beretning

Efter en ordinær og ekstraordinær generalforsamling lykkedes det at få valgt en bestyrelse med en formand. Bestyrelsen konstituerede sig og trods visse COVID-begrænsninger er arbejdet i bestyrelsen foregået på bedste vis. Alle bestyrelsesmedlemmer og suppleanter har bidraget med fremmøde, engagement og indsatser.

I budgettet for 2021 var der afsat midler til en opdatering af vores varmecentral. Dette har måttet udskydes grundet leveranceproblemer på komponentsiden. Aktiviteten udestår og beløbet er derfor også afsat i budgettet for 2022.

På forrige års generalforsamling omtalte og beklagede bestyrelsen konfliktniveauet med enkelte ejere. Vi kan med glæde konstatere at dette er blevet meget bedre og der generelt er en god og konstruktiv tone mellem bestyrelse og foreningens medlemmer.

Desværre har det ikke været muligt at bilægge sagen om utæt tag under tagterrasse på 5 sal trods tilbud om dialog, inspektion og dokumentation for forløbet

På forrige års generalforsamling omtalte og beklagede bestyrelsen konfliktniveauet med enkelte ejere. Vi kan med glæde konstatere at dette er blevet meget bedre og der generelt er en god og konstruktiv tone mellem bestyrelse og foreningens medlemmer.

Desværre har det ikke været muligt at bilægge sagen om utæt tag under tagterrasse på 5 sal trods tilbud om dialog, inspektion og dokumentation for forløbet.

På seneste generalforsamling konstaterede bestyrelsen et behov for at reducere bestyrelses operative opgaver og i højere grad fungere som en bestyrelse. Det er gjort ved at:

- Indgå en ny og mere operationel aftale med Sundby Rengøringservice hvor ansvar og beføjelser er tydelige og Sundby Rengøring service i højere grad er første kontaktpunkt på de fleste daglige henvendelser. Derfor er kontaktinformationen på vores hjemmeside også blevet tilrettet herefter.
- Der er blevet udarbejdet en vedligeholdelsesplan der vil blive præsenteret på generalforsamlingen. Men man kan allerede nu se den ved at gå ind på ejendom.com, brugernavn: etape1@oresund-strandpark.dk, password: Sommer4545. Denne plan med dens overblik og et tættere samarbejde med ingeniørfirmaet Bang og Beenfeldt samt Sundby Rengøringservice har forbedret arbejdsbyrden for bestyrelsen. For at fastholde det overblik der er etableret med denne vedligeholdelsesplan og sikre at aktiviteter udføres i henhold til samme, foreslår bestyrelsen at vi tegner aftale med Bang & Beenfeldt om dette arbejde. Omkostningen er indlagt i budgetterne.
- Endelig har en tæt dialog med DEAS ejendomsadministration blotlagt områder allerede dækket af vores administrationsaftale som vi ikke har betjent os af. Dette har også bidraget positivt.

Bestyrelsen har etableret en mappe der dokumenterer en række forhold som en ny bestyrelse skal bruge mange kræfter på at opsamle viden om. Dette vil forhåbentlig gøre det lettere for fremtidige bestyrelser at løse opgaven.

En anden stor og krævende opgave har været arbejdet med at fremtage forslag til nye vedtægter for vores forening. Et udkast blev fremlagt og drøftet på et medlemsmøde den 8. februar 2022. Der var en god og konstruktiv dialog med input der efterfølgende er blevet vurderet i forhold til det

kommissorium der blev givet på den seneste generalforsamling. Hovedvægt på disse vurderinger har været at de nye vedtægter skal ligge så tæt op ad normalvedtægten som muligt. Dette har i få tilfælde forhindret fremførte ønsker om en yderligere præcisering. Desuden har ønsket om at forholdet til SKANSKA under ingen omstændigheder måtte svækkes vejet tungt. Bestyrelsen mener at der hermed på generalforsamlingen fremlægges et forslag til vedtægter der er det bedste af to verdner og anbefaler at man stemmer for disse.

De vedtagne regler i vores husorden vedrørende tildeling af handicap parkeringspladser et blevet implementeret. Resultatet er for nærværende at 3 færre pladser er tildelt en bruger. Eksklusiv brug af handikapparkeringspladser er medtaget forslaget til nye vedtægter. I konsekvens heraf Fremlægger bestyrelsen en opdatering af vores husorden der er en konsekvens af dette.

Arbejdet i grundejerforeningen har i år drejer sig meget om hundeluftning og efterladenskaber, hvor det nu er op til alle etaperne at få et fælles fodslag, da de hver har forskellige regler. Derfor er der et forslag på denne generalforsamling til afstemning.

Der er nu gang i at få opført den lille miljøstation ved etape 4. Vi har nu også bedt om at få tømt især pap, plastik og flasker oftere i den store miljøstation.

Vi har på alle vores Grundejerforeningsmøder talt om vores udendørsbelysning, hvor der nu kører en sag mod leverandøren. Den behandles nu som en syns og skøn sag. Derfor bliver der for nuværende kun repareret nødløsninger.

Det er glædeligt at det er endeligt besluttet at der på nordsiden af tilkørselsvejen nu etableres et let hegn af dyretråd samt plantes bøgehæk. Dette for at standse den ødelæggende og farlige kørsel hen over græsset.

Vi har også i denne periode som tidligere været plaget af utætheder omkring vinduer. Med god hjælp fra Sundby Rengøringsservice er vi foreløbig kommet frem til hvad der er årsagen til dette. Derfor er der bestilt lift og fugekompetence til at lukke de utætte fuger på sydsiden.

Værre ser det ud med vores vest gavle hvor der er op fugtning i murværket. Der er bestilt en nøje inspektion af gavle for at bedømme omfang og nødvendig reparation. Vi frygter at begge gavle skal fuges om.

Det blev besluttet på seneste generalforsamlingen at vores fælles internetforbindelse skulle opgraderes og det er den blevet med en smule forsinkelse. Igen med COVID og forsyningssituation som begrundelse.

Den lovpligtige fornyelse af vores energi mærke er gennemført. Der er kun 2 forslag til forbedring hvoraf den ene allerede er indeholdt i vedligeholdelsesplanen. Energi mærket er tilgængeligt på foreningens hjemmeside under dokumenter.

Sluttelig vil den afgående bestyrelse gerne takke for samarbejdet i det forgangne år. Der er desværre ikke nogen nuværende medlemmer eller suppleanter der ønsker genvalg. Mange kan også mene at de har taget deres tørn i foreningen. Det er naturligvis den afgående bestyrelses ønske at bidrage til en god overdragelse til en ny bestyrelse.

Med venlig hilsen

På vegne af bestyrelsen Etape 1

Per Krogshede
Formand

Budgetredegørelse

Foreningens økonomi

Foreningens økonomi er baseret på en sund og langsigtet helhedsplan.

Vi vedtager budgetter 2 år frem i tid, men vore budgetter er forankrede i en 10-årig vedligeholdelsesplan udarbejdet i 2022 af vor sædvanlige rådgivende ingeniør.

Generalforsamlingen besluttede i 2018, 2019, 2020 og 2021 at foretage opsparing i foreningen til kommende vedligeholdelsesprojekter. Givet usikkerhed om inflation m.v. foreslår bestyrelsen fortsætte denne politik, så vi bedst muligt sikrer en stabil økonomi, men at den suspenderes i den kommende budgetperiode,.

Året der gik – 2021

Økonomisk var året præget af at:

Vi har gennemført en række mindre vedligeholdelsesopgaver, indenfor rammerne af vedligeholdelsesbudgettet.

Renovering og digitalisering af varmecentralen er sat i gang i vinteren 2021, men ikke gennemført og det tilhørende budget er derfor overført til 2022.

Vore faste omkostninger stiger markant bl.a. grundet den generelle høje prisudvikling i samfundet, og det får væsentlig effekt i 2022.

Der var budgetteret med 200.000 kr. for meget til vedligeholdelse i 2021. Dette skyldes bl.a. at varmecentralen blev udskudt.

Vi gennemgår årsregnskabet på Generalforsamlingen.

Vedligeholdelsesplanen

Vedligeholdelsesplanen omfatter alle almindeligt forekommende vedligeholdelsesopgaver prisfastsat på fagkundskabens erfaringstal.

Grundet usikkerhed om tid og økonomi, er større renoveringsarbejder som eksempelvis udskiftning af tagpap eller vinduer, der forventes at ligge mere end 5 år ude i tid, indgår ikke i vedligeholdelsesplaner eller budgetter på nuværende tidspunkt.

- Bygningerne nærmer sig de 20 år og de større vedligeholdelsesopgaver rykker tættere på.
- Vedligeholdelsesplanen er vigtig for at forstå foreningens langsigtede finansieringsbehov.
- Der er i 2020 vedtaget ny lovgivning som stiller krav til vedligeholdelsesplanen.

Budgettering på en 10-årig horisont er behæftet med usikkerheder som ingen ingeniør eller bestyrelse kan afhjælpe, og en vedligeholdelseplan er ikke en garanti mod uforudsete omkostninger.

Bestyrelsens budgetforslag 2022-2023

I år skal vi vedtage en justering af budgettet for 2022 samt budget 2023.

Da vore faste omkostninger er stigende, foreslår Bestyrelsen en generel stigning i ejerbidraget på 5% i forhold til det eksisterende budget for 2021.

Kommentarer justeret Budget 2022

Bestyrelsens forslag til budgetjusteringer indeholder en række ændringer i forhold til det eksisterende budget for 2022.

De væsentligste er følgende:

1. Forbrugsafgifter forøges med 53.000 kr. grundet højere affaldsgebyr og energiafgifter.
2. Containervask skal gøres 4 gange årligt, men er ikke sket i 2021.
3. Der er afsat 23.500 kr. til opdatering af ejendommens energimærkning, da den nuværende udløber i 2022.
4. Advokat, juridisk bistand indeholder beløb til færdiggørelse af de nye vedtægter
5. Limfugebåndene skal udskiftes og bestyrelsen foreslår dette bliver fordelt over 2 år.
6. Undersøgelse af opfugtning i Vestgavle er budgetteret med 65.000 kr. og reparationen er medtaget i budgettallene for løbende vedligeholdelse
7. Vedligeholdelsesopgaver for ca. 92.000 DKK, som vi ikke nåede i 2021, overføres til budgettet for 2022, og medfører ingen ændringer i ejerbidraget.

Kommentarer Budget 2022

Bestyrelsens forslag til budget er påvirket af øgningen af faste omkostninger.

Der er indarbejdet budget til det igangsatte arbejde med opdatering af ejendommens energimærke der udløber i 2022.

Udvikling i likvide beholdninger

Foreningen har en høj soliditet, der afspejler en sund økonomi og beslutningen om at spare op til større vedligeholdelsesarbejder.

Det er bestyrelsens vurdering, at beholdningen aldrig bør komme under ca. 600.000 kr. svarende til et halvt års ordinær drift.

Anbringelse af foreningens midler

Bestyrelsen ønsker at overskydende likviditet anbringes i lavrisiko-værdipapirer svarende til almennyttige fonde (eks. Danske Invest Mix Defensiv) i henhold til vedtægternes §16.3, således at vort indestående ikke overstiger Indskyder garantien.

Bestyrelsen

Marts 2022

E/F Øresund Strandpark, Etape 1

**Øresund Parkvej 1-6
2300 København S**

CVR-nr. 32990436
Matr. nr. 4497, Sundbyøster, København
Kundenr. 108-301

Budget for perioden

1. januar 2022 - 31. december 2022

og forslag for perioden

1. januar 2023 - 31. december 2023

BUDGET	NOTE	BUDGET 2023	BUDGET 2022	REGNSKAB 2021	BUDGET 2021
INDTÆGTER					
Aconto E/F-bidrag		1.378.000	1.378.000	1.312.415	1.312.415
Øvrige indtægter	1	122.800	121.600	120.404	120.405
INDTÆGTER I ALT		1.500.800	1.499.600	1.432.819	1.432.820
UDGIFTER					
Bidrag til andre foreninger	2	207.000	207.000	206.409	207.000
Forbrugsafgifter	3	270.000	258.000	216.834	211.000
Forsikringer og abonnementer	4	175.000	182.000	157.401	158.500
Ejendomsdrift	5	187.500	183.500	166.362	176.000
Administrationshonorar, DEAS A/S		59.000	57.500	55.925	56.000
Øvrige administrationsomkostninger	6	143.800	205.000	155.765	212.550
Løbende vedligeholdelse		292.000	260.000	95.212	289.000
Større vedligeholdelsesarbejder	7	67.500	224.500	84.981	92.000
Hensættelser		122.800	121.600	120.404	120.405
Renteudgifter	8	6.000	5.500	7.811	5.500
UDGIFTER I ALT		1.530.600	1.704.600	1.267.104	1.527.955
DRIFTSRESULTAT		-29.800	-205.000	165.715	-95.135
RESULTATDISPONERING					
Overført resultat (egenkapital)		-29.800	-205.000	165.715	-95.135
DISPONERET I ALT		-29.800	-205.000	165.715	-95.135
NØGLETAL PR. MÅNED					
Fællesudgifter pr. fordelingstal		17	17	16	16
Gns. fællesudgifter pr. ejerlejlighed		1.883	1.883	1.793	1.793

NOTER TIL BUDGET	BUDGET 2023	BUDGET 2022	REGNSKAB 2021	BUDGET 2021
1 Øvrige indtægter				
Ekstra E/F-bidrag	122.800	121.600	120.404	120.405
Øvrige indtægter i alt	122.800	121.600	120.404	120.405
2 Bidrag til andre foreninger				
Bidrag til grundejerforening	207.000	207.000	206.409	207.000
Bidrag til andre foreninger i alt	207.000	207.000	206.409	207.000
3 Forbrugsafgifter				
El til fællesarealer	100.000	95.000	75.575	70.000
Renovation	170.000	163.000	141.259	141.000
Forbrugsafgifter i alt	270.000	258.000	216.834	211.000
4 Forsikringer og abonnementer				
Ejendomsforsikring	90.000	87.000	82.769	85.000
Service - elektrolyse	5.000	0	0	0
Service - ventilation	6.000	6.000	5.313	5.500
Service - alarm m.v. elevator	44.000	43.000	40.154	42.000
Service - elevator, faldprøver	0	20.000	0	0
Service - dørlukker	4.000	3.000	0	3.000
Service - blødgøringsanlæg	6.000	5.000	4.485	5.000
Energistyring	6.000	5.000	4.250	6.000
Brandmateriel	6.000	6.000	0	6.000
Internet	1.000	1.000	16.317	0
Hjemmeside/Web	6.000	5.000	4.113	5.000
Øvrige abonnementer	1.000	1.000	0	1.000
Forsikringer og abonnementer i alt	175.000	182.000	157.401	158.500
5 Ejendomsdrift				
Vinduespolering	25.000	25.000	16.410	25.000
Ejendomsservice og trappevask	133.000	129.000	125.394	126.000
Container	7.500	7.500	625	3.000
Anden renholdelse	20.000	20.000	20.424	20.000
Skadedyrsbekæmpelse	0	0	1.000	0
Materialeudgifter og anskaffelser	2.000	2.000	2.509	2.000
Ejendomsdrift i alt	187.500	183.500	166.362	176.000

NOTER TIL BUDGET	BUDGET 2023	BUDGET 2022	REGNSKAB 2021	BUDGET 2021
6 Øvrige administrationsomkostninger				
Anden administration	30.000	30.000	0	40.000
Godtgørelse til bestyrelse	9.000	9.000	14.100	9.000
Vedligeholdelsesplan	0	0	24.375	25.000
Energimærke	0	23.500	0	0
Revisor	11.000	10.500	10.500	10.500
Advokat, juridisk bistand	15.000	55.000	45.277	62.500
Anden konsulent	5.000	5.000	0	5.000
Forbrugsregnskaber	45.000	44.000	43.688	33.000
Bankgebyrer	7.800	7.000	6.893	6.550
Porto/kopiering	10.000	10.000	5.739	10.000
Mødeudgifter	10.000	10.000	3.193	10.000
Gaver og repræsentation	1.000	1.000	2.000	1.000
Øvrige administrationsomkostninger i alt	143.800	205.000	155.765	212.550
7 Større vedligeholdelsesarbejder				
Limfugebånd	67.500	67.500	0	0
Undersøgelse af opfugtning, vestgavle	0	65.000	0	0
Renov. og digitalisering varmecentral	0	92.000	0	92.000
Elevators, sikkerhedsarb og vedligehold	0	0	45.930	0
Vandindtrængen nr. 5, 4. sal	0	0	49.755	0
Fugning af vinduer nr. 4, 4. sal	0	0	-4.704	0
Målere i lejligheder	0	0	-6.000	0
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	67.500	224.500	84.981	92.000
8 Renteudgifter				
Renteudgifter, bank	6.000	5.500	7.811	5.500
Renteudgifter i alt	6.000	5.500	7.811	5.500

SPECIFIKATION AF FORDELINGSTAL OG FÆLLESUDGIFTER PR. MÅNED

Kundenr.	Adresse	Fordelingstal	Fællesudgift pr. mdr. 2021	Fællesudgift pr. mdr. 2022	Fællesudgift pr. mdr. 2023
108-301-1	Øresund Parkvej 1 st.th.	104,00	1.658	1.740	1.740
108-301-2	Øresund Parkvej 1 st.tv.	98,00	1.562	1.640	1.640
108-301-3	Øresund Parkvej 1 1.tv.	104,00	1.658	1.740	1.740
108-301-4	Øresund Parkvej 1 1.th.	103,00	1.642	1.724	1.724
108-301-5	Øresund Parkvej 1 2.tv.	104,00	1.658	1.740	1.740
108-301-6	Øresund Parkvej 1 2.th.	103,00	1.642	1.724	1.724
108-301-7	Øresund Parkvej 1 3.tv.	104,00	1.658	1.740	1.740
108-301-8	Øresund Parkvej 1 3.th.	103,00	1.642	1.724	1.724
108-301-9	Øresund Parkvej 1 4.tv.	104,00	1.658	1.740	1.740
108-301-10	Øresund Parkvej 1 4.th.	103,00	1.642	1.724	1.724
108-301-11	Øresund Parkvej 3 st.th.	100,00	1.594	1.673	1.673
108-301-12	Øresund Parkvej 3 st.tv.	113,00	1.801	1.891	1.891
108-301-13	Øresund Parkvej 3 1.tv.	100,00	1.594	1.673	1.673
108-301-14	Øresund Parkvej 3 1.th.	118,00	1.881	1.975	1.975
108-301-15	Øresund Parkvej 3 2.tv.	100,00	1.594	1.673	1.673
108-301-16	Øresund Parkvej 3 2.th.	118,00	1.881	1.975	1.975
108-301-17	Øresund Parkvej 3 3. tv.	100,00	1.594	1.673	1.673
108-301-18	Øresund Parkvej 3 3.th.	118,00	1.881	1.975	1.975
108-301-19	Øresund Parkvej 3 4.tv.	100,00	1.594	1.673	1.673
108-301-20	Øresund Parkvej 3 4.th.	118,00	1.881	1.975	1.975
108-301-21	Øresund Parkvej 5 st.th.	121,00	1.929	2.025	2.025
108-301-22	Øresund Parkvej 5 st.tv.	135,00	2.152	2.259	2.259
108-301-23	Øresund Parkvej 5 1.tv.	121,00	1.929	2.025	2.025
108-301-24	Øresund Parkvej 5 1.th.	141,00	2.247	2.360	2.360
108-301-25	Øresund Parkvej 5 2.tv.	121,00	1.929	2.025	2.025
108-301-26	Øresund Parkvej 5 2.th.	141,00	2.247	2.360	2.360
108-301-27	Øresund Parkvej 5 3.tv.	121,00	1.929	2.025	2.025
108-301-28	Øresund Parkvej 5 3.th.	141,00	2.247	2.360	2.360
108-301-29	Øresund Parkvej 5 4. tv.	121,00	1.929	2.025	2.025
108-301-30	Øresund Parkvej 5 4.th.	141,00	2.247	2.360	2.360
108-301-31	Øresund Parkvej 5 5. sal	154,00	2.454	2.577	2.577
108-301-32	Øresund Parkvej 2 st.th.	121,00	1.929	2.025	2.025
108-301-33	Øresund Parkvej 2 st.tv.	135,00	2.152	2.259	2.259
108-301-34	Øresund Parkvej 2 1.tv.	121,00	1.929	2.025	2.025
108-301-35	Øresund Parkvej 2 1.th.	141,00	2.247	2.360	2.360
108-301-36	Øresund Parkvej 2 2.tv.	121,00	1.929	2.025	2.025
108-301-37	Øresund Parkvej 2 2.th.	141,00	2.247	2.360	2.360
108-301-38	Øresund Parkvej 2 3.tv.	121,00	1.929	2.025	2.025
108-301-39	Øresund Parkvej 2 3.th.	141,00	2.247	2.360	2.360
108-301-40	Øresund Parkvej 2 4.tv.	121,00	1.929	2.025	2.025
108-301-41	Øresund Parkvej 2 4.th.	141,00	2.247	2.360	2.360
108-301-42	Øresund Parkvej 4 st.th.	100,00	1.594	1.673	1.673
108-301-43	Øresund Parkvej 4 st.tv.	113,00	1.801	1.891	1.891
108-301-44	Øresund Parkvej 4 1.tv.	100,00	1.594	1.673	1.673
108-301-45	Øresund Parkvej 4, 1. th.	118,00	1.881	1.975	1.975
108-301-46	Øresund Parkvej 4 2.tv.	100,00	1.594	1.673	1.673

SPECIFIKATION AF FORDELINGSTAL OG FÆLLESUDGIFTER PR. MÅNED

Kundenr.	Adresse	Fordelingstal	Fællesudgift pr. mdr. 2021	Fællesudgift pr. mdr. 2022	Fællesudgift pr. mdr. 2023
108-301-47	Øresund Parkvej 4 2.th.	118,00	1.881	1.975	1.975
108-301-48	Øresund Parkvej 4 3.tv.	100,00	1.594	1.673	1.673
108-301-49	Øresund Parkvej 4 3.th.	118,00	1.881	1.975	1.975
108-301-50	Øresund Parkvej 4 4.tv.	100,00	1.594	1.673	1.673
108-301-51	Øresund Parkvej 4 4.th.	118,00	1.881	1.975	1.975
108-301-52	Øresund Parkvej 6 st.th.	104,00	1.658	1.740	1.740
108-301-53	Øresund Parkvej 6 st.tv.	72,00	1.148	1.205	1.205
108-301-54	Øresund Parkvej 6 1.tv.	104,00	1.658	1.740	1.740
108-301-55	Øresund Parkvej 6 1.th.	77,00	1.227	1.289	1.289
108-301-56	Øresund Parkvej 6 2.tv.	104,00	1.658	1.740	1.740
108-301-57	Øresund Parkvej 6 2.th.	77,00	1.227	1.289	1.289
108-301-58	Øresund Parkvej 6 3.tv.	104,00	1.658	1.740	1.740
108-301-59	Øresund Parkvej 6 3.th.	77,00	1.227	1.289	1.289
108-301-60	Øresund Parkvej 6 4.tv.	104,00	1.658	1.740	1.740
108-301-61	Øresund Parkvej 6 4.th.	77,00	1.227	1.289	1.289
I alt		6.862,00	109.368	114.833	114.833

Forslag til Generalforsamlingen 26. april 2022

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Baggrund: Ansvarsfordeling mellem Forening og Beboer

I 2018 vedtog Generalforsamlingen en ændring af det tidligere dokument fra 2015 vedrørende ansvarsfordeling mellem ejerforening og ejer.

Dokumentet uddyber vedtægternes bestemmelser om afgrænsning af vedligeholdelsespligten, herunder om opkrævning af selvrisiko ved forsikringssager.

I forbindelse med en flere konkrete sager har der været rejst tvivl om hvorvidt det er lovmedholdeligt af videresende selvrisiko fra ejendomsforsikringen til den pågældende ejer. Bestyrelsen har derfor søgt juridisk rådgivning og konklusionen er klar:

- § 27.5 om en ejers erstatningsansvar for skader forårsaget af egne installationer. Hvis erstatningsbetingelserne er opfyldt (herunder særligt kravet om at have handlet groft uagtsomt eller forsætligt), vil en ejer blive erstatningsansvarlig, også for skader omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt. F.eks. hvis man har forsømt at sætte en drypbakke under ens vaskemaskine, og der render vand ud i hele lejligheden, hvilket f.eks. ødelægger hoveddøren, som jo er omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt, vil ejeren alt andet lige være ansvarlig. Men hvis vaskemaskinen er installeret helt efter reglerne, således at ejeren ikke har handlet groft uagtsomt, men der alligevel render vand ud, vil ejeren som udgangspunkt ikke blive ansvarlig for skader omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt.

Beslutning: Ny formulering om ansvarsfordeling

Bestyrelsen foreslår vedtagelse af en ny formulering omhandlende ansvarsfordeling mellem ejerforening og ejer som beskrevet nedenfor:

Konkret ændres punkt om:

- Forsikringsforhold (ansvar i forbindelse med selvrisiko)
- Indgangsdør (omfattes af ejerforeningens ansvar)
- Vandforsyning (rapportering af fejl og mangler samt udbedring følger retningslinjer for praksis i forbindelse med fejlmelding)

Den nye ansvarsfordeling vises i sin helhed herunder idet udgående tekst er markeret med kursiv og ny tekst med bold skrift.

EF Øresund Strandpark, etape 1

Ansvarsfordeling mellem ejerforening og lejlighedsejer

Dette dokument afgrænser ejerforeningens vedligeholdelsespligt og ejerlejlighedsejerens vedligeholdelsespligt jf. ejerforeningens vedtægter *S 20.1 og S 20.2 §26 §27*, som fastslår, at den indvendige vedligeholdelse af lejlighederne påhviler lejlighedsejerne.

Afløb	Den administrative og juridiske grænseflade mellem den enkelte lejlighed og ejerforeningen er den lodrette faldstamme. Rensning af afløb fra køkken og badeværelse frem til den lodrette faldstamme er ejernes ansvar. Rensning af den lodrette faldstamme er ejerforeningens ansvar. Udskiftning af faldstammens grenrør er ligeledes ejerforeningens ansvar. Ejerforeningen har vedligeholdelsespligten for afløb for spildevand fra lejligheden og afløb for regnvand fra altan/terrasse.
Altan og terrasse	Ejerforeningen har vedligeholdelsespligt af gelænder og glasafskærmning. Ejeren har vedligeholdelsespligten af træværk på altanen (herunder træværk på gelænder og træværk på fransk altan). Det er ejerens ansvar, at der ikke gror planter op ad murværk på altan og terrasse. Afløb fra lyskasser på terrassen er ejerforeningens ansvar. Lejlighedens terrasse tilhører den fælles ejendom, hvor ejeren er tildelt en eksklusiv brugsret. Alt træværk på bygning vedligeholdes af ejerforeningen. Evt. havelåge, plantekasser og flethegn vedligeholdes af ejer.
Badeværelse	Badeværelset er ejerens ansvar. Armaturer, vægfliser og klinker på gulv samt alle afløbsrør og afløbsinstallationer i badeværelse er privat ejendom. Eventuel vandskade hos underbo pga. vandnedsivning er overboens ansvar. Glas og kumme er privat ejendom og skader herpå er ejerens ansvar.
Dørtelefon	Dørtelefon er fælles ejendom, og ejerforeningen har ansvaret for vedligehold. Fysiske skader på dørtelefon i lejligheden er ejeres ansvar. Fjernbetjening til yderdør er ejerens ansvar.
	Den administrative og juridiske grænseflade mellem den enkelte lejlighed og ejerforeningen er HPFL-afbryder/gruppeafbryder placeret i installationsskabet. Alle ejere har egen aftale med el-leverandør. Aftalen er ejerforeningen uvedkommende. Disse og alle øvrige elektriske installationer i lejligheden er privat ejendom. Elmåler i kælder hører under fælles ejendom. Aflæsning af elmåler og betaling for elforbrug er ejers ansvar.
Forsikringsforhold	Opståede skader udbedres af den, som har vedligeholdelsespligten. Eventuel selvrisiko betales af den som har vedligeholdelsespligten eller alternativt forvoldt skaden. Ved skader der er uforskyldte og dækket af ejerforeningens ejendomsforsikring betales selvriskoen af ejerforeningen. Ejerforeningens forsikring dækker pludseligt opståede skader på skjulte rør.

Indgangsdør	Indgangsdøren til den enkelte lejlighed med alle beslag, låse, hængsler, tætningslister m.m. er <i>ejerens</i> ejerforeningens ansvar. Udseendet mod opgangen vendende side af hoveddøren må ikke ændres. Den mod opgangen vendende dørkarm <i>indtil anslagsliste mod dør</i> vedligeholdes af ejerforeningen. Anslagsliste og indvendig karm er ejers ansvar.
Installationsskab	Installationsskabet indeholder installationer, som tilhører ejerforeningen såvel som privatejede installationer. Når der opstår behov for adgang til installationsskab, vil ejer blive varslet herom og er derefter ansvarlig for at der er uhindret adgang til installationsskabet, dvs. at møbler m.v. foran skal være fjernet.
Låse og nøgler	Hængelås i kælderrum er privat ejendom. Lås og nøgler til lejlighedsdør er privat ejendom.
Murværk	Bygningernes udvendige murværk er fællesejendom og ejerforeningen har vedligeholdelsespligten. Bygningens indvendige murværk i fællesarealer er ejerforeningens. Der må ikke bores i det udvendige eller indvendige murværk. Eksempelvis må parabol ikke opsættes på murværk eller betonværk og må ikke være synlig over altankanten.
Opgang	Opgangen er fælles ejendom, og det er ejerforeningen, som har ansvaret for vedligehold. Ejeren har pligt til at sørge for, at ind og udflytning sker uden skader på opgangen. Ejerforeningen kan få flytteskader udbedret på ejerens regning.
Postkasse	Lejlighedens postkasse i opgangens stueetage tilhører den fælles ejendom og ejerforeningen har ansvaret for vedligehold. Låsecylinder i postkassen og dertil hørende nøgler er privat ejendom.
Telefon og internet	Telefon- og internetinstallationer til og fra teknikskab er ejerforeningen uvedkommende.
Vandforsyning	Den administrative og juridiske grænseflade mellem den enkelte lejlighed og ejerforeningen er den enkelte vandmåler, som er placeret i installationsskabet. Ejerforeningen står for levering af koldt og varmt vand til lejligheden. Forbrug afregnes som aflæst målerforbrug på bimålere placeret i lejligheden. Måleraflæsning foretages årligt som ekstern aflæsning. Ejerforeningen står for vandregnskab. Alle beløb opkræves sammen med fællesomkostninger. Fejl og mangler ved rørføring frem til den enkelte vandmåler, samt selve vandmåleren er ejerforeningens ansvar. Fejl og mangler efter vandmåleren er ejerens ansvar. Alle vandskader skal omgående anmeldes til Vicevært og ejendomsadministration med kopi til ejerforeningens bestyrelse eller administrationsselskab , og der skal omgående tages forholdsregler til at begrænse skadens udbredelse.

Varmeforsyning	Den administrative og juridiske grænseflade mellem den enkelte lejlighed og ejerforeningen er varmemåleren, som befinder sig i installationsskabet. Ejerforeningen står for levering af centralvarme til lejligheden. Afregning opkræves sammen med fællesomkostninger. Fejl og mangler ved rørføring frem til den enkelte varmemåler, samt selve varmemåleren er ejerforeningens ansvar. Fejl og mangler efter varmemåleren er ejerens ansvar. Fejl og mangler ved selve radiatoren, radiatorens temperaturreguleringsventil og udluftningsventil er ejerens ansvar. Problemer med udluftning af radiatorer er ejerens ansvar. Fjernelse af radiatorer må kun finde sted med ejerforeningens skriftlige tilladelse. Alle vandskader skal omgående anmeldes til ejerforeningens bestyrelse eller administrationsselskab, og der skal omgående tages forholdsregler til at begrænse skadens udbredelse. Centralvarmebaseret gulvvarme er ejerens ansvar.
Ventilation	Den administrative og juridiske grænseflade mellem den enkelte lejlighed og ejerforeningen er i badeværelset den indregulerede udsugningsventil og i køkkenet emhættens tilslutning til det lodrette metalrør i installationsskakten. Ejerforeningen står for levering af udsugning fra badeværelse og emhætte i køkken ved at den enkelte lejlighed er tilkoblet et fælles opgangsbaseret udsugningssystem. Udsugningen fra badeværelse og emhætte må ikke ændres. Ved udskiftning af udsugningsventil og emhætte er det ejerens ansvar, at den nye regulering er korrekt. Udsugningsforbindelse mellem metalrør i installationsskakten og emhætte skal være udført i godkendt materiale. Fleksibel plastslange er eksempelvis ikke et godkendt materiale. Tørretumbler må ikke tilkobles ventilationssystemet. Emhætte i køkken skal være af typen for centraludsugning (uden egen motor) og være forsynet med brandsikkert spjæld. Rensning af udsugningsventil og grenrør er ejerens ansvar og bør gøres mindst en gang om året.
Vinduer og døre	Ejerforeningen har vedligeholdelsespligten for vinduer og døre udvendigt, herunder at vinduer og døre olieres udvendigt til fals og karm indtil tætningslister. Ejeren har vedligeholdelsespligten for indvendige tætningslister, hængsler og lukketøj. Ejeren skal omgående anmelde situationer, hvor ejerforeningen har ansvar for vedligeholdelse. Udvendige ilmodbånd er ejerforeningens ansvar at vedligeholde. Indvendige ilmodbånd er ejerens ansvar.

Ansvarsfordelingen er fremlagt til Generalforsamlingen den 26. april 2022.

Dermed ses der bort fra dokumentet om Ansvarsfordeling mellem ejer og forening af 24. april 2018. I øvrigt henvises til vedtægterne og de forskellige vedligeholdelsesvejledninger som findes på foreningens hjemmeside.

Forslag til Generalforsamlingen 26. april 2022

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Vedtagelse af nye vedtægter for Ejerforeningen.

Bestyrelsen har efter vedtagelse på ordinær generalforsamling i 2021 arbejdet med at fremtage nye klare og operationelle vedtægter for E/F Øresundstrandpark Etape1.

Baggrund

- Der er vedtaget en ny lov om ejerlejligheder og ny normalvedtægt bekendtgørelse nr. 1738 af 29.11.2020 om normalvedtægt for ejerforeninger (lovkrav der trådte i kraft 1.januar 2022)). Der er overlappende og modsigende regler mellem de to sæt vedtægter (foreningens særvedtægter og normalvedtægten).
- Vi undgår tvister om fortolkning af de to sæt vedtægter.
- Vi lægger os meget tæt op ad normalvedtægten så mulige senere ændringer i normalvedtægten er enkelt indført.
- Forslaget til vedtægter er fremtaget og senere gennemgået på et medlemsmøde således at flest mulige synspunkter er tilgodeset uden at gå på kompromis med ønsket om at ligge tættest muligt på normalvedtægten.

Resultat

- Foreningens formål kan opfyldes og at de særlige forhold der gælder, for foreningen er indpasset.
- Der er Ikke ændret i forholdet til Skanska omkring P-huset.
- Lever op til lovgivningens krav
- Forslaget er baseres på almen praksis for ejerforeninger og ligger så tæt op ad ny normalvedtægt som muligt, så der ikke opstår tvivlsspørgsmål om fortolkninger

Forslag til vedtagelse

Bestyrelsen anbefaler generalforsamling at vedtage der fremlagt forslag til vedtægter i sit hele.

Økonomi

Der vil være omkostninger til tinglysning af de nye vedtægter samt ændring af hæftelse. Denne omkostning er medtaget i budgettet for 2022.

**UDKAST TIL VEDTÆGTER FOR
EJERFORENINGEN ØRESUND STRANDPARK ETAPE 1**

Beliggende Øresund Parkvej 1-6, 2300 København S
Matr.nr. 4497, Sundbyøster, København

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Navn, formål, medlemskab, betalinger og hæftelse	14
2. Generalforsamling	14
3. Simpelt flertal	14
4. 2/3-flertal.....	14
5. Særregel om fornyet generalforsamling	15
6. 9/10-flertal.....	15
7. Vetoret.....	16
8. Generalklausul.....	16
9. Ordinær generalforsamling	16
10. Forslag	17
11. Ekstraordinær generalforsamling.....	17
12. Adgang, stemmeret og fuldmagt.....	17
13. Dirigent, referent samt generalforsamlingens afvikling.....	18
14. Bestyrelsen	19
15. Bestyrelsens møder	19
16. Bestyrelsens pligter	19
17. Bestyrelsens kommunikation med ejerne.....	20
18. Administration	21
19. Tegningsret.....	21
20. Revision.....	21
21. Årsregnskab	21
22. Bod.....	21
23. Eksklusion	22
24. Overtagelse af udlejerbeføjelser	23
25. Kapitalforhold	23
26. Ejersforeningens vedligeholdelsespligt.....	24
27. Ejernes vedligeholdelsespligt	24
28. Tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten samt ejers erstatningsansvar	25
29. Adgang og reetablering	25
30. Udlejning.....	25
31. Sikkerhedsstillelse	26

32.	Udøvelse af erhverv fra ejerlejligheden	26
33.	Fællesejendommens ydre fremtoning	26
34.	Terrasser	26
35.	Parkering.....	27
36.	Godkendelse	27

Markeringer i dokumentet:

Ingen markering af tekst betyder, at bestemmelsen enten følger "normalvedtægten" (bekendtgørelse 2020-11-29 nr. 1738) eller at bestemmelsen er en gyldigt vedtaget vedtægtsbestemmelse, som ikke kan tinglyses.

Gul markering af tekst angiver, at der er tale om en fravigelse til "normalvedtægten" (bekendtgørelse 2020-11-29 nr. 1738).

Rød markering af tekst angiver en tinglyst servitutbestemmelse.

1. Navn, formål, medlemskab, betalinger og hæftelse

1.1 Ejerforeningens navn er Ejerforeningen Øresund Strandpark Etape 1.

1.2 Ejerforeningen er beliggende Øresund Parkvej 1-6, 2300 København S, matr.nr. 4497, Sundbyøster, København og har hjemsted i Københavns Kommune.

1.3 Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for ejerne af ejerlejlighederne i foreningen.

1.4 Medlemmer af ejerforeningen er de til enhver tid værende ejere med tinglyst adkomst til en ejerlejlighed i foreningen. Ved ejerskifte overgår medlemsskabet på den aftalte overtagelsesdag, selv om ejerskifte endnu ikke er tinglyst. Ved anden overgang, herunder bobehandling, brugspant og arv, overgår medlemsskabet på tidspunktet for overgangen af ejerbeføjelserne.

1.5 Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne et bidrag, der er fastsat af generalforsamlingen og fremgår af budgettet. Bidragene forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen kan endvidere opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne, såfremt der opstår uforudsete udgifter eller likviditetsbehov i forbindelse med varetagelse af sædvanlig drift og vedligeholdelse. Ejerforeningen er berettiget til at opkræve inkassogebyr og renter af det skyldige beløb efter reglerne i renteloven, hvis betaling ikke sker rettidigt. Sats for betalingspåkravsgebyr kan fastsættes i overensstemmelse med lejelovgivningen.

1.6 For ejerforeningens forpligtelser hæfter ejerne personligt (med hele ejers formue), pro rata (med den enkelte ejers andel) og subsidiært (således at krav først skal gøres gældende mod ejerforeningen, inden krav gøres gældende mod ejerne) i forhold til deres fordelingstal, medmindre ejerne har påtaget sig en mere vidtgående hæftelse.

2. Generalforsamling

2.1 Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

2.2 De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutning om tegning af bestyrelsesansvarsforsikring.

3. Simpelt flertal

3.1 Generalforsamlingen træffer beslutninger med simpelt flertal efter fordelingstal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne vedtægts §§ 4-6.

4. 2/3-flertal

4.1 Generalforsamlingens beslutninger om væsentlige forhold træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal, medmindre andet følger

af ejerlejlighedsloven eller denne normalvedtægts §§ 6-7. Beslutninger om væsentlige forhold omfatter:

- 1) Vedtægtsændringer.
- 2) Begrænsning af ejernes ret til korttidsudlejning, jf. § 30, stk. 2.
- 3) Sikkerhedsstillelse, jf. § 31.
- 4) Fordeling af forbrugsudgifter og lignende efter andet end fordelingstal, hvor dette fører til, at hver ejer vil komme til at betale for sit individuelle, faktiske forbrug.

4.2 Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal, jf. dog § 6. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen omfatter især følgende eller lignende beslutninger:

- 1) Godkendelse af elevator- eller altanprojekter, såvel ved etablering af nye altaner, udvidelse af eksisterende og ændringer af fællesejendom, som en sådan beslutning medfører. Udgifterne i forbindelse med sådanne projekter skal afholdes af de ejere, der opnår fordele derved, uanset om de pågældende har stemt for projektet eller ej.
- 2) Salg af fællesejendom, herunder inddragelse af bagtrappeareal, dele af lofts-, eller kælderrum og lignende til enkelte af ejerlejlighederne eller salg af en ejerlejlighed tilhørende ejerforeningen. Som en del af godkendelsen af en sådan disposition kan generalforsamlingen beslutte, at fordelingstallene skal justeres, så en erhververs fordelingstal fremover svarer til ejerlejlighedens forholdsmæssige andel uanset fordelingstallet for det overdragne fællesareal eller ejerlejlighed.
- 3) Indgåelse af aftaler om eksklusiv brugs- eller benyttelsesret til fælles ejendom såsom leje eller brug af kælderrum, loftsrum, parkeringspladser eller lignende, hvis retten gøres uopsigelig i mere end 5 år.
- 4) Beslutning om indretning af nye tagboliger på fællesejendom, jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7.

5. Særregel om fornyet generalforsamling

5.1 Vedtages et forslag efter § 4 ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede ejere efter fordelingstal og antal afholdes der ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På den ekstraordinære generalforsamling kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal.

6. 9/10-flertal

6.1 Beslutninger om salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele, der ikke medfører, at den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtigelser over for ejerforeningen

forøges, kan træffes med tilslutning fra mindst 9/10 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal.

7. Vetoret

- 7.1 Vedtægtsændringer og beslutninger, hvorved retsstillingen mellem ejerne forskydes, og beslutninger, der medfører indskrænkninger i særrettigheder, eller medfører at ejerne pålægges yderligere forpligtelser, kræver samme flertal som de vedtægtsændringer, der omfattes af §§ 4 og 6, samt tillige samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes. Dette gælder dog ikke, såfremt andet følger af ejerlejlighedsloven eller normalvedtægtsens §§ 4 og 6, herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter § 6 nødvendiggør det.

8. Generalklausul

- 8.1 Der må på generalforsamlingen ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse ejere eller andre en utilbørlig fordel på andre ejeres eller ejerforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere ejere en utilbørlig ulempe.

9. Ordinær generalforsamling

- 9.1 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år senest 6 måneder efter udløbet af ejerforeningens regnskabsår. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
- 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 5) Forslag efter § 10.
- 6) Forelæggelse af budget samt budgetprognose til godkendelse.
- 7) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- 8) Valg af eventuelle suppleanter til bestyrelsen.
- 9) Valg af revisor.
- 10) Eventuelt.

- 9.2 Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget gøres tilgængeligt sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

- 9.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

10. Forslag

- 10.1 Bestyrelsen og enhver ejer i foreningen har ret til at få et konkret angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.
- 10.2 Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen. Forslag inkl. nødvendige bilag mv. skal gøres tilgængelige for ejerne senest 1 uge før generalforsamlingen.
- 10.3 Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.
- 10.4 Der kan ikke træffes bindende beslutning om punkter, der ikke er optaget på dagsordenen, medmindre alle ejere er til stede og samtykker.

11. Ekstraordinær generalforsamling

- 11.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, ud over de i § 5 og § 14, stk. 5, nævnte situationer, når:
 - 1) Bestyrelsen finder anledning dertil.
 - 2) Det til behandling af et konkret angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerne i ejerforeningen efter fordelingstal eller antal.
 - 3) En tidligere generalforsamling har besluttet det.
- 11.2 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.
- 11.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for den ekstraordinære generalforsamling samt dagsordenen og nødvendige bilag.
- 11.4 Ændringsforslag kan stilles på den ekstraordinære generalforsamling.

12. Adgang, stemmeret og fuldmagt

- 12.1 Følgende har adgang til generalforsamlingen:
 - 1) Enhver ejer i ejerforeningen.
 - 2) Myndige medlemmer af en ejers husstand.
 - 3) Myndige personer, som en ejer har givet fuldmagt til at møde.
 - 4) Bisiddere eller rådgivere for ejere.
 - 5) Ejerforeningens administrator og revisor.
 - 6) Bestyrelsens bisiddere eller andre personer indkaldt af bestyrelsen.
- 12.2 Enhver ejer i ejerforeningen har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves af ejerens ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som ejeren har givet skriftlig fuldmagt. Ejes en ejerlejlighed af et selskab, kan stemmeretten udøves af en fysisk person, der er ansat hos og repræsenterer ejeren. En ejer kan kun afgive én stemme pr. afstemning i

henhold til fuldmagt fra en anden ejer, idet bestyrelsen dog ikke er underlagt denne begrænsning.

- 12.3 For ejerlejligheder, der ejes af flere, tilkommer stemmeretten ejerne i forening. Er alle medejere ikke til stede på generalforsamlingen, anses de fremmødte medejere for bemyndiget til at stemme på alle medejeres vegne, medmindre de fraværende medejere inden generalforsamlingens begyndelse har meddelt bestyrelsen andet.

13. Dirigent, referent samt generalforsamlingens afvikling

- 13.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være ejer af en ejerlejlighed i ejerforeningen.

- 13.2 Der udarbejdes referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og gøres tilgængeligt for ejerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

- 13.3 Bestyrelsen kan beslutte, at der som supplement til fysisk fremmøde på generalforsamlingen gives adgang til, at medlemmerne kan deltage elektronisk i generalforsamlingen, herunder stemme elektronisk under generalforsamlingen eller stemme uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen (delvis elektronisk generalforsamling).

- 13.4 Bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamling alene afholdes elektronisk uden adgang til fysisk fremmøde (fuldstændig elektronisk generalforsamling), såfremt dette nødvendiggøres pga. myndighedspåbud. Beslutningen skal indeholde oplysning om, hvorfor bestyrelsen finder det nødvendigt at afholde fuldstændig elektronisk generalforsamling samt hvordan elektroniske medier anvendes i forbindelse med deltagelse i generalforsamlingen.

- 13.5 Bestyrelsen fastsætter de nærmere krav til de elektroniske systemer, som anvendes ved en delvis eller fuldstændig elektronisk generalforsamling. Indkaldelsen til generalforsamling skal indeholde oplysning herom, ligesom det skal fremgå af indkaldelsen, hvordan medlemmerne tilmelder sig til elektronisk deltagelse, og hvor de kan finde oplysning om fremgangsmåden i forbindelse med elektronisk deltagelse i generalforsamlingen.

- 13.6 Det er en forudsætning for afholdelse af såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling, at foreningens bestyrelse drager omsorg for, at generalforsamlingen afvikles på betryggende vis. Det anvendte system skal være indrettet på en sådan måde, at vedtægternes krav til afholdelse af generalforsamling opfyldes, herunder medlemmernes adgang til at deltage i, ytre sig samt stemme på generalforsamlingen. Det anvendte system skal tillige på pålidelig måde kunne fastslå, hvilke medlemmer, som deltager i generalforsamlingen, hvilken stemmeret de repræsenterer samt resultatet af afstemningerne.

14. Bestyrelsen

14.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af mindst 3 medlemmer. Bestyrelsen konstituerer sig selv. Desuden kan vælges 1-2 suppleanter. Som formand, medlemmer af bestyrelsen og suppleanter kan vælges ejere i ejerforeningen, disses ægtefæller/samlevere og myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges et bestyrelsesmedlem pr. ejerlejlighed.

14.2 Bestyrelsens medlemmer vælges for 2 år. Halvdelen af bestyrelsens medlemmer afgår i lige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

14.3 En suppleant indtræder i bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om længerevarende forfald.

14.4 En ejer i ejerforeningen kan give lejer af dennes ejerlejlighed fuldmagt til at kunne vælges til bestyrelsen. Tilsvarende kan en ejer, der er en juridisk person, give fuldmagt til en fysisk person, der som repræsentant for ejeren kan vælges til bestyrelsen. En suppleant indtræder, når en fuldmagt tilbagekaldes.

14.5 Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Fratræder formanden i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand.

14.6 Bestyrelsen kan ved en forretningsorden fastsætte nærmere regler om f.eks. indkaldelse til møder, konstitution, arbejdsdeling, føring af protokol, udsendelse af referat fra bestyrelsesmøder, skriftlige og elektroniske møder, tavshedspligt og suppleanter.

15. Bestyrelsens møder

15.1 Formanden skal sikre, at der afholdes bestyrelsesmøder, når det er nødvendigt, og påse, at samtlige bestyrelsesmedlemmer indkaldes.

15.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne, herunder formanden, er til stede.

15.3 Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende.

15.4 Bestyrelsen udarbejder referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser.

16. Bestyrelsens pligter

16.1 Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af ejerforeningen og udfører generalforsamlingens beslutninger.

16.2 Bestyrelsen skal sikre en forsvarlig varetagelse af ejerforeningens anliggender, herunder:

1) Udarbejdelse af budget og regnskab over ejerforeningens udgifter og indtægter.
Bestyrelsen skal desuden udarbejde en budgetprognose for det efterfølgende år efter budgetåret.

2) Overholdelse af god skik og orden i ejerforeningen.

3) Foretage kontrol med indbetaling af fællesudgifter.

4) Tegne sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuelt bestyrelsesansvarsforsikring).

5) Renholdelse og snerydning af fælles arealer.

6) Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan.

7) Fornyelse og vedligeholdelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

8) Søge konflikter efter husordenen løst ved ekstern mediation.

9) Varetage ejerforeningens interesser i forbindelse med eventuelle pligtige medlemskaber af andre foreninger eller laug, herunder grundejerforeninger, bydelsforeninger, vandlaug, gårdlaug eller lignende.

16.3 Har bestyrelsen ikke antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

16.4 Der tegnes bestyrelsesansvarsforsikring, medmindre et flertal på generalforsamlingen bestemmer andet.

16.5 Bestyrelsens beslutninger kan af enhver ejer i ejerforeningen, som afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter stk. 4.

17. Bestyrelsens kommunikation med ejerne

17.1 Al kommunikation mellem ejerforeningen og ejerne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav samt adgangvarslinger og lignende kan ske digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie, herunder via en af bestyrelsen valgt digital kommunikationsplatform hvortil ejerforeningens medlemmer har adgang.

17.2 Ejere har pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator om den elektroniske adresse, der kan bruges til kommunikation med ejeren. Ved ændringer i ejerens elektroniske adresse har ejeren pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator herom. I modsat fald anses indkaldelser mv., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.

17.3 Ejere, som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige, kan mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den i stk. 1 angivne kommunikationsform.

17.4 Ejere, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen kan rekvirere en sådan hos bestyrelsen eller en eventuel administrator mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.

17.5 Bestyrelsen er berettiget til at udstede retningslinjer for medlemmernes brug af den i § 17.1 nævnte digitale kommunikationsplatform, og bestyrelsen er berettiget til at begrænse eller udelukke et medlem fra brugen af den digitale platform, såfremt et medlem ikke overholder de udstedte retningslinjer.

18. Administration

18.1 Generalforsamlingen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

18.2 Administrator må ikke være ejer i ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

19. Tegningsret

19.1 Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden og et andet medlem af bestyrelsen eller af to bestyrelsesmedlemmer i forening.

20. Revision

20.1 Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerne efter fordelingstal eller antal, skal revisor være en godkendt revisor.

20.2 Revisor vælges hvert år. Genvalg kan finde sted.

20.3 Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

20.4 Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

21. Årsregnskab

21.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret, medmindre generalforsamlingen med simpelt flertal beslutter andet.

21.2 Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

21.3 Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

22. Bod

22.1 Ejerforeningen kan pålægge en ejer at betale en bod på op til 10.000 kr., hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse. Pålæg af bod over for en almen boligorganisation forudsætter ud over adfærden hos en

eller flere lejere, at den almene boligorganisation tilsidesætter sin forpligtelse i lov om leje af almene boliger til at sikre god ro og orden i ejendommen.

- 22.2** Ejerforeningen kan pålægge en ny bod på op til 20.000 kr., hvis ejeren efter at være pålagt bod fortsætter den grove forsømmelse af sine pligter, som tidligere har medført en bod.
- 22.3** Beslutning om bod efter stk. 1 og 2 træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt. blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget uanset antallet af repræsenterede ejere vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder, selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.
- 22.4** Ejeren kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre begrundet indsigelse mod denne over for ejerforeningen.
- 22.5** Modtager ejerforeningen en indsigelse, er det en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde sit krav, at ejerforeningen senest 6 uger efter udløbet af ejerens indsigelsesfrist anlægger retssag om bodens berettigelse.
- 22.6** Betaling af bod reducerer ikke foreningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.

23. Eksklusion

- 23.1** Ejerforeningen kan ekskludere en ejer, hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i særdeles grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Der kan endvidere ske eksklusion ved ejerens gentagne grove misligholdelse trods påkrav. Eksklusion af en almen boligorganisation forudsætter ud over adfærden hos en eller flere lejere, at den almene boligorganisation tilsidesætter sin forpligtelse i lov om leje af almene boliger til at sikre god ro og orden i ejendommen.
- 23.2** Beslutning om eksklusion træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt. blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget uanset antallet af repræsenterede ejere vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.

- 23.3 Det er en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde eksklusionen, at ejerforeningen senest 6 uger fra generalforsamlingens afslutning indbringer beslutningen om eksklusion for domstolene. Dette kan dog undlades, såfremt den ekskluderede inden fristens udløb skriftligt har anerkendt eksklusionen. Endvidere er det en betingelse, at ejerforeningen lader stævningen tinglyse på den ekskluderede ejers ejerlejligheder.
- 23.4 En ekskluderet ejer skal afhænde sine ejerlejligheder i foreningen inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor der foreligger en endelig retsafgørelse om eksklusionens berettigelse. Afhændelse må ikke ske til købere eller på sådanne vilkår, at den ekskluderede helt eller delvist må antages at kunne bibeholde sin brugsret over de solgte ejerlejligheder. Er der tinglyst stævning efter stk. 3, skal ejerforeningen tiltræde skødet ved salg.
- 23.5 Overholder den ekskluderede ikke fristen i stk. 4, kan ejerforeningen kræve, at den ekskluderede indstiller sine salgsbestræbelser. Ejerforeningen kan herefter begære ejerlejlighederne solgt på tvangsauktion. Retsplejelovens regler for tvangsauktion finder anvendelse med de ændringer, som følger af forholdets natur. Ejerforeningens rimelige og sædvanlige udgifter i forbindelse med tvangsauktionen kan kræves betalt ud over budsummen.
24. Overtagelse af udlejerbeføjelser
- 24.1 Er en ejerlejlighed udlejet, og udøver lejereren eller personer, for hvilke lejer er ansvarlig efter lejelovgivningens regler, retsstridig adfærd over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen, er ejerforeningen berettiget til at søge at bringe den uønskede adfærd til ophør direkte over for lejereren. Ejerforeningen skal give ejeren mulighed for at berigtige forholdet inden for tre måneder. Herefter kan ejerforeningen optræde som procespart og indtræde i ejerens beføjelser over for lejereren til at opsiges eller ophæves lejemålet. Ejerforeningen er over for en almen boligorganisation alene berettiget til at overtage beføjelserne, såfremt den almene boligorganisation, som udlejer, ikke følger gældende regler i lov om leje af almene boliger for håndtering af husordenssager.
25. Kapitalforhold
- 25.1 Ejerforeningen kan alene opkræve betaling til de løbende driftsudgifter og vedligeholdelse, dog således at der kan tilvejebringes en rimelig egenkapital.
- 25.2 Det kan på generalforsamlingen vedtages, at ejerforeningen skal foretage opsparing til bestemte formål, herunder vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder. Opsparingen skal være anbragt i et pengeinstitut.
- 25.3 Beslutning om anvendelse af de opsparede midler træffes på generalforsamlingen.
- 25.4 Den enkelte ejer kan ikke kræve udbetaling af sin andel af ejerforeningens formue ved salg af sin ejerlejlighed.

26. Ejerforeningens vedligeholdelsespligt

- 26.1 Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af alle ejendommens fælles bestanddele, herunder af døre mod fællesarealer, vinduer, ruder, altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fælles installationer indtil disses forgreninger ind til de enkelte ejerlejligheder. Ejerforeningens pligt til renholdelse og overfladebehandling af døre mod fællesarealer, vinduer og eventuelle altaner, gælder dog kun den udvendige side af disse.
- 26.2 Ejerforeningen skal udbedre skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der hurtigst muligt ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang og med mindst mulig gene for ejerne.
- 26.3 Udfører en ejerforening ikke efter påkrav uopsættelige arbejder, kan enhver ejer for ejerforeningens regning lade sådanne arbejder udføre i det omfang, det er nødvendigt for at afværge truende skade.

27. Ejernes vedligeholdelsespligt

- 27.1 Det påhviler enhver ejer i ejerforeningen at foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sin ejerlejlighed og øvrige områder, hvor ejeren har eksklusiv brugsret. Pligten omfatter maling, tapetsering, vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, fliser og fuger, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, andre forbrugsmålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, gasrør og afløbsrør indtil disses forgreninger ind i de fælles ledninger.
- 27.2 Ejeren er ansvarlig for renholdelse og overfladebehandling af døre, vinduer og eventuelle altaner indvendigt. De enkelte ejeres vedligeholdelsespligt omfatter endvidere eventuelle særindretninger i lejligheden eller monteret på fællesejendommen, herunder skilte, antenner og nye altaner besluttet efter § 4, stk. 2.
- 27.3 Ejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles bestanddele eller lade opsætte dørtelefoner, antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.
- 27.4 Forsømmes en ejerlejlighed groft, eller er en ejers forsømmelse til gene for de øvrige ejere, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt, herunder ved elektronisk kommunikation. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på ejerforeningens vegne lade ejerlejligheden sætte i stand for den misligholdende ejers regning.
- 27.5 Ejeren er erstatningsansvarlig for skader forårsaget af egne installationer i ejerens lejlighed.

28. Tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten samt ejers erstatningsansvar

28.1 Skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter §§ 26 og 27 vil den part, der har vedligeholdelsespligten, være ansvarlig for en sådan opstået skade.

28.2 En ejer skal behandle alle fælles bestanddele og tilbehør forsvarligt omfattende blandt andet gård, opgang og fælles rørinstallationer. Ejeren er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af ham selv, hans husstand eller andre, som han har givet adgang til det lejede herunder lejere. Skader, hvis udbedring er uopsættelig, skal ejeren straks anmelde til ejerforeningen, uanset at han ikke selv måtte bebo ejerlejligheden. Andre skader skal anmeldes uden ugrundet ophold.

29. Adgang og reetablering

29.1 En ejer er forpligtet til at give repræsentanter for ejerforeningen adgang til sin lejlighed, såfremt det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af eftersyn, reparationer, vedligeholdelse og udskiftninger, som det påhviler ejerforeningen at udføre. Ejerforeningen skal give et skriftligt varsel på 1 uge.

29.2 En ejer kan kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder eller nødvendigt vedligehold i sin lejlighed, som ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper. Ejeren skal give et skriftligt varsel på 6 uger.

29.3 I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.

29.4 Arbejder, der udføres i en lejlighed, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til de ejere, der berøres heraf.

29.5 Der skal ske fuldstændig reetablering, og arbejdet må ikke medføre forandringer i de pågældendes lejligheder, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til væsentlig ulempe for den, der skal tåle forandringen.

29.6 Er det med hensyn til arbejder efter stk. 2 nødvendigt at foretage destruktive indgreb, kan den berørte ejer, såfremt reetableringsomkostningerne skønnes at ville overstige 5.000 kr., kræve, at der stilles passende sikkerhed i form af en anfordringsgaranti, kontant deponering i ejerforeningen eller lignende, før end arbejderne kan igangsættes.

30. Udlejning

30.1 Ved udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed til beboelse eller erhverv skal ejeren senest samtidig med lejeforholdets begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, dens længde og informere om lejers navn og kontaktoplysninger samt om eventuelle ændringer i egne kontaktoplysninger.

30.2 Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. Såfremt ejerforeningen efter § 4, stk. 1, har truffet beslutning om at forbyde sådan udlejning er en ejer dog alligevel berettiget til at foretage korttidsudlejning med op til 4

separate udlejninger og maksimalt for sammenlagt 30 dage i alt pr. kalenderår. Ejeren skal senest samtidig med hver udlejnings begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, lejerens navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde.

31. Sikkerhedsstillelse

31.1 Nærværende vedtægt kan lyses pantstiftende for kr. 38.000 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos en ejer, herunder for krav efter § 27.4.

31.2 Panteretten efter § 31.1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysningen af panteretten.

32. Udøvelse af erhverv fra ejerlejligheden

32.1 En ejerlejlighed i ejerforeningen kan ikke uden bestyrelsens samtykke benyttes til erhverv

33. Fællesejendommens ydre fremtoning

33.1 Med henblik på at bevare en ensartet arkitektonisk fremtoning af ejerforeningens bygninger, er det ikke tilladt at opsætte og/eller installere særindretninger på ejerforeningens fællesejendom, herunder f.eks. på ejerforeningens facade, jf. dog pkt. 33.2.

33.2 Uanset pkt. 33.1 kan bestyrelsen tillade nødvendige særindretninger på fælles ejendom som følge af et ejerforeningsmedlems særlige behov i forbindelse med handicap eller lignende. Omkostninger til etablering af særindretning samt udgifter i forbindelse med efterfølgende retablering afholdes af det ejerforeningsmedlem, der foranlediger særindretningen etableret.

34. Terrasser

34.1 Ejere af stuelejligheder har enebrugsret og vedligeholdelsespligt til terrassearealerne umiddelbart udenfor den pågældende ejerlejlighed. Der henvises til vedhæftede kortbilag 2.

34.2 Ejerne af lejligheden på 6. etage har enebrugsret og vedligeholdelsespligt til den tilhørende tagterrasse, hvortil der udelukkende er adgang fra lejligheden på 6. etage. Tagterrassen på 6. etage sidestilles således med en altan.

34.3 For så vidt angår enebrugsretten til terrassearealer for stuelejligheder, jf. pkt. 34.1, kan denne opsiges af ejerforeningen med 30 års varsel.

34.4 Det påhviler de i pkt. 34.1 og pkt. 34.2 anførte ejere løbende at vedligeholde og forny terrasserne med tilhørende afskærmning/hegn i overensstemmelse med det i pkt. 33.1 anførte princip om ensartet fremtoning.

34.5 Såfremt en ejer af en stuelejlighed / 6. etages lejlighed ikke har vedligeholdt og/eller fornyet sin terrasse til et i henhold til bestyrelsen acceptabelt niveau, kan bestyrelsen pålægge ejeren at udføre det pågældende arbejde. Såfremt arbejdet ikke er gennemført senest 4 uger efter påbuddet, kan bestyrelsen for den ejers regning foranledige arbejdet udført.

35. Parkering

35.1 Bestyrelsen kan beslutte at tildele et ejerforeningsmedlem med gyldigt handicapparkeringskort eksklusiv brugsret til en af ejerforeningens parkeringspladser, jf. dog pkt. 35.2 - 35.3.

35.2 Bestyrelsen kan ikke udstede brugsrettigheder til mere end 6 parkeringspladser.

35.3 Bestyrelsen kan ikke tildele et ejerforeningsmedlem eksklusiv brugsret til en parkeringsplads for en længere periode end 2 år ad gangen.

35.4 Bestyrelsen er berettiget til at fastsætte nærmere betingelser for brugsrettens fortsatte beståen

35.5 Københavns Kommune kan i henhold til tinglyst deklaration på ejerforeningens matrikel kræve, at der skal etableres et parkeringshus med en kapacitet svarende til 1 parkeringsplads pr. 300 m² opført etageareal, således at ejerforeningen skal deltage i opførelsen af dette parkeringshus med en forholdsmæssig andel af udgiften. Skanska Danmark A/S er ansvarlig for betaling af ejerforeningens forholdsmæssige andel. Hvis parkeringshuset bliver opført, og hvis og når Skanska Danmark A/S forlanger det, er ejerforeningen pligtig til vederlagsfrit at overtage den forholdsmæssige andel af parkeringshuset og forestå fremtidig drift og vedligehold deraf. Som **bilag 1** til denne vedtægt vedlægges ejerforeningens oprindelige vedtægt, hvor Skanska Danmark A/S i § 2.2 bekræfter denne bestemmelse.

36. Godkendelse

36.1 Nærværende vedtægt er godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den xx. xx.

Forslag til Generalforsamlingen 26. april 2022

Forslagsstiller: Bestyrelsen og Bestyrelsen for grundejerforeningen

Opdateret husorden punkt 13 omhandlende luftning af husdyr på fællesarealer

Baggrund

Grundejerforeningen som vores ejerforening er medlem af og er ansvarlig for brugen og driften af fællesarealerne har bedt de enkelte etaper om at hjælpe med til at ensrette retningslinjerne for luftning af husdyr på fællesarealerne. Dette foreslås opnået ved at de enkelte etaper i deres husorden alene henviser til Grundejerforeningens ordensregler (dvs. områder udenfor offentligt tilgængelige stier).

Motivation

Der luftes i dag husdyr på fællesområderne særligt mellem Etape 3 og Etape 4 (også kaldet grønningen) og der er forskellige regler i de respektive ejerforeninger.

Efterladenskaber på græsplæner og i sandkasser er et problem. Der er omkostninger i sommerhalvåret til daglig kontrol af legeplads så børn ikke udsættes for efterladenskaber.

Da det ikke er muligt at pågribe syndere i gerningsøjeblikket, vil det være lettere med skiltning helt at forbyde adgang for husdyr.

Beslutning: Ny formulering af husorden punkt 13

Ny formulering:

Det er tilladt at holde almindelige husdyr i mindre omfang. Husdyr må ikke være til gene for andre.

Husdyr må under ingen omstændigheder opholde sig alene eller blive luftet i kældre og skal altid holdes i snor eller i bur og efterladenskaber skal fjernes. Luftning på fællesarealer følger grundejerforeningens husorden.

Der ønskes på generalforsamling en tilkendegivelse af om det helt skal forbydes at lufte hunde på grønningen. Det vejledende svar vil have betydning for udfærdigelsen af grundejerforeningens regelsæt på området.

Forslag til Generalforsamlingen 26. april 2022

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Opdateret husorden punkt 18 omhandlende parkering

Baggrund

Ved seneste generalforsamling blev punkter opdateret for at regulere eksklusiv brugsret til handicap parkeringspladser. Dette punkt er i det nye forslag til vedtægter dækket af §35.

Motivation

Det er ikke hensigtsmæssigt at have dette forhold beskrevet to steder med mulighed for afvigelser mellem disse på et senere tidspunkt

Beslutning: Ny formulering af husorden punkt 13

Ny formulering:

Parkering er kun tilladt i de dertil indrettede parkeringsbåse. Parkering på selve ankomstvejen samt helt eller delvist på stier og forgængerarealer er ikke tilladt.

E/F Øresund Strandpark, Etape 1

**Øresund Parkvej 1-6
2300 København S**

CVR-nr. 32990436
Matr. nr. 4497, Sundbyøster, København
Kundenr. 108-301

Årsregnskab for perioden

1. januar 2021 - 31. december 2021

FORENINGSOPLYSNINGER

FORENINGEN	E/F Øresund Strandpark, Etape 1 Øresund Parkvej 1-6 2300 København S CVR-nr. 32990436 Matr. nr. 4497, Sundbyøster, København Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Opført i år 2003
BESTYRELSE	Per Brun Krogshede (formand) Sally Tautoft Helge Bønløkke Solveig Irene Skov Jef Holm-Hansen
ADMINISTRATOR	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg CVR-nr. 20 28 34 16 Telefon 70 30 20 20
REVISOR	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K CVR-nr. 15915641
TYPE	61 Ejerlejligheder

ADMINISTRATORS BERETNING

DEAS A/S har som administrator for E/F Øresund Strandpark, Etape 1 udarbejdet årsregnskab for regnskabsåret 2021 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et overskud på kr. 165.715.

Foreningens egenkapital udgør pr. balancedagen kr. 681.880.

Bemærkninger (afvigelse på mere end 1,0% i forhold til regnskabsårets samlede budgetterede udgifter):

Positivt for årets resultat er:

- *'Øvrige administrationsomkostninger' afviger med kr. 56.785.*
- *'Løbende vedligeholdelse' afviger med kr. 193.788.*

LEDELSESPÅTEGNING

Administrator har opstillet og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskabet for 2021 for E/F Øresund Strandpark, Etape 1, som indeholder resultatopgørelse, balance og noter. Foreningen er ikke omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser, og regnskabet er derfor opstillet i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt dansk regnskabspraksis for foreninger, der ikke er omfattet af årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Vi indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

ADMINISTRATOR

DEAS A/S

Frederiksberg, den 22. marts 2022

Peter Westerdahl
Ejendomsadministrator

Kirsten Krogh Sehestedt
Regnskabsansvarlig

BESTYRELSEN

København S, den 22. marts 2022

Per Brun Krogshede
Bestyrelsesformand

Sally Tautoft

Helge Bønløkke

Solveig Irene Skov

Jef Holm-Hansen

Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsregnskabet.

Underskrift af årsregnskabet foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse, revisor samt generalforsamlingens dirigent ved brug af NemID/digital signatur, jf. foreningens vedtægter. Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Til medlemmerne i E/F Øresund Strandpark, Etape 1

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Øresund Strandpark, Etape 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi skal henlede opmærksomheden på, at årsregnskabet er udarbejdet med det særlige formål at opfylde regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter. Som følge heraf kan regnskabet været uegnet til andet formål.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Foreningen har medtaget en supplerende beretning 'Økonomisk udvikling i foreningen' samt 'Specifikation af fordelingstal mv.' Den supplerende beretning samt specifikation har ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er foreningens bestyrelse og administrator ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre foreningens bestyrelse og administrator enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække

væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens og administrators interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administrators udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse og administrator om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København K, den 22. marts 2022

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15915641

Brian Hansen

Statsautoriseret revisor
MNE 33311

Underskrift af årsregnskabet foretages elektronisk ved brug af NemID/digital signatur. Underskriften fremgår af dokumentets sidste side.

RESULTATOPGØRELSE	NOTE	(ej revideret)		REGNSKAB 2020
		REGNSKAB 2021	BUDGET 2021	
INDTÆGTER				
Aconto E/F-bidrag		1.312.415	1.312.415	1.193.580
Øvrige indtægter	1	120.404	120.405	444.358
INDTÆGTER I ALT		1.432.819	1.432.820	1.637.938
UDGIFTER				
Bidrag til andre foreninger	2	206.409	207.000	206.409
Forbrugsafgifter	3	216.834	211.000	197.086
Forsikringer og abonnementer	4	157.401	158.500	120.364
Ejendomsdrift	5	166.362	176.000	170.418
Administrationshonorar, DEAS A/S		55.925	56.000	54.895
Øvrige administrationsomkostninger	6	155.765	212.550	183.168
Løbende vedligeholdelse	7	95.212	289.000	215.043
Større vedligeholdelsesarbejder	8	84.981	92.000	527.451
Hensættelser		120.404	120.405	119.358
Renteudgifter	9	7.811	5.500	5.096
UDGIFTER I ALT		1.267.104	1.527.955	1.799.288
DRIFTSRESULTAT		165.715	-95.135	-161.350
RESULTATDISPONERING				
Overført resultat (egenkapital)		165.715	-95.135	-161.350
DISPONERET I ALT		165.715	-95.135	-161.350

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2021	BALANCE 31-12-2020
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Restancekonto		9.891	10.000
Udlæg for ejere		1.300	0
Tilgodehavender i alt		11.191	10.000
Øvrige tilgodehavender			
Forsikringskader		2.190	6.343
Tilgodehavender		16.020	8.139
Forudbetalte omkostninger		0	13.468
Varmeregnskab	11	24.620	2.190
Vandregnskab	12	11.405	0
Øvrige tilgodehavender i alt		54.235	30.140
Likvide beholdninger			
Nykredit Bank 8117-2592759		667.351	555.219
Sparekassen Danmark, 9070 1627742572		561.587	568.347
Likvide beholdninger i alt		1.228.938	1.123.566
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.294.364	1.163.706
AKTIVER I ALT		1.294.364	1.163.706

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2021	BALANCE 31-12-2020
KAPITAL			
Egenkapital			
Egenkapital, primo		516.165	677.515
Årets resultat		165.715	-161.350
Egenkapital i alt		681.880	516.165
KAPITAL I ALT		681.880	516.165
HENSÆTTELSER			
Henlæggelse fremtidig vedligeholdelse	10	552.561	432.158
HENSÆTTELSER I ALT		552.561	432.158
KORTFRISTET GÆLD			
Anden gæld			
Forudbetalte fællesomkostninger		4.130	0
Kreditorer - samlekonto		25.950	4.734
Skyldige omkostninger		29.843	210.377
Vandregnskab	12	0	272
Anden gæld i alt		59.923	215.383
KORTFRISTET GÆLD I ALT		59.923	215.383
PASSIVER I ALT		1.294.364	1.163.706

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2020
	REGNSKAB 2021	BUDGET 2021	
1 Øvrige indtægter			
Ekstra E/F-bidrag	120.404	120.405	119.358
Andre E/F-bidrag	0	0	325.000
Øvrige indtægter i alt	120.404	120.405	444.358
2 Bidrag til andre foreninger			
Bidrag til grundejerforening	206.409	207.000	206.409
Bidrag til andre foreninger i alt	206.409	207.000	206.409
3 Forbrugsafgifter			
El til fællesarealer	75.575	70.000	64.613
Renovation	141.259	141.000	132.473
Forbrugsafgifter i alt	216.834	211.000	197.086
4 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	82.769	85.000	57.530
Service - ventilation	5.313	5.500	5.313
Service - alarm m.v. elevator	40.154	42.000	41.934
Service - dørlukker	0	3.000	0
Service - blødgøringsanlæg	4.485	5.000	4.395
Energistyring	4.250	6.000	4.750
Brandmateriel	0	6.000	0
Internet	16.317	0	1.317
Hjemmeside/Web	4.113	5.000	3.925
Øvrige abonnementer	0	1.000	1.200
Forsikringer og abonnementer i alt	157.401	158.500	120.364
5 Ejendomsdrift			
Vinduespolering	16.410	25.000	24.120
Ejendomsservice og trappevask	125.394	126.000	124.253
Container	625	3.000	0
Anden renholdelse	20.424	20.000	19.871
Skadedyrsbekæmpelse	1.000	0	0
Materialeudgifter og anskaffelser	2.509	2.000	2.174
Ejendomsdrift i alt	166.362	176.000	170.418

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2020
	REGNSKAB 2021	BUDGET 2021	
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Anden administration	0	40.000	0
Godtgørelse til bestyrelse	14.100	9.000	6.000
Vedligeholdelsesplan	24.375	25.000	0
Revisor	10.500	10.500	10.250
Advokat, juridisk bistand	45.277	62.500	60.978
Anden konsulent	0	5.000	0
Forbrugsregnskaber	43.688	33.000	77.844
Bankgebyrer	6.893	6.550	5.636
Porto/kopiering	5.739	10.000	11.493
Mødeudgifter	3.193	10.000	10.967
Gaver og repræsentation	2.000	1.000	0
Øvrige administrationsomkostninger i alt	155.765	212.550	183.168
7 Løbende vedligeholdelse			
<i>Primære bygningsdele</i>			
Teglfacader	6.563	0	0
<i>Kompletterende bygningsdele</i>			
Vinduer i facade	682	0	0
Låse og nøgler	10.055	0	14.038
<i>Overfladebeklædning</i>			
Facadebeklædning	0	0	13.639
Loftsbeklædning	0	0	1.088
<i>VVS-anlæg</i>			
Generelt	3.000	0	0
Afløb	938	0	0
Vandinstallationer	18.104	0	10.623
Varmeinstallationer	4.477	0	0
<i>El-anlæg</i>			
Belysningsanlæg	10.774	0	5.684
Telefonanlæg	15.916	0	3.383
Elevatore	43.845	0	111.028
<i>Øvrige dele og anlæg</i>			
Kloakanlæg	1.858	0	0
Forsikringskader - selvrisko	-21.000	20.000	64.794
Erstatning tidl. driftsført vedligehold.	0	0	-9.234
Budgetteret løbende vedligeholdelse	0	269.000	0
Løbende vedligeholdelse i alt	95.212	289.000	215.043

Der er i juli 2017 udarbejdet en plan for fremtidige vedligeholdelsesopgaver på foreningens ejendom.

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2020
	REGNSKAB 2021	BUDGET 2021	
8 Større vedligeholdelsesarbejder			
Renov. og digitalisering varmecentral	0	92.000	0
Elevatore, sikkerhedsarb og vedligehold	45.930	0	152.000
Elevatore, nye dørautomatikker	0	0	264.451
Vandindtrængen nr. 5, 4. sal	49.755	0	80.000
Fugning af vinduer nr. 4, 4. sal	-4.704	0	25.000
Målere i lejligheder	-6.000	0	6.000
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	84.981	92.000	527.451
9 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank	7.811	5.500	5.096
Renteudgifter i alt	7.811	5.500	5.096

NOTER

BALANCE	BALANCE
31-12-2021	31-12-2020

10 Henlæggelse fremtidig vedligeholdelse

Saldo primo	432.157	312.800
Indbetalinger i året	120.404	119.358
Henlæggelse fremtidig vedligeholdelse i alt	552.561	432.158

11 Varmeregnskab

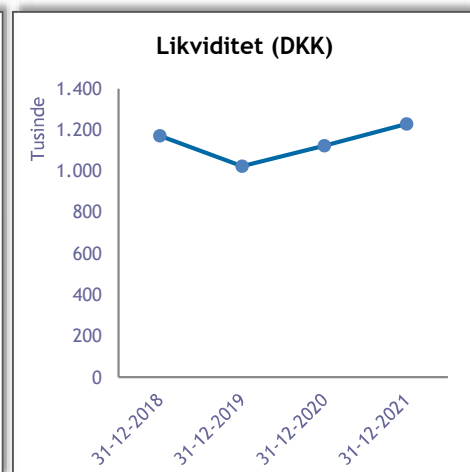
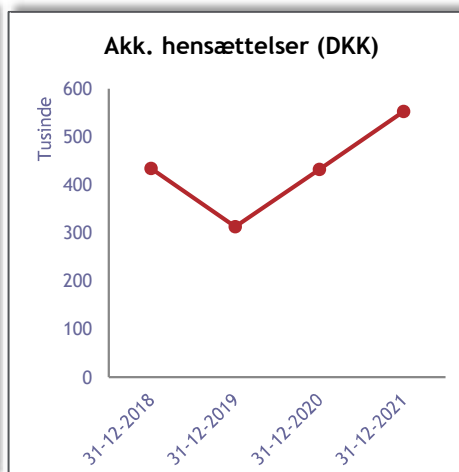
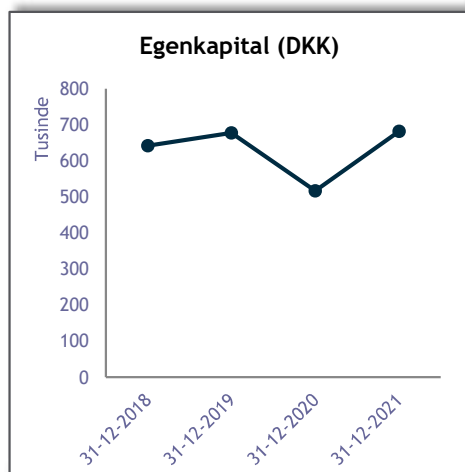
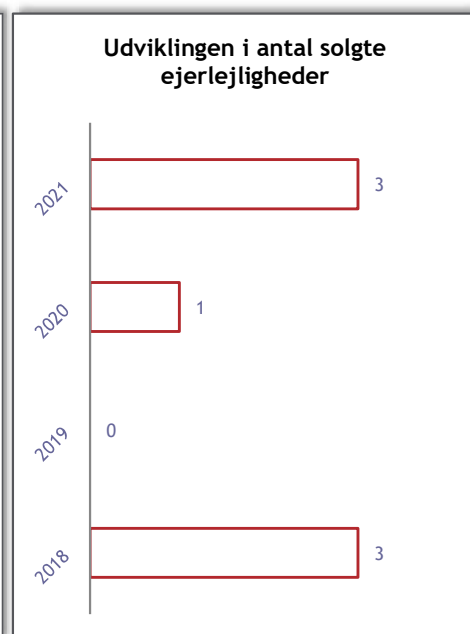
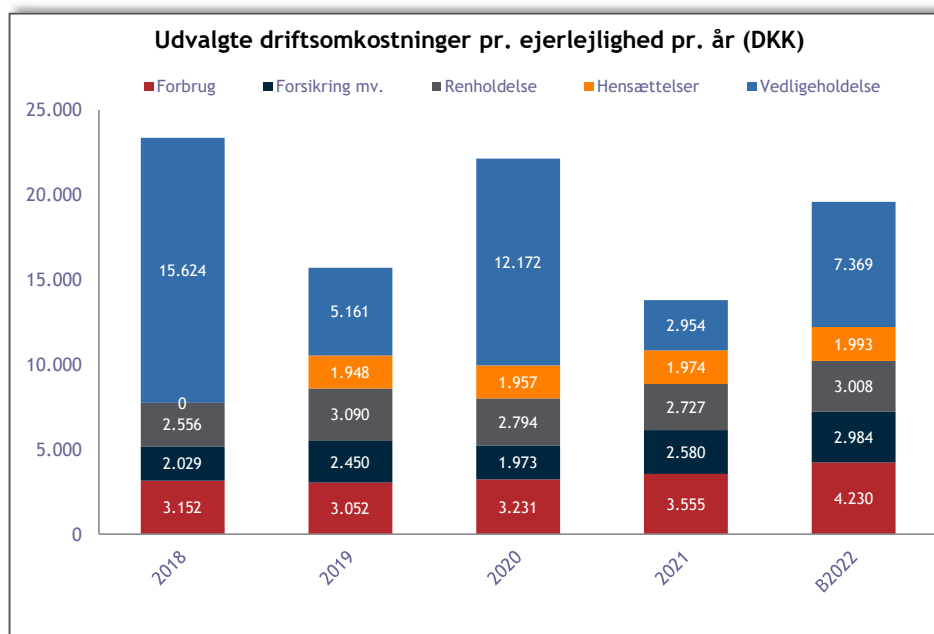
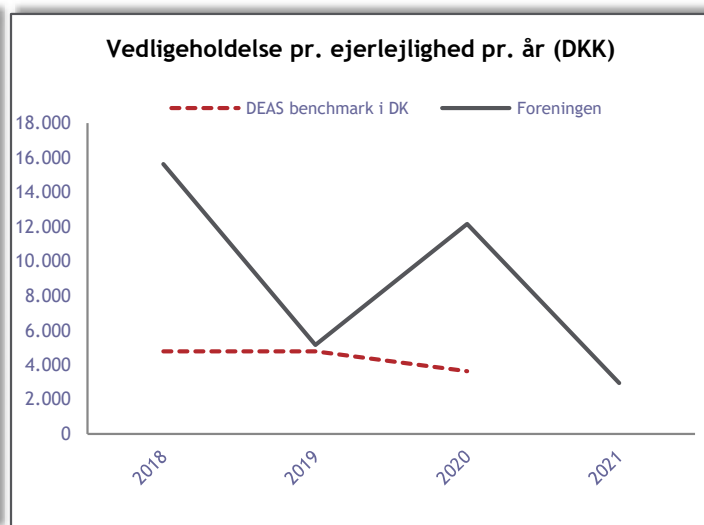
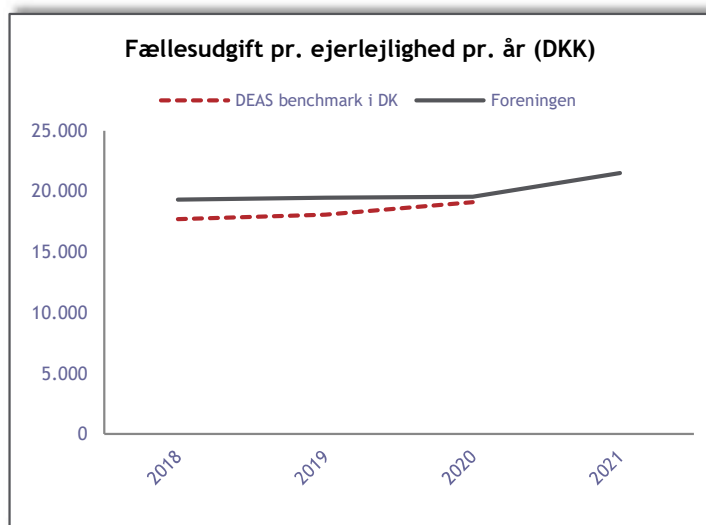
Opkrævet aconto, indeværende år	218.490	218.490
Varmeudgifter	-243.110	-253.331
Afregning af årets regnskab	0	32.651
Varmeregnskab i alt	-24.620	-2.190

12 Vandregnskab

Opkrævet aconto, indeværende år	95.940	95.940
Vandudgift	-105.326	-95.128
Udgifter medtages næste vandregnskab	-2.019	-2.019
Afregning af årets regnskab	0	1.479
Vandregnskab i alt	-11.405	272

Penneo dokumentnøgle: OGCBJ-EJ30Z-Z5TJF-5YELI-H53PK-WOKFF

ØKONOMISK UDVIKLING I FORENINGEN (EJ REVIDERET)



SPECIFIKATION AF FORDELINGSTAL MV. (EJ REVIDERET)

Kundenr.	Adresse	Type	Fordelingstal	Andel af årets resultat	Egenkapitalsandel primo	Egenkapitalsandel ultimo
108-301-1	Øresund Parkvej 1 st.th.	Ejerlejligheder	104,00	2.512	7.823	10.335
108-301-2	Øresund Parkvej 1 st.tv.	Ejerlejligheder	98,00	2.367	7.372	9.738
108-301-3	Øresund Parkvej 1 1.tv.	Ejerlejligheder	104,00	2.512	7.823	10.335
108-301-4	Øresund Parkvej 1 1.th.	Ejerlejligheder	103,00	2.487	7.748	10.235
108-301-5	Øresund Parkvej 1 2.tv.	Ejerlejligheder	104,00	2.512	7.823	10.335
108-301-6	Øresund Parkvej 1 2.th.	Ejerlejligheder	103,00	2.487	7.748	10.235
108-301-7	Øresund Parkvej 1 3.tv.	Ejerlejligheder	104,00	2.512	7.823	10.335
108-301-8	Øresund Parkvej 1 3.th.	Ejerlejligheder	103,00	2.487	7.748	10.235
108-301-9	Øresund Parkvej 1 4.tv.	Ejerlejligheder	104,00	2.512	7.823	10.335
108-301-10	Øresund Parkvej 1 4.th.	Ejerlejligheder	103,00	2.487	7.748	10.235
108-301-11	Øresund Parkvej 3 st.th.	Ejerlejligheder	100,00	2.415	7.522	9.937
108-301-12	Øresund Parkvej 3 st.tv.	Ejerlejligheder	113,00	2.729	8.500	11.229
108-301-13	Øresund Parkvej 3 1.tv.	Ejerlejligheder	100,00	2.415	7.522	9.937
108-301-14	Øresund Parkvej 3 1.th.	Ejerlejligheder	118,00	2.850	8.876	11.726
108-301-15	Øresund Parkvej 3 2.tv.	Ejerlejligheder	100,00	2.415	7.522	9.937
108-301-16	Øresund Parkvej 3 2.th.	Ejerlejligheder	118,00	2.850	8.876	11.726
108-301-17	Øresund Parkvej 3 3. tv.	Ejerlejligheder	100,00	2.415	7.522	9.937
108-301-18	Øresund Parkvej 3 3.th.	Ejerlejligheder	118,00	2.850	8.876	11.726
108-301-19	Øresund Parkvej 3 4.tv.	Ejerlejligheder	100,00	2.415	7.522	9.937
108-301-20	Øresund Parkvej 3 4.th.	Ejerlejligheder	118,00	2.850	8.876	11.726
108-301-21	Øresund Parkvej 5 st.th.	Ejerlejligheder	121,00	2.922	9.102	12.024
108-301-22	Øresund Parkvej 5 st.tv.	Ejerlejligheder	135,00	3.260	10.155	13.415
108-301-23	Øresund Parkvej 5 1.tv.	Ejerlejligheder	121,00	2.922	9.102	12.024
108-301-24	Øresund Parkvej 5 1.th.	Ejerlejligheder	141,00	3.405	10.606	14.011
108-301-25	Øresund Parkvej 5 2.tv.	Ejerlejligheder	121,00	2.922	9.102	12.024
108-301-26	Øresund Parkvej 5 2.th.	Ejerlejligheder	141,00	3.405	10.606	14.011
108-301-27	Øresund Parkvej 5 3.tv.	Ejerlejligheder	121,00	2.922	9.102	12.024
108-301-28	Øresund Parkvej 5 3.th.	Ejerlejligheder	141,00	3.405	10.606	14.011
108-301-29	Øresund Parkvej 5 4. tv.	Ejerlejligheder	121,00	2.922	9.102	12.024
108-301-30	Øresund Parkvej 5 4.th.	Ejerlejligheder	141,00	3.405	10.606	14.011
108-301-31	Øresund Parkvej 5 5. sal	Ejerlejligheder	154,00	3.719	11.584	15.303
108-301-32	Øresund Parkvej 2 st.th.	Ejerlejligheder	121,00	2.922	9.102	12.024
108-301-33	Øresund Parkvej 2 st.tv.	Ejerlejligheder	135,00	3.260	10.155	13.415
108-301-34	Øresund Parkvej 2 1.tv.	Ejerlejligheder	121,00	2.922	9.102	12.024
108-301-35	Øresund Parkvej 2 1.th.	Ejerlejligheder	141,00	3.405	10.606	14.011
108-301-36	Øresund Parkvej 2 2.tv.	Ejerlejligheder	121,00	2.922	9.102	12.024
108-301-37	Øresund Parkvej 2 2.th.	Ejerlejligheder	141,00	3.405	10.606	14.011
108-301-38	Øresund Parkvej 2 3.tv.	Ejerlejligheder	121,00	2.922	9.102	12.024
108-301-39	Øresund Parkvej 2 3.th.	Ejerlejligheder	141,00	3.405	10.606	14.011
108-301-40	Øresund Parkvej 2 4.tv.	Ejerlejligheder	121,00	2.922	9.102	12.024
108-301-41	Øresund Parkvej 2 4.th.	Ejerlejligheder	141,00	3.405	10.606	14.011
108-301-42	Øresund Parkvej 4 st.th.	Ejerlejligheder	100,00	2.415	7.522	9.937
108-301-43	Øresund Parkvej 4 st.tv.	Ejerlejligheder	113,00	2.729	8.500	11.229
108-301-44	Øresund Parkvej 4 1.tv.	Ejerlejligheder	100,00	2.415	7.522	9.937
108-301-45	Øresund Parkvej 4, 1. th.	Ejerlejligheder	118,00	2.850	8.876	11.726
108-301-46	Øresund Parkvej 4 2.tv.	Ejerlejligheder	100,00	2.415	7.522	9.937

Penneo dokumentnøgle: OGCBJ-EJ30Z-Z5TJF-5YELI-H53PK-WOKFF

SPECIFIKATION AF FORDELINGSTAL MV. (EJ REVIDERET)

Kundenr.	Adresse	Type	Fordelingstal	Andel af årets resultat	Egenkapitals- andel primo	Egenkapitals- andel ultimo
108-301-47	Øresund Parkvej 4 2.th.	Ejerlejligheder	118,00	2.850	8.876	11.726
108-301-48	Øresund Parkvej 4 3.tv.	Ejerlejligheder	100,00	2.415	7.522	9.937
108-301-49	Øresund Parkvej 4 3.th.	Ejerlejligheder	118,00	2.850	8.876	11.726
108-301-50	Øresund Parkvej 4 4.tv.	Ejerlejligheder	100,00	2.415	7.522	9.937
108-301-51	Øresund Parkvej 4 4.th.	Ejerlejligheder	118,00	2.850	8.876	11.726
108-301-52	Øresund Parkvej 6 st.th.	Ejerlejligheder	104,00	2.512	7.823	10.335
108-301-53	Øresund Parkvej 6 st.tv.	Ejerlejligheder	72,00	1.739	5.416	7.155
108-301-54	Øresund Parkvej 6 1.tv.	Ejerlejligheder	104,00	2.512	7.823	10.335
108-301-55	Øresund Parkvej 6 1.th.	Ejerlejligheder	77,00	1.860	5.792	7.652
108-301-56	Øresund Parkvej 6 2.tv.	Ejerlejligheder	104,00	2.512	7.823	10.335
108-301-57	Øresund Parkvej 6 2.th.	Ejerlejligheder	77,00	1.860	5.792	7.652
108-301-58	Øresund Parkvej 6 3.tv.	Ejerlejligheder	104,00	2.512	7.823	10.335
108-301-59	Øresund Parkvej 6 3.th.	Ejerlejligheder	77,00	1.860	5.792	7.652
108-301-60	Øresund Parkvej 6 4.tv.	Ejerlejligheder	104,00	2.512	7.823	10.335
108-301-61	Øresund Parkvej 6 4.th.	Ejerlejligheder	77,00	1.860	5.792	7.652
I alt			6.862,00	165.715	516.165	681.880

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.”

Peter Westerdahl

Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:27340214

IP: 217.195.xxx.xxx

2022-03-24 16:08:30 UTC

NEM ID 

Kirsten Krogh Sehestedt

Controller

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:1262761522406

IP: 217.195.xxx.xxx

2022-03-25 06:24:21 UTC

NEM ID 

Jef Holm-Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Øresund Strandpark etape 1

Serienummer: PID:9208-2002-2-709454535183

IP: 185.212.xxx.xxx

2022-03-25 07:22:38 UTC

NEM ID 

Helge Bønløkke

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Øresund Strandpark etape 1

Serienummer: PID:9208-2002-2-168597262225

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-03-25 08:00:45 UTC

NEM ID 

Per Brun Krogshede

Formand

På vegne af: E/F Øresund Strandpark etape 1

Serienummer: PID:9208-2002-2-769014869945

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-03-25 15:05:09 UTC

NEM ID 

Solveig Irene Skov

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Øresund Strandpark

Serienummer: PID:9208-2002-2-276306893282

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-03-29 09:29:38 UTC

NEM ID 

Sally Tautoft

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Øresund Strandpark etape 1

Afventer
underskrift 

Brian Hansen

Underskrivende revisor

På vegne af: Christensen Kjærulff, Statsaut. Revisio...

Afventer
underskrift 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validate>**

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.”

Thomas Valentin

Dirigent

På vegne af: ØENS Advokatfirma



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

SIG FARVEL TIL PAPIRBUNKERNE

FÅ DIN POST I E-BOKS – TILMELD DIG NU!

Modtag post om din bolig og om foreningen direkte i din e-Boks.

Så har du altid nem og hurtig adgang til fx foreningens regnskab, referater og indkaldelser til generalforsamlingen.

DET ER LET AT TILMELDE DIG DIGITAL POST FRA DEAS PÅ **DEAS.DK/DIGITAL**



DET ER LET AT TILMELDE DIG

SÅDAN GØR DU

1. Start på **deas.dk/digital** - gerne på en PC i Chrome eller Edge (ikke Explorer). Tryk på 'Klik og tilmeld digital post'-knappen.

Indtast det første af adressen på den bolig, der skal tilmeldes, og vælg fra rullegardinet i indtastningsfeltet.
Du kan udelade beboer-/kundernummer ved at sætte hak i 'Jeg kender ikke...'
Udfyld de øvrige felter og bekræft bagefter med NemID/MitID, at oplysningerne er korrekte.

Alle oplysninger sendes via en sikker forbindelse. De bliver behandlet fortroligt og vil kun blive brugt af DEAS. Læs mere på deas.dk/privatlivspolitik

Er der flere ejere af boligen, skal de også tilmelde sig personligt for at modtage digital post.

2. Hos e-Boks skal du nu vælge at tilmelde dig post fra DEAS. Det gør du i din egen indbakke.

3. Du vil fremover modtage breve og dokumenter fra DEAS i din e-Boks.

The screenshot shows the DEAS digital post registration form. At the top is the DEAS logo. Below it is the title 'Tilmeld dig digital post' and a note: 'Bemærk at du kun må tilmelde dig digital post med dit eget beboer-/kundernummer hos DEAS. Du bekræfter din identitet med NemID og dit CPR-nummer.' The form contains several input fields: 'Indtast din adresse' (with an info icon), 'Indtast dit beboer-/kundernummer' (with an info icon), 'Indtast din email-adresse', 'Gentag din email-adresse', 'Indtast dit fulde navn', 'Indtast dit CPR-nummer', and 'Indtast dit mobilnummer'. There is a checkbox labeled 'Jeg kender ikke mit beboer-/kundernummer'. Below the input fields is a section for 'Accept af digital kommunikation' with a checkbox labeled 'Jeg bekræfter hermed at DEAS må bruge mit cpr-nummer og min e-mail til digital kommunikation, NemKonto samt e-boks.' At the bottom left is a button 'Tryk for at gå videre' and at the bottom right is a button 'Bekræft din identitet med NemID'. A red line points from the first step of the instructions to the 'Indtast din adresse' field.

The screenshot shows the eBoks.dk interface. At the top is the eBoks.dk logo and a search bar labeled 'Find post...'. Below the logo is a navigation menu with 'Mit overblik' and 'Vis min post i mapper'. The main content area is titled 'Indbakke (27)' and shows a list of mail items, including 'Indbakke (27)' and 'Ulæst post (27)'. At the bottom right is a button 'Tilmeld afsendere'. A red line points from the second step of the instructions to the 'Tilmeld afsendere' button.



NEM, HURTIG OG SIKKER KOMMUNIKATION

Som beboer i en forening, der administreres af DEAS,
har du mulighed for at modtage post fra DEAS i din e-Boks.

Tilmeld dig med få enkelte trin på

deas.dk/digital

Har du spørgsmål?

Kontakt din ejendomsadministrator på deas.dk/kontaktperson

DEAS

København
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Aalborg
Skibbrogade 3
9000 Aalborg

Aarhus
Søren Frichs Vej 50
8230 Åbyhøj