



REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I E/F DREJØGÅRDEN

Den 28. september 2020 kl. 19:00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Drejøgården med følgende dagsorden:

1. **Valg af dirigent og referent**
2. **Valg af stemmetællingsudvalg på 3 medlemmer**
3. **Information fra bestyrelsen.**
Bestyrelsens beretning
Anlægsprojekter 2014-2020
4. **Godkendelse af årsregnskab v/ Bestyrelsen**
Regnskab for 2019
5. **Indkomne forslag**
 - A. **Forslag fra bestyrelsen**
 - A.2 Forslag om Anlægsprojekter 2021-2026
 - A.2 Forslag om cykler
 - A.3 Forslag om tagterrasser
 - B. **Forslag fra medlemmerne**
 - B.1 Forslag fra 26E-001
 - B.2 Forslag fra 26E-103
6. **Godkendelse af budget**
Budgetforslag for 2020
7. **Valg af revisor**
8. **Valg til bestyrelsen**
 - A. **Valg af bestyrelsesmedlemmer**
På valg er bestyrelsesmedlemmerne Jakob Olsen og Lars Thisted, der begge genopstiller.
 - B. **Valg af suppleanter**
På valg er suppleanterne Christian Lundgaard og Mads Holfort, der begge genopstiller.
9. **Eventuelt**
Interesetilkendegivelse ift. internet og TV leverandør

Ad punkt 1 - Valg af dirigent og referent.

Advokat, Niels Hupfeld, blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, herunder at 47 ejerforeningsmedlemmer var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt på generalforsamlingen, svarende til et fordelingstal på 202/1000.

Derudover fulgte ca. 25 medlemmer med via online forbindelse.

Ad punkt 2 – stemmetællingsudvalg.

Til stemmetællingsudvalg blev følgende valgt Lars Thisted, Celina Lykkehus og Mads Holfort.

Ad punkt 3 – Information fra bestyrelsen.

I forbindelse med indkaldelsen til generalforsamlingen havde ejerforeningens bestyrelse udsendt en skriftlig årsberetning, der er vedhæftet nærværende referat. Bestyrelsesmedlem Jakob Olsen ledsagede denne beretning med nogle få bemærkninger, herunder gjorde han særligt opmærksom på beretningens bemærkninger om storskrald og opfordrede alle beboere til at overholde skiltningen vedrørende storskralddrummene. Såfremt man som ejer udlejer sin ejerlejlighed, skal man også sørge for at informere sine lejere herom.

Herefter var der anledning til at kommentere på beretningen.

Et ejerforeningsmedlem gjorde opmærksom på, at lamperne ikke virker. Herudover blev der gjort opmærksom på, at der fortsat var problemer med kalkaflejringer ved blomsterkasserne til højbede på ejendommen.

Bestyrelsen var umiddelbart af den opfattelse, at problemerne med vand fra højbedene var udbedret, men vil se herpå.

På forespørgsel omkring malerbehandling af Netto træbygningen oplyste bestyrelsen, at de havde styr på dette, herunder at denne skulle malerbehandles hvert 2./3. år.

Der udspandt sig en længere drøftelse angående ejendommens ventilationssystem, hvor flere tilkendegav, at dette ikke fungerede tilfredsstillende. Bestyrelsen oplyste, at dette angiveligt skyldes, at flere ejerforeningsmedlemmer i strid med husorden har tilsluttet emhætter til dette ventilationssystem, som bevirker, at dette langt fra fungerer tilfredsstillende. Hvis bestyrelsen konstaterer, at man i strid med den gældende husorden

har tilsluttet emhætter til ventilationssystemet, vil man om nødvendigt tvinge ejerforeningsmedlemmerne til at koble sig af dette for ejerforeningsmedlemmernes regning.

Et ejerforeningsmedlem gjorde opmærksom på, at man skal passe på den fælles ejendom ved fremtidig renovering af især badeværelser i foreningen.

Et ejerforeningsmedlem beklagede sig over, at udendørs vandingssystem kørte mere, end det burde. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at man havde fokus på det pågældende vandingssystem, men det er vigtigt, at ingen ejerforeningsmedlemmer søger at regulere herpå, eftersom kun ejerforeningens gårdmænd må gøre dette.

Et par ejerforeningsmedlemmer tilkendegav, at der for ofte blev holdt fest i ejendommen på hverdage til stor gene for mange beboere, som ikke kunne få deres nattesøvn, inden de skulle op på arbejde. Der skal hermed gives en generel opfordring til, at man overholder husorden og ikke holder larmende fester til gene for øvrige beboere og slet ikke på hverdage.

Da der ikke var yderligere til beretningen, blev denne taget til efterretning af de forsamlede.

Ad punkt 4 – Godkendelse af årsregnskab:

Administrator, Advokat Niels Hupfeld, gennemgik årsregnskabet for 2019, herunder resultatopgørelse samt opgørelse over aktiver og passiver, hvorefter der var lejlighed til at stille spørgsmål eller kommentere på samme.

Efter enkelte spørgsmål og bemærkninger blev årsregnskabet sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Ad punkt 5 – Indkomne forslag.

Ad forslag 5.A.1

Bestyrelsen stillede forslag om gennemførelse af anlægsprojekter 2021-2026, i henhold til vedhæftede forslag.

Bestyrelsen motiverede forslaget med, at man nu var færdig med gennemførelse af anlægsprojekterne i den gamle plan for 2014-2020, som man betaler ekstraordinært kr. 35 pr. måned pr. fordelingstal til frem til og med juni måned 2021.

Såfremt forslag om gennemførelse af anlægsprojekter for 2021-2026 bliver vedtaget, vil det også forudsætte indbetaling af ekstraordinært beløb til ejerforeningen på kr. 50 pr. fordelingstal pr. måned, startende pr. juli måned 2021.

Eftersom den gamle forhøjelse på kr. 35 pr. måned vil ophøre i juni måned 2021, vil den reelle nettoforhøjelse af det månedlige ejerforeningsbidrag alene svare til kr. 15 pr. fordelingstal pr. måned.

Det første projekt, som ejerforeningen ønsker at gennemføre, er renovering af faldstammer, som er så presserende grundet faldstammernes aktuelle vedligeholdelsestilstand, at dette skal gennemføres i nær fremtid. Til finansiering af samme skal indbetales særskilt, og det forventes at andrage kr. 6.000 pr. fordelingstal for ejerforeningsmedlemmerne. Man kan enten indbetale denne udgift kontant eller deltage i et fælles lån optaget af ejerforeningen. Det er bl.a. ejerforeningens forsikringsselskab, der kraftigt har opfordret ejerforeningen til at fremskynde vedligeholdelsesarbejdet på faldstammerne.

Bestyrelsesmedlemmerne Lars Thisted og Karl-Emil Pedersen orienterede om, at man endnu ikke havde besluttet hvilken udførelsesmetode, der skulle benyttes ved gennemførelse af vedligeholdelsesarbejderne på ejerforeningens ejendoms faldstammer. Man overvejer pt. at få lavet en foring, eventuelt Greenpipe, som på tilsvarende vis forestod vedligeholdelsesarbejder på ejerforeningens ejendoms stigstreng (vandør). Sidstnævnte svarede på spørgsmål fra forsamlingen, herunder blev det bl.a. oplyst, at en forring af faldstammerne som minimum skulle have en holdbarhed på 15 år, men forventes at være langt længere, muligvis helt op til 50 år. Endvidere blev oplyst, at man ved forhing af faldstammerne kan gennemføre arbejderne på 3 dage i hver enkelt ejerlejlighed, hvilket er til markant mindre gene for ejerforeningsmedlemmerne, end hvis man skulle foretage fuldstændig udskiftning af faldstammerne, hvor håndværkerne normalt skal bruge op til 3 uger, fra de starter i en ejerlejlighed, til de er færdige.

Et ejerforeningsmedlem opfordrede bestyrelsen til at indkalde til informationsmøde, når tidspunktet for gennemførelse af arbejderne på faldstammerne nærmede sig.

Et ejerforeningsmedlem forespurgte til, om man ved vedtagelse af forslaget havde bundet sig slavisk til gennemførelse af alle de projekter, der er omtalt i forslaget. Bestyrelsen oplyste, at man ved vedtagelse af forslaget reelt bemyndigede den til enhver tid siddende bestyrelse til at gennemføre de i forslaget anførte arbejder. Dermed ikke sagt, at man ikke kan ændre mening undervejs, hvis det f.eks. måtte vise sig mere hensigtsmæssigt at lave det

i en anden rækkefølge eller opprioritere nogle arbejder, som ikke står anført i forslaget, og så vil det selvsagt kunne vedtages på en kommende generalforsamling.

Herefter blev forslaget sat til afstemning og vedtaget med overvældende flertal.

Ad forslag 5.A.2

Bestyrelsen stillede forslag vedrørende cykler i henhold til vedhæftede forslag. Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget var et forslag om tilføjelse af bestemmelse i vedtægternes husorden vedrørende cykler, der er henstillet uden for ejendommens cykelstativer.

Der udspandt sig en længere debat om forslaget, herunder blev det fra et ejerforeningsmedlem tilkendegivet, at forslaget også burde omfatte el-løbehjul.

Det blev besluttet at ændre forslagets ordlyd til følgende:

”Cykler skal anbringes i de respektive stativer på fællesarealerne og i cykelkældrene. De må f.eks. ikke stilles op af lamper og fastspændes til disse. Cykler, der er henstillet uden for stativerne, vil blive fjernet og hensat i nærmest ledige cykelstativ, som kan være i en af cykelkældrene i 26A eller 26F. Alternativt vil der blive sat strip på cyklen, så ejeren skal skære denne op inden cyklen kan bruges. El-løbehjul må ikke stille på støtteben på parkeringsarealet, da støttebenet laver hul i asfalten. El-løbehjulene vil ligeledes blive fjernet og hensat udenfor parkeringsarealet. Reparation og pudsning af cykler henvises til kælderen i 26 A. Af hensyn til brandfare, er det IKKE tilladt at sætte knallerter og andre motorkøretøjer i cykelkældrene.”

Herefter blev ovenstående formulering sat til afstemning og enstemmigt vedtaget af de forsamlede.

Dirigenten konstaterede herefter, at ovennævnte formulering nu var en del af den gældende husorden.

Ad forslag 5.A.3

Bestyrelsen stillede forslag om tagterrasser i henhold til vedhæftede forslag.

Dirigenten redegjorde for, at der er tale om indføjeelse af en ny bestemmelse i ejerforeningens husorden kun vedrørende tagterrasser som punkt 19. En vedtagelse af den ny § 19 i husorden om tagterrasser medfører, at tagterrasser i husordenens punkt 2 og punkt 13 samtidig skal udgå.

Der udspandt sig en kort debat om forslaget, primært vedrørende om der skulle være tidspunkter, inden for hvilke man ikke måtte opholde sig på tagterrasserne.

Efter en del debat og drøftelser og en vejledende afstemning konstaterede dirigenten, at ordlyden og forslaget skulle ændres til følgende:

”Ejendommen har 3 tagterrasser: 26A 5. sal, 26F 6. sal, og mellem 26F og 28 1. sal.

For alle 3 tagterrasser gælder, at anvendelse må ikke være til gene for de øvrige beboere (dvs. ingen støjende adfærd eller musik). Tagterrasserne skal efterlades opryddet. Tomme flasker og anden emballage skal fjernes efter ophold på tagterrasserne, og aske og kulrester skal i metalspanden. Fællestoilet findes i kælderen i 26F. Særligt for tagterrassen mellem 26F og 28 1. sal må der ikke grilles, og ophold er kun tilladt i tidsrummet kl. 8.00-22.00. Ved grilning på de to andre tagterrasser må flydende optændingsvæske ikke benyttes.”

Med ovenstående korrektion blev forslaget sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad forslag 5.B.1

Ejerforeningsmedlem i 26E-001 stillede forslag B.1, som er vedhæftet nærværende referat.

Forslaget vedrører at give ejerforeningsmedlemmerne mulighed for at udføre efterisolering af facadeparti i tilbagetrukket del på altanen parallelt med facaden. Endvidere redegjorde forslaget for varmetabet bag den nuværende facade, hvorfor isoleringsarbejderne burde kunne medføre en bedre isolering og dermed et mindre varmeforbrug og dermed en energibesparelse for ejendommens beboere.

Bestyrelsen takkede ejerforeningsmedlemmet for det indkomne forslag, som bestyrelsen fandt sympatisk, og forslagsstiller oplyste, at forslaget var stillet på baggrund af bestyrelsens opfordring om, at beboerne kom med forslag til energivenlige løsninger for ejendommen.

Administrator advokat Niels Hupfeld redegjorde for, at der ved isolering udvendigt på ejendommen reelt er tale om arbejde, som henhører under ejerforeningen og ikke det enkelte ejerforeningsmedlem.

Bestyrelsen tilkendegav på den baggrund, at man ikke fandt det hensigtsmæssigt, at man lod det være op til de enkelte ejerforeningsmedlemmer at begynde at foretage udvendig

isolering omkring på ejendommen, men dette burde i stedet gennemføres i ejerforeningsregi.

På det grundlag besluttede forslagsstiller at trække forslaget.

Ad forslag 5.B.2

Der henvises til vedhæftede forslag fra 26E-103.

Forslag B.2 er delt op i 2 forslag, hvor forslag 1 var forslag om forbud mod at ejerforeningsmedlemmerne må ryge i deres lejligheder, og forslag 2 vedrørte, at bestyrelsen foranledigede, at en tekniker gennemgår ventilationen i ejendommen med henblik på at finde frem til, hvordan ventilationen kan isoleres og forbedres.

Administrator advokat Niels Hupfeld gjorde opmærksom på, at generalforsamlingen ikke kan gennemføre et forbud mod, at ejerne ryger i deres egne ejerlejligheder.

På det grundlag frafaldt forslagsstiller forslag B.2.1.

For så vidt angår forslag B.2.2 motiverede forslagsstiller forslaget med, at forslagsstiller havde store problemer med at få ventilationen til at fungere tilfredsstillende i forslagsstillers ejerlejlighed.

Flere af de tilstedeværende ejerforeningsmedlemmer tilkendegav at være bekendt med denne problematik i deres ejerlejligheder.

Bestyrelsen henviste til den tidligere på generalforsamlingen vedtagne plan for kommende anlægsprojekter 2021-2026, som blandt andet også indeholder en plan om at få foretaget rensning og justering af ejendommens udsugning (ventilation). Bestyrelsen håber derfor, at man derved kan opnå en markant forbedring af ejendommens ventilation, ikke mindst for de ejere, som har en ikke fungerende eller utilfredsstillende fungerende ventilation. I det omfang bestyrelsen fremadrettet bliver bekendt med, at ejerforeningsmedlemmer har ladet deres emhætter tilslutte ventilationssystemet i strid med husordenens bestemmelser, vil ejerforeningens bestyrelse gennemtvinge frakobling af sådanne emhætter af det fælles ventilationssystem for de pågældende ejerforeningsmedlemmers regning.

På baggrund af ovenstående erklærede forslagsstiller sig indforstået med, at forslaget ikke blev sat til afstemning.

Ad pkt. 6. Godkendelse af budget.

Administrator, advokat Niels Hupfeld, gennemgik budgetforslag for 2020, som ikke indeholder stigning i ejerforeningsbidraget og besvarede spørgsmål vedrørende samme i samarbejde med bestyrelsen.

Der var ingen bemærkninger til budgettet, hvorfor dette blev sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 7. Valg af revisor.

Revisor Henrik Degn blev genvalgt

Ad punkt. 8- valg til bestyrelsen.

A. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsesmedlemmerne Jakob Olsen og Lars Thisted blev genvalgt for 2 år uden modkandidater.

B. Valg af suppleanter.

Suppleanterne Christian Lundgaard og Mads Holfort blev begge genvalgt som suppleanter uden modkandidater.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Jens-Ole Hansen, formand, 26D	(1 år)
Poul Jacobsen, 28	(1 år)
Karl-Emil Pedersen, 26F	(1 år)
Lars Thisted, 26F	(2 år)
Jakob Olsen, 26F	(2 år)

Suppleanter: Christian Lundgaard og Mads Holfort.

Ad punkt 9 – Eventuelt.

Bestyrelsesmedlem Jakob Olsen henviste til den med indkaldelsen udsendte orientering om muligheder for fælles TV og internet, jf. vedhæftede.

Efter en kort redegørelse for fordele og ulemper ved en samlet løsning i forhold til en individuel løsning og flere tilkendegivelser fra forsamlingen om, hvad man foretrak, konstaterede dirigenten ved en vejledende afstemning, at der var et markant flertal for at fortsætte med en individuel løsning for så vidt angår TVforsyning til ejendommens ejerlejligheder.

Som konsekvens heraf vil Dansk Kabel TV fortsætte som internetleverandør på den nuværende internetløsning.

Aftalen med YouSee stopper den 1. juli 2021, hvorefter beboere, der fortsat ønsker TV fra YouSee, selv skal købe det til standardpriser.

Et ejerforeningsmedlem forespurgte til Netto og den tomme bygning.

Herunder kunne bestyrelsen bekræfte, at Netto betaler ejerforeningsbidrag til ejerforeningen, som de skal vedrørende deres bygning, og de betaler også leje for den tilbygning, som de for nogle år tilbage opførte og lejede af ejerforeningen. Sidstnævnte lejekontrakt indeholder en længere uopsigelsesperiode fra lejers side. Netto forsøger angiveligt at genudleje de tomme lokaler, som de ikke længere benytter, men det er endnu ikke lykkedes for dem.

Et ejerforeningsmedlem gjorde bestyrelsen opmærksom på, at der fandtes alternativer til den nuværende administration.

Efter enkelte yderligere bemærkninger under eventuelt hævede dirigenten generalforsamlingen, idet han takkede for god ro og orden.

Den

Som dirigent:

Niels Hupfeld

I bestyrelsen:

Jens-Ole Hansen

Poul Jacobsen

Karl-Emil Pedersen

Lars Thisted

Jakob Olsen

BESTYRELSENS BERETNING

SEPTEMBER 2020

Opsamling på det seneste år

Bestyrelsens beretning er en opsamling på de væsentligste aktiviteter, der er foregået i ejendommen og ejerforeningen siden seneste ordinære generalforsamling samt en status på, hvordan bestyrelsen ser på det kommende år.

Renovering af opgange

Arbejdet med renovering af opgangene blev igangsat i slutningen af 2018 og færdiggjort i første halvdel af 2019. Renoveringen består af **Udskiftning af filtblægning** og **Maling af overflader**. Det har givet et markant løft i ejendommens indvendige look. Da vi nu har nogle pæne og rene opgange, vil bestyrelsen kraftigt opfordre til, at vi alle sammen hjælper med til at holde dem rene og pæne.

Renovering af betondrager på svalegangene

Renovering af betondragerne på svalegangene i opgang 28 blev udført i efteråret 2019. Det var nødvendigt, da jernet inde i betonen var begyndt at udvide sig, hvilket medførte, at betonen begyndte at krakelere.

Aftale med Dansk Ejendomsvagt

Ejerforeningen har indgået en aftale med Dansk Ejendomsvagt ved Belfor omkring akut hjælp, hvis der opstår en skade i lejligheden, på bygningen eller området. Uden for kontorets åbningstid (hverdag kl. 8.00 – 14.00) skal man derfor altid ringe til Dansk Ejendomsvagt på 70 122 122 hvis der opstår akut skade, der skal håndteres hurtigt. Der gøres dog opmærksom på, at hvis skaden er opstået inde i lejligheden, er det ejerens ansvar med sin egen indboforsikring at stå for betaling af håndværkere.

Økonomi

I disse år hvor der gennemføres anlægsprojekter 2014-2020, kan regnskabet reelt deles op i to dele: Et driftsregnskab og et regnskab for anlægsprojekter 2014-2020. Driftsregnskabet (regnskab uden indtægterne for den ekstra indbetaling på 35 kr. pr. måned pr. fordelingstal og udgifter til anlægsprojekterne), viser et overskud i 2019 på 407 t.kr. Som medfinansiering af anlægsprojekterne er der taget udgangspunkt i, at der årligt skal være et reelt driftsoverskud på 520 t.kr. i perioden.

Årstal	(1) Regnskabsmæssigt overskud ¹	(2) Ejernes indbetaling til anlægsprojekterne	(3) Udgifter til anlægsprojekterne	(4) Reelt driftsoverskud ² (4) = (1) – (2) + (3)
2014	160	210	806	756
2015	1.025	420	820	1.425
2016	-286	420	1.816	1.110
2017	205	420	1.151	936
2018	382	420	256	218
2019	-1.384	420	2.211	407
2020	432	420	0	12
Gns.				695

Af større udgifter i 2019 kan nævnes **Maling af overflade i trappeopgange** (ca. 624 t.kr.) og **Udskiftning af filbelægning i trappeopgange** (ca. 1.587 t.kr.). Derudover blev betondragerne på svalegangene renoveret til ca. 594 t.kr. Alt dette var en del af budgettet for 2019.

Der var i 2019 budgetteret med en samlet underskud på 2.125 t.kr., men dette blev kun ca. 1.384 t.kr. (altså et underskud, der var ca. 741 t.kr. mindre end budgetteret). Dette skyldes primært markant lavere udgifter til almindelig vedligeholdelse og ejendomsservice end budgetteret samt en besparelse på elektricitet.

Ejerforeningens likviditet og egenkapital ligger pt. under det, som bestyrelsen ønsker. Det er dog helt efter planen, da anlægsprojekterne i 2020-planen er færdiggjort før tid, og indbetalingen af det midlertidige ekstra bidrag fortsætter til juni 2021. Herefter forventer bestyrelsen, at både likviditet og egenkapital igen er på det ønskede niveau.

I 2020 forventes en stigning i udgifter til forsikringer grundet de mange skader på ejendommen (særligt vandskader). Bestyrelsen forventer dog stadig et overskud i 2020 på 432 t.kr.

Det kommende år

Forhåbentlig bliver 2020 et roligt år i ejendommen uden de store vedligeholdelsesopgaver. Anlægsprojekterne i 2020-planen er alle udført.

Forberedelse af 2026-plan

Bestyrelsen fremlægger på denne generalforsamling en ny plan for anlægsprojekter, der går frem til 2026. Se separat forslag for detaljer om denne plan samt hvordan den foreslås finansieret.

Planen indeholder flg. projekter:

- Renovering af faldstammer
- Renovering af murværksfacaderne
- Rensning og justering af udsugning

¹ Regnskabsmæssigt overskud er ejerforeningens årsresultat ift. årsregnskabet

² Reelt driftsoverskud er det overskud ejerforeningen ville have, hvis anlægsprojekterne 2014-2020 ikke var udført og ejernes ekstra indbetaling for disse projekter heller ikke var opkrævet

- Fugning på altanerne

YouSee

YouSee har opsagt den aftale vi har med dem om at levere TV. Opsigelsen er gældende fra d. 30. juni 2021. Det betyder, at fra d. 1. juli 2021 vil det være op til beboerne selv at tegne abonnement hos YouSee eller andre TV udbydere hvis man ønsker dette.

Diverse opfordringer

Hermed en række opfordringer, som også er meldt ud i diverse nyhedsbreve i løbet af de seneste par år. Hvis man lejer sin lejlighed ud, vil bestyrelsen kraftigt opfordre til, at man gør sin(e) lejer(e) opmærksom på nedenstående, da det giver stor gene til de øvrige beboere i ejendommen.

Storskrald

Det sker for ofte, at skuret til storskrald er overfyldt, og at nogle har lagt storskrald i de forkerte containere. Det betyder, at Københavns Kommune ikke afhenter storskraldet, hvilket så får en selvforstærkende effekt, der medfører, at vores viceværter skal bruge rigtig meget tid på at få styr på rummene til storskrald – tid som kunne være brugt på at holde rent på de øvrige fællesarealer. Det er samtidig til stor gene for de beboere, der efterfølgende kommer og vil af med storskrald.

Pap skal i storskralderummet under 26F. Møbler og andre genstande længere end 1,5m skal man selv sørge for kommer på genbrug, da det er for stort til at Københavns Kommune tager det med.

Derudover skal reklamer og aviser smides i de spande, der er tiltænkt genbrug af papir. Der er en del, der bare smider det ovenpå postkasserne.

Bestyrelsen vil kraftigt opfordre til at alle beboere overholder skiltningen ved storskralderummene, og hvis du er ejer og har lejet din lejlighed ud, at du sørger for at informere din lejer om dette. Alternativt bliver bestyrelsen nødt til at indføre begrænsninger for brug af storskralderummene, hvorved beboere selv skal transportere deres affald (udover dagrenovation) til nærmeste genbrugsstation.

Tilslutning af emhætter og automatisk ventilation

Der er i enkelte lejligheder konstateret, at man har tilsluttet sin emhætte direkte til udsugningen eller en ventilator til udsugningen på badeværelset. Dette er absolut ikke tilladt, da det påvirker udsugningen i opgangens øvrige lejligheder, hvor luft fra nogle lejligheder pustes ud i andre lejligheder.

Har man tilsluttet sin emhætte direkte til udsugningen eller automatisk ventilation i badeværelset, skal dette omgående kobles fra. Har man spørgsmål, er man velkommen til at kontakte viceværten.

Problemet er så vigtigt at få løst, at bestyrelsen i yderste konsekvens kan være nødsaget til at kontakte administrator og fogedretten. Omkostninger til dette og genetableringen af udsugningssystemet vil tilfalde ejeren af lejligheden, hvilket vi selvfølgelig helst undgår og derfor håber på samarbejdsvillighed fra alle.

Man kan læse mere om hvilke krav, der er til indretningen af lejligheden i husordenens afsnit 8: Forandringer inde i lejlighederne.

Cykler

Der er en del, der placerer deres cykler langs højbedene eller låser dem fast til lamperne. Cykler skal placeres i cykelstativerne eller i cykelkældrene i 26A eller 26F. Særligt ved indgangen til 26F er der mange cykler, der ikke står i cykelstativerne. Bestyrelsen arbejder på et par tiltag, der giver marginalt flere cykelstativer.

Vaskeri

I vaskemaskinerne er der indlagt vaskemiddel, der både er tilpasset vaskemaskinen, er miljø- og allergivenligt og ikke giver duftgener for lejlighederne omkring vaskeriet. Der opfordres til, at man benytter det indlagte middel når man vasker. Det er desuden gratis, så man ikke behøver have sit eget.

Login til hjemmesiden

Det hjemmesidesystem, som Drejøgården overgik til for snart to år siden, er opdelt i en offentlig del og en lukket del. Den offentlige del er tilgængelig for alle og indeholder generel information om Drejøgården. Den lukkede del kræver login og indeholder mere specifik information, der primært er relevant for beboere og ejere.

Når der sker ejerskifte i administrators system, vil den nye ejer med det samme modtage en mail, hvor de kan oprette sig med personligt login. Man kan som ejer selv via sin profil login tilføje fremlejer eller ekstra personer i lejligheden. Sørg gerne selv for at vedligeholde dette, når beboere flytter ind og ud af din lejlighed.

Man kan altid kontakte Prosedo på tlf. 71 99 26 55 såfremt man evt. har glemt sit login eller har andre problemer eller spørgsmål til hjemmesiden. Prosedo er leverandør af hjemmesidesystemet. Hvis man ikke er blevet oprettet med e-mail, kan man kontakte ejerforeningens administrator på tlf. 35 27 80 20.

STATUS PÅ ANLÆGSPROJEKTER 2014-2020

Præsenteret på generalforsamlingen
SEPTEMBER 2020

Baggrund

På ejerforeningens ordinære generalforsamling d. 22. april 2014 blev det besluttet at igangsætte en række anlægsprojekter i perioden 2014-2020. På den ordinære generalforsamling d. 20. april 2017 blev planen revideret. Hvert år på den ordinære generalforsamling giver bestyrelsen en status på projekterne samt et forslag til hvilke anlægsprojekter, der skal igangsættes i det kommende år.

Selve forslaget, der blev godkendt på generalforsamlingen d. 22. april 2014, samt den reviderede plan fra d. 20. april 2017 kan ses på Drejøgårdens hjemmeside, hvor der er en specifik underside, hvor man kan læse mere om projekterne og finansiering.

Anlægsprojekter

I 2019 blev anlægsprojekterne **Maling af overflade i trappeopgange** og **Udskiftning af filbelægning i trappeopgange** afsluttet. Arbejdet blev igangsat i slutningen af 2018 og afsluttet i foråret 2019. De to anlægsprojekter blev udført samtidig og har givet ejendommen et helt nyt look i de indvendige trappeopgange. Prisen for de to projekter var hhv. 624 t.kr. for **Maling af overflade i trappeopgange** og 1.587 t.kr. for **Udskiftning af filbelægning i trappeopgange**. Filtbelægningen blev desværre dyrere end budgetteret i 2014, da anlægsprojekterne blev planlagt. Det skyldes, at der er kommet bedre produkter på markedet, der så også er dyrere. Til gengæld er den nye belægning både lyddæmpende, slidstærk og nem at udskifte.

Alle anlægsprojekter i 2020-planen er dermed udført.

Det økonomiske overblik over anlægsprojekter 2014-2020 ser derfor ud som tabellen nedenfor. Ejerforeningens reelle driftsoverskud i 2019 er 407 t.kr.¹. Af driftsoverskuddet burde 520 t.kr. medfinansiere anlægsprojekterne, men idet der i tidligere år har været langt større overskud, udlignes forskellen for 2019.

Den ekstrabetaling på 35 kr. pr. fordelingstal, der er med til at finansiere anlægsprojekterne i 2020-planen fortsætter som planlagt til og med juni 2021.

¹ Årets resultat for 2019 blev -1.384 t.kr. Herfra trækkes de 420 t.kr., der har været ekstraordinært indbetalt i 2019 og tillægges de 2.211 t.kr., der har været anvendt på anlægsprojekterne i 2019. Det giver et reelt driftsoverskud for 2019 på 407 t.kr.

Anlægsprojekt	2014-2019 Realiseret	Budget
Installation af ny automatik til varmeanlæg	356.000	350.000
Maling af overflader i trappeopgange	624.000	700.000
Pålægning af nyt tagpap	672.000	675.000
Renovering af stigrør og vand- og varmemålere	4.200.000	*) 4.200.000
Renovering af tagterrasse i 26A	244.000	250.000
Renovering af tagterrasse i 26F	554.000	550.000
Udskiftning af filtbelægning i trappeopgange	1.587.000	1.000.000
Udskiftning af glasværn	256.000	250.000
Udskiftning af indgangspartier til opgange	1.064.000	1.100.000
Udskiftning af udsugning	400.000	400.000
Udskiftning af vinduer og facade i 26F	1.304.000	1.300.000
I alt	11.261.000	10.775.000

*) Stigrørsprojektet er finansieret direkte af ejerne.

Da filtbelægningen blev dyrere end budgetteret, ”mangler” der 486 t.kr. samlet set for alle anlægsprojekterne 2014-2020. Det bliver dækket ind af det samlede reelle driftsoverskud i den samlede periode uden yderligere udgift for den enkelte ejer.

Vedligeholdelsesopgaver (2014-2020)

Følgende opgaver anser bestyrelsen som vedligeholdelsesopgaver, der håndteres inden for ejerforeningens normale driftsbudget i det tempo den til enhver tid siddende bestyrelse anser bedst i perioden 2014-2020.

I 2019 var der ikke planlagt nogen større vedligeholdelsesopgaver. Bestyrelsen har desuden valgt at udskyde **Forskønnelse af fælleslokalet**, for til gengæld at prioritere udskiftning af belysningen i hele kælderen, da det vil give en markant besparelse på strømforbruget og dermed hurtigt tjene sig selv hjem.

Vedligeholdelsesopgave	Status
Døre til taghuse	Afsluttet i 2016
Forskønnelse af fælleslokale	Udskydes til senere
Istandsættelse af taghuse	Afsluttet i 2014
Maling af nedgang til kælder ved vindeltrappe	Afsluttet i 2017
Maling af træbelægning på svalegange	Afsluttet i 2017
Ny gulvbelægning ved kælderindgang i Masnedøgade	Afsluttet i 2015
Nyt tag ved indgang til 26F fra Masnedøgade	Afsluttet i 2016
Tilstandsrapport	Afsluttet i 2014
Udskiftning af døre til svalegang og tagterrasser	Afsluttet i 2014
Udskiftning af kælderdøre	Afsluttet i 2017
Udskiftning af vaskemaskiner og tørretumblere	Afsluttet i 2016



Ejerforeningen Drejøgården

Årsrapport for året 2019

Administrator:
Hupfeld & Hove Advokataktieselskab
Viemosevej 62
2610 Rødovre

Uafhængig samarbejdspartner med Crowe - statsautoriserede revisorer

Revisionsfirmaet
Henrik Holmstrøm Degn

Vigerslevvej 131
2500 Valby

Tel: 3630 2211
Fax: 3644 0267

post@revisordegn.dk
www.revisordegn.dk

CVR-nummer: 3000 2644
Danske Bank: 3350 10202450

Foreningsoplysninger

Foreningen	Ejerforeningen Drejøgården CVR-nr.: 15 92 23 97 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Adresse	Drejøgade 26 A-F Drejøgade 28 2100 København Ø
Ejendommen	Matr. nr. 1242, Udenbys Klædebo
Bestyrelse	Jens-Ole Hansen (formand) Poul Jacobsen Karl-Emil Pedersen Lars Thisted Jakob Olsen
Administrator	Hupfeld & Hove Advokataktieselskab Viemosevej 62 2610 Rødovre Tlf. 3527 8020
Revision	Revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn Vigerslevvej 131 2500 Valby i samarbejde med Crowe statsautoriserede revisorer

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Ejerforeningen Drejøgården for året 2019.

Foreningens bestyrelse har behandlet og vedtaget årsrapporten som er aflagt i overensstemmelse med gældende vedtægts- og regnskabsbestemmelser.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den

Administrator:

Hupfeld & Hove Advokataktieselskab

København, den

I bestyrelsen:

Jens-Ole Hansen (formand)

Poul Jacobsen

Karl-Emil Pedersen

Lars Thisted

Jakob Olsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Drejøgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Drejøgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

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 ejerforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Ejerforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere ejerforeningens 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere ejerforeningen, 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. Fejlinformationer 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:

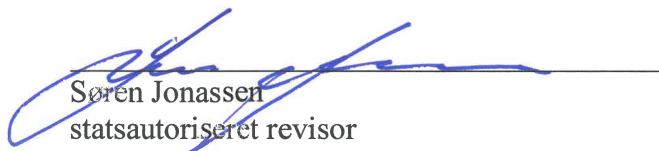
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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 ejerforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 ejerforeningens 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 ejerforeningen 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 den øverste ledelse 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, den 10. marts 2020

Crowe

CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 18488

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen Drejøgården er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med nødvendige tilpasninger samt foreningens vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Fællesomkostninger og andre indtægter

Fællesomkostninger og andre indtægter, der vedrører regnskabsåret indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen på balancetidspunktet.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen uanset om omkostningerne er betalt af foreningen i regnskabsåret. Omkostninger omfatter drifts-, vedligeholdelses- og administrationsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominelle værdier.

Forudbetalte omkostninger

Forudbetalte omkostninger omfatter betalte omkostninger vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominel restgæld.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2019

		Budget 2019 <u>1.000 kr.</u>	2018 <u>1.000 kr.</u>
<u>Indtægter</u>			
Fællesomkostninger	4.092.813	4.090	4.093
Ekstraordinær opkrævning, 35 kr. / måned / ford.tal	420.000	420	420
Vaskeriindtægter	170.616	150	150
Lejeindtægter note 1	397.673	403	399
Diverse indtægter	<u>3.314</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Indtægter i alt</u>	<u>5.084.416</u>	<u>5.063</u>	<u>5.062</u>
<u>Omkostninger</u>			
Vandafgifter	128.552	150	135
Ejendomsskatter incl. renovation	392.746	395	381
Elektricitet	258.777	325	300
Kontorhold, ejerforeningen note 2	5.255	11	9
Forsikringer note 3	170.144	173	167
Serviceaftaler note 4	630.437	644	557
Almindelig vedligeholdelse note 5	670.490	1.000	1.293
Ejendomsservice og renholdelse note 6	797.441	860	875
Administration note 7	382.903	405	379
Revision	31.500	35	31
Rådgiverhonorar	56.250	50	6
Foreningsomkostninger note 8	48.438	75	49
Planlagt vedligeholdelse note 9	2.844.691	3.005	442
Afskrivning maskinpark note 10	79.348	80	79
Renteomkostninger	437	1	1
IT / signalforsyning note 11	12.607	14	10
Refunderet købsmoms	<u>- 40.759</u>	<u>- 35</u>	<u>- 34</u>
<u>Omkostninger i alt</u>	<u>6.469.257</u>	<u>7.188</u>	<u>4.680</u>
<u>Årets resultat</u>	<u>- 1.384.841</u>	<u>- 2.125</u>	<u>382</u>

Balance pr. 31. december 2019**Aktiver**

			2018 <u>1.000 kr.</u>
Fælleslokale	note 12	50.000	50
Vaskeri	note 13	<u>79.349</u>	<u>159</u>
<u>Anlægsaktiver i alt</u>		<u>129.349</u>	<u>209</u>
Restancer		35.130	42
Udlæg, vandmålere	note 14	223.423	249
Udlæg, nye vinduer	note 15	98.647	329
Udlæg, udskift. af betondæk P-kælder	note 16	4.834.458	5.329
Udlæg, varmemålere	note 17	222.237	259
Udlæg, stigestrengeprojekt	note 18	2.107.315	2.382
Tilgodehavende vandafregning		23.749	35
Tilgodehavende forsikringserstatning		0	19
Øvrige tilgodehavender		1.846	9
Vaskepenge		14.394	25
Periodeafgrænsningsposter		<u>116.188</u>	<u>116</u>
Tilgodehavender i alt		<u>7.677.387</u>	<u>8.794</u>
Nordea, konto nr. 0756 254073		1.968.000	3.599
Nordea, konto nr. 0712 246251		708.908	598
Jyske Bank, konto nr. 111688-3		45.196	20
Kassebeholdning		<u>21.431</u>	<u>20</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>2.743.535</u>	<u>4.237</u>
<u>Omsætningsaktiver i alt</u>		<u>10.420.922</u>	<u>13.031</u>
<u>Aktiver i alt</u>		<u>10.550.271</u>	<u>13.240</u>

Balance pr. 31. december 2019**Passiver**

		<u>2018</u> <u>1.000 kr.</u>
Banklån, vandmålere	200.718	224
Banklån, vinduer	89.243	324
Banklån, renovering af betondæk, P-kælder	4.878.160	5.376
Banklån, varmemålere	221.312	258
Banklån, stigestrengeprojekt	<u>2.123.220</u>	<u>2.400</u>
Langfristet gæld i alt	<u>7.512.653</u>	<u>8.582</u>
Forudbetalte fællesomkostninger m.v.	70.629	76
Mellemregning med administrator	10.000	37
Varmeregnskab 2019 note 19	421.907	439
Vandregnskab 2019 note 20	218.405	212
Deposita	21.248	21
Skyldig omkostninger note 21	<u>381.065</u>	<u>574</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>1.123.254</u>	<u>1.359</u>
<u>Gæld i alt</u>	<u>8.635.907</u>	<u>9.941</u>
Egenkapital note 22	<u>1.914.364</u>	<u>3.299</u>
<u>Egenkapital i alt</u>	<u>1.914.364</u>	<u>3.299</u>
<u>Passiver i alt</u>	<u>10.550.271</u>	<u>13.240</u>

Noter til årsrapporten for 2019

	Budget 2019 1.000 kr.	2018 1.000 kr.
--	--------------------------------------	---------------------------

Note 1. Lejeindtægter

Lejeindtægt, Netto	237.737	238	232
Kælder- / loftrum	34.387	35	33
TDC-basisstation	24.729	25	24
P-pladser	92.120	90	93
Salg nøglebrikker	4.700	5	6
Fælleslokale	4.000	10	11
	<u>397.673</u>	<u>403</u>	<u>399</u>

Note 2. Kontorhold, ejerforeningen

Kontorartikler m.v.	1.731	6	2
Småanskaffelser	<u>3.524</u>	<u>5</u>	<u>7</u>
	<u>5.255</u>	<u>11</u>	<u>9</u>

Note 3. Forsikringer

Bygningsforsikring	164.196	166	161
Arbejdsskade-forsikring	2.142	3	2
Bestyrelses- og ledelsesforsikring	<u>3.806</u>	<u>4</u>	<u>4</u>
	<u>170.144</u>	<u>173</u>	<u>167</u>

Note 4. Serviceaftaler

IT Hardware	19.721	25	20
Thyssen - elevatorer	46.563	50	47
Vaskeri	13.805	14	14
Gartner	47.464	50	48
YouSee grundpakke	321.778	322	259
Copydan	142.976	143	132
Måtteservice	17.948	19	17
Kraneftersyn	3.026	3	3
Dansk Brandteknik, eftersyn	<u>17.156</u>	<u>18</u>	<u>17</u>
	<u>630.437</u>	<u>644</u>	<u>557</u>

Noter til årsrapporten for 2019

		Budget 2019 1.000 kr.	2018 1.000 kr.
<u>Note 5. Almindelig vedligeholdelse</u>			
Maler	1.755		48
Murer	7.827		319
Snedker og tømrer	15.105		63
Blikkenslager	151.426		203
Varmeanlæg	111.698		47
Elektronisk nøglesystem, låsesmed m.v.	92.756		68
El-pærer incl. gårdsplads	11.095		11
El-installatør	8.179		21
Ventilationsanlæg	9.293		112
Glimester	2.882		4
Reparation af køretøjer	6.032		28
Vaskeri	5.731		0
Elevatoreer incl. lovpligtige eftersyn	169.950		209
Låseservice	12.216		43
Tagrender og nedløb	15.687		0
Udgiftsdel, stigestrengeprojekt (rest)	0		10
Udskiftning af tagbrønde	0		56
Reparation nedløbsrør	0		12
Diamantboring	0		14
TV-inspektion kloak	0		6
Facadereparation	0		21
Murinddækning	0		4
Fugleskræmsler på tag	0		4
Køb af løvsuger	0		17
Køb af værktøj, redskaber, materialer m.v.	44.863		35
Selvrisko ved skade	72.615		5
Forsikringserstatninger	- 68.620		- 67
	<u>670.490</u>	<u>1.000</u>	<u>1.293</u>

Note 6. Ejendomsservice og renholdelse

Ejendomsservice	721.372	775	746
Vaskemidler m.v.	45.367	50	47
Rengøring fælleshus	16.539	20	82
Container / bortkørsel af affald	<u>14.163</u>	<u>15</u>	<u>0</u>
	<u>797.441</u>	<u>860</u>	<u>875</u>

Noter til årsrapporten for 2019

		Budget 2019 <u>1.000 kr.</u>	2018 <u>1.000 kr.</u>
<u>Note 7. Administration</u>			
Porto, fotokopier m.v.	1.887	5	6
Administration	352.435	360	350
Advokathonorar	10.000	20	6
Gebyrer bank, giro PBS, m.fl.	<u>18.581</u>	<u>20</u>	<u>17</u>
	<u>382.903</u>	<u>405</u>	<u>379</u>
<u>Note 8. Foreningsomkostninger</u>			
Bestyrelsesmøder og generalforsamling m.v.	13.722	20	14
Bestyrelsesgodtgørelse	30.800	40	28
Fælleslokale / festlokale	0	8	2
Kontingenter	3.300	4	3
Diverse	<u>616</u>	<u>3</u>	<u>2</u>
	<u>48.438</u>	<u>75</u>	<u>49</u>
<u>Note 9. Planlagt vedligeholdelse</u>			
Anlægsprojekter 2014-2020:			
Renovering opgange	624.331	700	
Filtbelægning	<u>1.587.500</u>	1.625	
	2.211.831		256
Anden planlagt vedligehold:			
Udskiftning af døre	39.000	115	
Betonskader, svalegange	487.500	500	
Betonskader, rådgivning	<u>106.360</u>	65	
	<u>632.860</u>		<u>186</u>
	<u>2.844.691</u>	<u>3.005</u>	<u>442</u>
<u>Note 10. Afskrivning maskinpark</u>			
Vaskeri	<u>79.348</u>	<u>80</u>	<u>79</u>
	<u>79.348</u>	<u>80</u>	<u>79</u>
<u>Note 11. IT / signalforsyning</u>			
Telefon	5.863	5	4
Internetforbindelse og Hostmaster / hotel	3.774	6	3
Hjemmeside	2.145	2	2
Digital postkasse	<u>825</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>12.607</u>	<u>14</u>	<u>10</u>

Noter til regnskabet for 2019**2018**
1.000 kr.**Note 12. Fælleslokale**

Ejendommens kontantværdi pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 150.000 og er ikke ændret siden.

Note 13. Vaskeri

Saldo pr. 1. januar 2019	158.697	238
Afskrivning, 20% af kr. 396.741	<u>79.348</u>	<u>79</u>
<u>Bogført værdi pr. 31. december 2019</u>	<u>79.349</u>	<u>159</u>

Note 14. Udlæg, vandmålere

Saldo pr. 1. januar 2019	249.300	
Renteomkostninger	<u>14.302</u>	
	263.602	
Indbetalt af ejere	<u>- 40.179</u>	
	<u>223.423</u>	<u>249</u>
Jyske Bank:		
Lån	<u>- 200.718</u>	<u>- 224</u>
Udlæg vandmålere, netto	<u>22.705</u>	<u>25</u>

Note 15. Udlæg, nye vinduer

Saldo pr. 1. januar 2019	328.674	
Renteomkostninger	<u>13.453</u>	
	342.127	
Indbetalt af ejere	<u>- 243.480</u>	
	<u>98.647</u>	<u>329</u>
Jyske Bank:		
Lån	<u>- 89.243</u>	<u>- 324</u>
Udlæg nye vinduer, netto	<u>9.404</u>	<u>5</u>

Noter til årsrapporten for 2019**2018**
1.000 kr.**Note 16. Udlæg, renovering af betondæk, P-kælder**

Saldo pr. 1. januar 2019	5.329.334	
Renteomkostninger	<u>209.809</u>	
	5.539.143	
Indbetalt af ejere	<u>- 704.685</u>	
	<u>4.834.458</u>	<u>5.329</u>
Nordea:		
Lån	<u>- 4.878.160</u>	<u>- 5.376</u>
Udlæg renovering af betondæk, park.kælder, netto	<u>- 43.702</u>	<u>- 47</u>

Note 17. Udlæg, varmemålere

Saldo pr. 1. januar 2019	258.786	
Renteomkostninger	<u>9.882</u>	
	268.668	
Indbetalt af ejere	<u>- 46.431</u>	
	<u>222.237</u>	<u>259</u>
Nordea:		
Lån	<u>- 221.312</u>	<u>- 258</u>
Udlæg varmemålere, netto	<u>925</u>	<u>1</u>

Note 18. Udlæg, stigestrengeprojekt

Saldo pr. 1. januar 2019	2.381.572	
Renteomkostninger	<u>88.127</u>	
	2.469.699	
Indbetalt af ejere	<u>- 362.384</u>	
	<u>2.107.315</u>	<u>2.382</u>
Nordea:		
Lån	<u>- 2.123.220</u>	<u>2.400</u>
Udlæg stigestrengeprojekt, netto	<u>- 15.905</u>	<u>- 18</u>

Noter til årsrapporten for 2019**2018**
1.000 kr.**Note 19. Varmeregnskab 2019**

Indtægter	1.623.231	1.629
Omkostninger	- 1.201.324	- 1.190
	<u>421.907</u>	<u>439</u>

Note 20. Vandregnskab 2019

Indtægter	612.085	612
Omkostninger	- 393.680	- 400
	<u>218.405</u>	<u>212</u>

Note 21. Skyldige omkostninger

Fjernvarmeafregning	140.189	138
El	45.189	50
Moms	32.137	19
Bestyrelsesgodtgørelse	17.325	0
Revisionshonorar	31.500	31
Advokathonorar	12.500	0
Ejendomsservice	61.075	75
Vedligeholdelse m.v.	<u>41.150</u>	<u>261</u>
	<u>381.065</u>	<u>574</u>

Note 22. Egenkapital

Saldo pr. 1. januar 2019	3.299.205	2.917
Årets resultat	- 1.384.841	382
	<u>1.914.364</u>	<u>3.299</u>

Noter til årsrapporten for 2019**2018**
1.000 kr.**Note 23. Likviditetsoversigt****Disponible beløb:**

Tilgodehavender i alt	7.677.387	8.794
Likvide beholdninger	<u>2.743.535</u>	<u>4.237</u>
	10.420.922	13.031

Gældsposter:

Langfristet gæld	7.512.653	8.582
Kortfristet gæld	<u>1.123.254</u>	<u>1.359</u>
	8.635.907	9.941

Beløb til disposition	<u>1.785.015</u>	<u>3.090</u>
-----------------------------	------------------	--------------

Note 24. Likviditetsforklaring

Saldo pr. 1. januar 2019	3.090.508
Årets resultat	- 1.384.841
Afskrivninger, vaskeri	<u>79.348</u>
Saldo pr. 31. december 2019	<u>1.785.015</u>

FORSLAG OM ANLÆGSPROJEKTER 2021-2026

Fremsat af bestyrelsen på generalforsamlingen
28. september 2020

Forslag

Bestyrelsen foreslår, at generalforsamlingen 2020 giver den til enhver tid siddende bestyrelse bemyndigelse til at igangsætte de anlægsprojekter, der er beskrevet i afsnittet *Anlægsprojekter 2021-2026*. Anlægsprojekterne skal igangsættes senest 2026. Det er den til enhver tid siddende bestyrelse, der beslutter detaljerne i hvert anlægsprojekt, hvilket i visse tilfælde kan uddelegeres til et udvalg bestående af ejere.

Bestyrelsen foreslår desuden, at betaling for de listede anlægsprojekter foregår som beskrevet i afsnittet *Økonomi og finansiering*.

Baggrund

Efter succesfuldt at have gennemført planen for anlægsprojekter 2014-2020 er der enkelte større anlægsprojekter, der er blevet kritiske at udføre. Da det er projekter, hvor der kræves adgang til alle lejligheder i ejendommen, har bestyrelsen dannet sig et overblik over de samlede projekter og prioriteret dem, så økonomi, belastning for hhv. vicevært, bestyrelse og beboere er nogenlunde ligeligt fordelt over de kommende år (frem t.o.m. 2026).

Hensigten er, at prioriteringen og langtidspanlægningen af anlægsprojekter i ejendommen vil give ejerne en større sikkerhed for, at der ikke pludselig opstår store uventede udgifter.

Økonomi og finansiering

Den samlede økonomi for anlægsprojekterne i perioden 2021-2026 er estimeret til 13,5 mill. kroner. Det svarer til et årligt gennemsnitligt estimat på ca. 2,25 mill. kr., dog med udsving i de enkelte år afhængig af det enkelte projekt.

Anlægsprojektet **Renovering af faldstammer** finansieres ved en engangsindbetaling fra ejerne på projektets faktiske omkostninger, når projektet er afsluttet. Engangsbetalingen forventes at være ca. 6.000 kr. pr. fordelingstal. Der bliver mulighed for at indgå i et fælleslån.

Finansieringen af de øvrige anlægsprojekter **Renovering af murværksfacader, Fugning på altaner og Rensning og justering af udsugning** fordeles med ca. 3,9 mill. kr. via ejerforeningens normale driftsoverskud¹ og 3,6 mill. kr. af ejerne via en midlertidig forhøjelse af ejerforeningsbidraget på 50 kr.

¹ De seneste 3 år har ejerforeningen i gennemsnit haft et driftsoverskud på 210 t.kr. pr. år (når de anlægsprojekter fra 2014-2020-planen holdes ude af regnskabet). Dertil forventes en besparelse på ca. 440 t.kr. pr. år når aftalen med YouSee udløber.

pr. fordelingstal pr. måned i perioden fra d. 1. juli 2021 til d. 30. juni 2027. Herefter bortfalder denne midlertidige forhøjelse. Til orientering vil den sidste betaling af den midlertidige forhøjelse på 35 kr. pr. fordelingstal pr. måned for anlægsprojekterne 2014-2020 ske primo juni 2021. Den økonomiske belastning for den enkelte ejer vil dermed kun være 15 kr. mere end der betales på nuværende tidspunkt + engangsbetalingen for faldstammerne.

Det betyder, at samlet set over hele perioden, vil ejerforeningens egenkapital alt andet lige ikke blive berørt. Der vil dog i de enkelte år i perioden kunne forekomme både større underskud og større overskud alt efter hvilke anlægsprojekter, der igangsættes det pågældende år.

Samtidig er det bestyrelsens ambition, at ejerforeningsbidraget i den tilsvarende periode ikke hæves yderligere, og at der derfor ikke gøres brug af bestyrelsens mulighed for at hæve ejerforeningsbidraget med 2% årligt.

Anlægsprojekter 2021-2026

Bestyrelsen har i løbet af 2019 og 2020 prioriteret de nye projekter i ejendommen, og indhentet estimater på udførelse.

Beløbene for de enkelte projekter er på nuværende tidspunkt estimater og der er derfor en del usikkerhed på det præcise beløb.

Bestyrelsen foreslår at flg. anlægsprojekter igangsættes i løbet af 2021-2026. Hvert år til den ordinære generalforsamling vil den siddende bestyrelse fremlægge hvilke anlægsprojekter, der planlægges igangsat det pågældende år samt status på evt. igangværende anlægsprojekter.

Anlægsprojekt	Estimat (t.kr.)
Renovering af faldstammer	6.000
Renovering af murværksfacaderne	6.750
Fugning på altaner	150
Rensning og justering af udsugning	600
I alt (estimat for anlægsprojekter igangsat 2021-2026)	13.500

Renovering af faldstammer

Faldstammerne er efterhånden gamle og slidte, og flere steder rustne. Det har desværre givet anledning til vandskader de senere år i et omfang, så vores ejendomsforsikring ikke længere dækker vandskader forårsaget af faldstammerne. Derfor er det kritisk, at dette projekt udføres så hurtigt som muligt. Løsningen bliver i lighed med den, der blevet foretaget ifm. renovering af stigstrengene, hvor der sker en indvending coating af røret.

I forbindelse med projektet skal håndværkere have adgang til samtlige lejligheder i nogle dage (som ved renovering af stigstrengene). Det vil blive varslet i god tid, og det er vigtigt for arbejdet, at alle beboere/ejere sørger for at give den nødvendige adgang. Der vil ligeledes være perioder, hvor der vil være lukket for vandet.

Bestyrelsen arbejder på at få dette projekt gennemført i løbet af 2021.

Renovering af murværksfacaderne

Det røde murværk i facaden af ejendommen er flere steder begyndt at revne og skal derfor af sikkerhedsmæssige årsager renoveres. Det drejer sig om hjørnet ved Drejøgade/Nygårdsvej (facaden ved opgang 28), hjørnet ved Masnedøgade/Nygårdsvej (facaden ved opgang 26F ved siden af svalegangene) samt ved Masnedøgade (ved opgang 26F). Det drejer sig ikke om murværket ved den tidligere Netto-udbygning, da det murværk er forholdsvis nyt.

Planen er at opdele projektet i 3 etaper, som gennemføres i hhv. 2022, 2024 og 2026. Det er dog den til enhver tid siddende bestyrelse, der beslutter igangsætningen af disse etaper.

Fugning på altaner

Altanernes nedløbsrør skal på et tidspunkt indenfor de kommende år fuges, så der ikke løber vand fra en altan ned på altanen nedenfor eller ind i bygningen mellem betonelementerne.

Det er et mindre anlægsprojekt, men det kræver, at der gives adgang til lejlighederne når projektet udføres.

Det er endnu ikke planlagt, hvornår dette projekt skal udføres og det er den til enhver tid siddende bestyrelse, der kan vurdere hvornår der er plads i økonomi og tid til at gennemføre projektet i perioden 2021-2026.

Rensning og justering af udsugning

Det er mange år siden der sidst har været foretaget en justering af udsugningen i ejendommen og der har i mellemtiden været en del ejere, der har renoveret deres lejligheder. Derfor skal rensning og justering foretages indenfor de kommende år. Samtidig overvejes det også om de eksisterende ventilatorer skal udskiftes til nogle mere moderne, der er mere energibesparende og automatisk kan justere udsugningskraften efter behov.

Det er vigtigt, at der bliver givet adgang til lejlighederne, når det adviseres, da der skal arbejdes i alle lejligheder tilsluttet samme udsugningskanal samtidig. Udsugningen i lejlighederne skal overholde reglerne i husordenen, og skal være frit tilgængelige både i køkken og badeværelse, ellers vil det blive gjort uden ansvar og for ejers regning.

Det er endnu ikke planlagt hvornår projektet skal udføres, og det vil være den til enhver tid siddende bestyrelse, der kan vurdere hvornår der er plads i økonomi og tid til at gennemføre projektet i perioden 2021-2026.

FORSLAG OM CYKLER

Fremsat af bestyrelsen på generalforsamlingen
28. september 2020

Baggrund

Der har længe været stort pres på cykelstativerne på parkeringsarealet. Det har betydet, at cykler bliver sat op ad højbedene, låst fast til lamper eller andre steder, hvor de er til gene for beboere. Udover enkelte tiltag til at øge antallet af cykelpladser minimalt, fremsætter bestyrelsen nedenstående forslag.

Husk i øvrigt at cykler skal anbringes i cykelstativerne eller i cykelkældrene i 26A eller 26F.

Ændring af husorden

I henhold til husordenen, skal viceværterne flytte cykler ned i cykelkælderen i 26F, såfremt de ønsker at fjerne en cykel, der ikke er anbragt i et cykelstativ. Det er i praksis meget tidskrævende, hvorfor det ikke bliver gjort. Bestyrelsen ønsker at gøre fjernelse af cykler, der er anbragt forkert, mere smidig, og foreslår derfor en ændring af husordenens afsnit 4. Derudover ønsker bestyrelsen at give viceværterne mulighed for at markere på de cykler, der er fastlåst til lamper og derfor ikke kan flyttes. Det kan gøres ved at fastsætte en plastic-strip på cyklen, som skal klippes over før cyklen kan anvendes.

Afsnit 4 ændres fra:

4: Cykler

Cykler skal anbringes i de respektive stativer på fællesarealerne og i cykelkældrene. De må f.eks. ikke stilles op af lamper og fastspændes til disse. Cykler, der er henstillet uden for stativerne, vil blive fjernet og hensat i cykelkælderen i 26 F.

Reparation og pudsning af cykler henvises til kælderen i 26 A.

Af hensyn til brandfare, er det IKKE tilladt at sætte knallerter og andre motorkøretøjer i cykelkældrene.

Til:

4: Cykler

Cykler skal anbringes i de respektive stativer på fællesarealerne og i cykelkældrene. De må f.eks. ikke stilles op af lamper og fastspændes til disse. Cykler, der er henstillet uden for stativerne, vil blive fjernet og hensat i nærmest ledige cykelstativ, som kan være i en af cykelkældrene i 26A eller 26F. Alternativt vil der blive sat strip på cyklen, så ejeren skal skære denne op inden cyklen kan bruges.

Reparation og pudsning af cykler henvises til kælderen i 26A.

Af hensyn til brandfare, er det IKKE tilladt at sætte knallerter og andre motorkøretøjer i cykelkældrene.

FORSLAG OM TAGTERRASSER

Forslag fra bestyrelsen til generalforsamling
28. september 2020

Ændringer til husordenen

Bestyrelsen foreslår flg. ændringer til husordenen.

Ændringerne giver en samlet beskrivelse af reglerne for tagterrasserne ét sted i husordenen. Derudover ensarter det også reglerne på de tre tagterrasser bortset fra grilning på tagterrassen på 1. sal mellem 26F og 28 ud mod Nygårdsvej.

Nyt afsnit

Nedenstående afsnit tilføjes til husordenen:

19: Tagterrasser

Ejendommen har 3 tagterrasser: 26A 5. sal, 26F 6. sal og mellem 26F og 28 1. sal. For alle tre tagterrasser gælder, at ophold kun er tilladt i tidsrummet kl. 8.00 – 22.00, og anvendelse må ikke være til gene for de øvrige beboere (dvs. ingen støjende adfærd eller musik). Tagterrasserne skal efterlades opryddet. Tomme flasker og anden emballage skal fjernes efter ophold på tagterrasserne, og aske og kulrester skal i metalspanden. Fællestoilet findes i kælderen i 26F. Særligt for tagterrassen mellem 26F og 28 1. sal, må der ikke grilles. Ved grilning på de to andre tagterrasser må flydende optændingsvæske ikke benyttes.

Fjernelse af tekst

Nedenstående ~~overstreget og kursiv~~ tekst fjernes og **fed understreget** tekst tilføjes i de forskellige afsnit:

2: Musik og støj

Musik, inkl. musikinstrumenter, skal spilles for lukkede døre og vinduer og i øvrigt på et niveau, der ikke er til gene for naboerne. Afspilning af musik ~~på tagterrasserne eller i gården~~ **på fællesarealerne** er ikke tilladt. Dette gælder alle ugens dage. ~~Ophold på tagterrassen på 1. sal mellem 26F og 28 ud mod Nygårdsvej er kun tilladt i tidsrummet 8.00 til 22.00.~~ Brug af boremaskiner, gulvslibere og lignende støjende maskiner, samt anden støjende adfærd må kun finde sted på hverdage i tidsrummet mellem kl. 8.00 og 19.00. Lørdage kun mellem kl. 12.00 og 15.00. Det henstilles, at man bruger “borehammer” til betonvæggene. Du kan leje den hos viceværten. På søn- og helligdage må støjende maskiner ikke benyttes. Brug af vaskemaskiner i lejlighederne, må kun finde sted i tidsrummet mellem kl. 7.30 og 19.00.

13: Grilning

Det er IKKE tilladt at bruge trækulsgriil på altanerne grundet røggener. Grilning kan foretages på tagterrasserne på 26A 5. sal og 26F 6. sal, ~~men flydende optændingsvæske må ikke anvendes, og husk at tage hensyn til de omkringboende.~~ Det er IKKE tilladt at stille egen grill eller engangsgriil direkte på bordene. Grilning er IKKE tilladt på tagterrassen på 1. sal mellem 26F og 28 ud mod Nygårdsvej. ~~Tomme flasker og anden emballage skal fjernes efter ophold på tagterrasserne, og aske og kulrester skal i metalspanden.~~

Forslag fra 26E-001

Ordinær generalforsamling 2020

Som ejer af 26E-001 fremkommer jeg med følgende forslag som følge af den opfordring i tidligere har udsendt til energisparende forslag.

Forslag:

Den enkelte ejer har mulighed for at udføre efterisolering af let facadeparti i tilbagetrukket del på altanen parallel med facaden, forudsat at dette udføres efter godkendt tegning udført af ejerforeningen og i materialer, kvalitet, geometri og udseende som fremgår af disse tegninger. Varmetab, indeklima og støjdemping forbedres hermed.

Varmetabet bag den lette facade formodentlig isoleret med ca. 75 mm mineraluld er relativt højt da temperatur bag radiatoren om vinteren typisk er ca. 35-40 C. Efterisolering giver også mulighed for at montere en lyddæmpet friskluftventil, ligesom nedbrydningen af betonfacaden stoppes. Hvis nogle vælger at udføre denne efterisolering vil ejendommens energiforbrug og energimærke forbedres samt desuden på sigt reducere udgifter til betonreparationer, de i en ejendom som denne kan være væsentlig omkostninger.

Baggrundsinformation:

Hvis alle lejligheder udførte dette skønner jeg ejendommens varmekonsum inkl. varmt vand vil reduceres med ca. 15-18 % ligesom fremtidige betonreparationer skønnes at falde med 5 %, hvorved E/F har en interesse i efterisoleringen. Den faste afgift til fjernvarme fra Høfor skønner jeg desuden kan forhandles ned, dog nok kun hvis alle udfører dette.

Hvis forslaget besluttet bør i have rådgivende ingeniør til at udføre en sådan tegning, så der bliver styr på udførelsen inkl. udseende.

Jeg tror mit firma ville kunne udføre dette for et honorar på ca. 8.500 kr. excl moms til information.

Jeg skønner groft følgende økonomi inkl. moms per altan:

Efterisolering gør det selv:	4.000 kr.
Energibesparelse skøn:	1.000 kr./år
Direkte tilbagebetalingstid:	4,0 år
Efterisolering udført af håndværker:	9.000 kr.
Energibesparelse skøn:	1.000 kr./år
Direkte tilbagebetalingstid:	9 år

Forslag fra 26E-103

Ordinær generalforsamling 2020

Kære Bestyrelse

Siden vi har rensset vores ventilator i badeværelset og køkkenet, har der på regulær basis kommet stærk cigaret røg fra de andre lejligheder igennem den fælles ventilation, samt igennem trævæggen i køkkenet, hvor der bagvæg ligger rørføring.

Dette kan ikke accepteres, at vi som ikke ryger, skal være passivryger pga. den røg som kommer igennem den fælles ventilation og ind i vores lejlighed.

Meget ofte er der en stærk cigaret røg i kælderen (hvilket tyder på at folk ryger nede i kælderen), samt en intens røgslugt inde i den fælles gang hal i bygningerne.

Vores forslag:

- 1) Opdater husordenen med at det ikke er tilladt at ryge i lejlighederne. Når folk ryger i deres lejligheder, trænger røgen ud på fælles gang korridoren og ind i de andre lejligheder gennem rørene. Det er meget usundt for os alle, i særdeleshed gravide kvinder og børn.
- 2) Der skal bestilles en Tekniker, der skal undersøge hvordan ventilationen kan isoleres og forbedres (rørene som forbinder de forskellige lejligheder) og komme med et prisforslag.

Med venlig hilsen,

Christina Angeloudi
Drejøgade 26E, -103

Budget 2020

E/F Drejøgården

	Budget 2020	Budget 2019	Regnskab 2019	Regnskab 2018
	kr.	1.000 kr.	1.000 kr.	1.000 kr.
<u>Indtægter</u>				
Ejerbidrag	4.090.000	4.090	4.093	4.093
Ekstraordinær opkrævning 35 kr/måned/ford.tal	420.000	420	420	420
Vaskeriindtægter	160.000	150	171	150
Lejeindtægter	408.000	403	397	399
Renteindtægter	0	0	0	0
Diverse indtægter	0	0	3	0
Indtægter i alt	5.078.000	5.063	5.084	5.062
<u>Omkostninger</u>				
Vandafgifter	140.000	150	128	135
Ejendomsskatter og renovation	428.000	395	393	381
Elektricitet	300.000	325	259	300
Kontorhold, ejerforening	9.000	11	6	9
Forsikringer	253.000	173	170	167
Serviceaftaler	652.000	644	631	557
Almindelig vedligeholdelse	1.000.000	1.000	670	1.293
Ejendomsservice	870.000	860	797	875
Administration	407.000	405	383	379
Revision	35.000	35	31	31
Rådgiverhonorar	60.000	50	56	6
Foreningsomkostninger	75.000	75	49	49
Planlagt vedligeholdelse	355.000	3.005	2.844	442
Afskrivning maskinpark	80.000	80	79	79
Renteomkostninger	1.000	1	1	1
IT / Signalforsyning	16.000	14	13	10
Refunderet købsmoms	-35.000	-35	-41	-34
Omkostninger i alt	4.646.000	7.188	6.469	4.680
Årets resultat	432.000	-2.125	-1.385	382

INTERESSE TILKENDEGIVELSE OM TV OG INTERNET

Fremsat af bestyrelsen på generalforsamlingen
28. september 2020

Baggrund

Drejøgården har siden 2013 haft en aftale med Dansk Kabel TV om internet og YouSee om TV. YouSee har pr. 1. juli 2021 valgt at opsige aftalen, hvilket giver anledning til, at vi som ejerforening skal overveje, hvad vi gør med internet og TV fremover. Skal vi gå efter at få en samlet fælles aftale med én udbyder med en eller andet form for bindingsperiode, der dækker alle lejligheder, eller skal det være op til den enkelte lejlighed selv at vælge en TV løsning?

Interesse tilkendegivelse

Bestyrelsen ønsker en tilkendegivelse samt input fra generalforsamlingen på om ejerforeningen skal forsøge at lave en ny samlet aftale dækkende alle lejligheder for internet og TV eller om hver lejlighed selv skal stå for evt. køb af TV pakker.

Konsekvenser

Samlet løsning for alle

Hvis der er stor interesse på generalforsamlingen for en samlet løsning, der dækker alle lejligheder, vil bestyrelsen gå i forhandlinger med bl.a. Waoo og Stofa¹ om en løsning. Den løsning skal efterfølgende vedtages på en ny generalforsamling.

En sådan løsning vil med stor sandsynlighed indebære en bindingsperiode for alle beboere. Til gengæld forventes løsningen at være billigere end ved individuelle aftaler.

En samlet aftale med f.eks. Waoo eller Stofa betyder en udskiftning af vores internet leverandør og muligvis også en opgradering af vores internet til fibernet.

Individuel løsning

Hvis der ikke er stor interesse for en samlet løsning, fortsætter Dansk Kabel TV som internet leverandør på den nuværende internetløsning. Aftalen med YouSee stopper d. 1. juli 2021, hvorefter beboere, der fortsat ønsker TV fra YouSee selv skal købe det til standard priser. Bestyrelsen vil dog se om der kan indgås en aftale om en billigere pris, forudsat at det ikke har nogle omkostninger for ejerforeningen eller de beboere, der ikke ønsker TV fra YouSee.

¹ Både Waoo og Stofa leverer TV på "den gamle TV"-måde ligesom YouSee. Altså hvor man kan sætte antennekabel direkte i TVet.