



GENERALFORSAMLING I E/F DREJØGÅRDEN

Den 24. april 2025 kl. 19:00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Drejøgårdens fælleslokale med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Valg af stemmetællingsudvalg på 3 medlemmer
3. Information fra Bestyrelsen; bestyrelsens beretning; anlægsprojekter 2021-2027
4. Godkendelse af årsregnskab 2024
5. Indkomne forslag
 - A. Forslag fra bestyrelse:
Generel opdatering af vedtægter anden behandling.
Opdatering af husorden.
Finansiering af facadeplader projektet
Videoovervågning
6. Godkendelse af budget for 2025.
7. Valg af revisor
8. Valg til bestyrelsen:
 - A. På valg er bestyrelsesmedlemmerne *Eskild Johannsen* og *Mads Holfort*, der begge genopstiller, samt *Karl-Emil Pedersen*, der opstiller som suppleant. Til gengæld opstiller nuværende suppleant *Cat Warner* som bestyrelsesmedlem.
 - B. Valg af suppleanter: på valg er suppleant *Cat Warner* og *Ilsur Khusainov*. *Ilsur Khusainov* samt nuværende bestyrelsesmedlem *Karl-Emil* opstiller.
 - C. Valg af suppleanter: På valg er suppleant *Cat Warner* genopstiller, mens *Christian Lundgaard* udtræder af bestyrelsen.
9. Eventuelt:

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 36 ejerforeningsmedlemmer var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt på generalforsamlingen, svarende til et fordelingstal på 163/1000.

Ad punkt 2 – stemmetællingsudvalg.

Til stemmetællingsudvalg blev følgende valgt; Morten Christensen, Frederik Ørtoft og Niels Erik Møller.

Ad punkt 3 – Information fra bestyrelsen/bestyrelsens beretning.

I forbindelse med indkaldelsen til generalforsamlingen havde ejerforeningens bestyrelse udsendt en skriftlig årsberetning, der er vedhæftet nærværende referat. Sammen med årsberetningen var tillige udsendt oplysning om kommende anlægsprojekter i perioden 2021-2027.

Forperson Jakob Olsen supplerede det udsendte materiale med yderligere oplysninger omkring det igangværende facadeprojekt, som er i fuld gang og som vil tage det meste af bestyrelsens arbejde i 2025.

Yderligere kunne Jakob Olsen oplyse, at parkeringskælderens der er tilknyttet foreningen og som ejes af en ekstern part, har valgt at åbne parkeringskælderens op, så det fremover vil være muligt, at leje parkering på timebasis, hvilket kan betyde, at der vil komme mere trafik på foreningens areal og bestyrelsen er i denne sammenhæng særligt opmærksom på parkeringsarealets belægning.

Efter enkelte kommentarer til bestyrelsens beretning, blev denne taget til efterretning af de forsamlede.

Ad punkt 4 – Godkendelse af årsregnskab:

Advokat Niels Hupfeld, gennemgik årsregnskabet for 2024, herunder resultatopgørelse samt opgørelse over aktiver og passiver, hvorefter der var lejlighed til at stille spørgsmål eller komme med kommentarer hertil.

En ejer forespurgte til udgiften til vandanalyse. Hertil kunne bestyrelsesmedlem Karl-Emil Pedersen oplyse, at det drejer sig om, at bestyrelsen har fået undersøgt foreningens vand for legionella. Foreningens vand var godt.

Der var ikke yderligere spørgsmål og bemærkninger til årsregnskabet, hvorefter det blev sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Ad punkt 5 – Indkomne forslag.

Forslag A:

Forslag 1. - Generel opdatering af vedtægter anden behandling.

Forslaget havde været til behandling på sidste års ordinære generalforsamling den 30.4.2024, hvor forslaget blev foreløbigt vedtaget. Dog var der ikke 2/3 tilstede, hvorfor forslaget skulle genfremsættes på denne generalforsamling for endelig vedtagelse.

Bestyrelsen havde listet justeringerne til vedtægterne op, der blev vedtaget sidste års ordinære generalforsamling. Advokat Niels Hupfeld gennemgik dem kort. Herefter blev forslaget sat til afstemning og enstemmigt vedtaget. Vedtægterne vil først være endeligt gældende, når de er tinglyst på ejerforeningens ejendom.

Forslag 2 –Opdatering af husorden.

Advokat Niels Hupfeld gennemgik forslaget, som i sin helhed handlede om at præcisere allerede gældende regler.

Forslaget indeholdt ændring til 4 punkter i husordenen, som advokat Niels Hupfeld gennemgik.

Efter enkelte kommentarer blev forslaget med alle fire ændringer til husordenen enstemmigt vedtaget.

Forslag 3 – Finansiering af facadeprojektet.

Forperson Jakob Olsen motiverede forslaget, som var en alternativ finansieringsmulighed til det allerede vedtagne facadeprojekt, som blev vedtaget på sidste års ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen ønsker at generalforsamlingen tager stilling til om finansiering skal foretages som oprindeligt vedtaget eller om den skal foretages som det alternative forslag beskriver – nemlig at der kommer 3 ekstraordinære opkrævninger svarende til 800 kr. pr fordelingstal henholdsvis den 1/6, 1/9 og den 1/12 2025, som sammen med den allerede vedtagne forlængelse af den månedlige opkrævning til anlægsprojekter med 1 år til og med juni måned 2028. Med dette forslag, vil det ikke være muligt at deltage i fælleslån.

Der udspandt sig herefter en kort debat herom. En enkelt ejer spurgte til, hvorfor sådan en udgift ikke blev delt ligeligt mellem ejerne men efter fordelingstals. Hertil svarede advokat Niels Hupfeld, at således var regler i ejerforeningen.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og vedtaget med overvældende flertal.

Forslag 4 - Bestyrelsen stillede forslag om opsætning af overvågningskamera på foreningens ejendom.

Forslaget var ligeledes oppe på generalforsamlingen sidste år og blev vedtaget.

Bestyrelsen har efterfølgende været i dialog med firmaet Keyvision som anbefaler, at der sættes yderligere 5 kameraer op.

Der opsættes 3 kameraer der skal dækker parkeringspladsen, samt et kamera ved gennemgangen ved opgang 26A og et kamera ved udgangen fra 26F mod Masnedøgade.

En ejer spurgte til om der var ekstra omkostninger i forbindelse med at man gennemsø optagelserne. Bestyrelsen havde ikke besluttet, hvor denne opgave skulle ligge endnu, hvorfor det også af forslaget fremgik et spænd på kr. 5.000,00 – kr. 20.000,00 til den årlige service til Keyvision.

En ejer spurgte til begrundelsen for opsætning af de 3 kamera på parkeringspladsen. Hertil kunne bestyrelsen oplyse, at det kunne være relevant i forbindelse med at parkeringskælderens blev åbnet for timebasis udlejning.

Dirigenten lod forslaget gå til afstemning og kunne konstatere at forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

Ad pkt. 6. Godkendelse af budget.

Advokat Niels Hupfeld, gennemgik budgetforslag for 2025, og oplyste at ejerforeningsbidraget ville stige med kr. 2,4 mio i henhold til det vedtagne forslag omkring facadeprojektet, samt at planlagt udgifter ville ændres til kr. 7.725.000 og dermed et underskud på ca. 3,25 mio.

En ejer forespurgte til mulighed for flere renteindtægter, bestyrelsen ville overveje at binde nogle af foreningens likvide midler på en aftalekonto.

Der var ingen yderligere spørgsmål til budgettet, hvorefter det blev sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Tilrettet budget vil eftersendes.

Ad pkt. 7. valg af revisor:

Revisor Henrik Degn blev genvalgt

Ad punkt. 8- valg til bestyrelsen.

A. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsesmedlem Eskild Johannsen og Mads Holfort var begge på valg og modtog genvalg. Begge blev genvalgt med akklamation.

Bestyrelsesmedlem Karl-Emil modtog ikke genvalg, men suppleant Cat Warner opstillede som bestyrelsesmedlem. Cat Warner blev ligeledes valgt med akklamation.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Jakob Olsen, forperson	(1år)
Lars Thisted	(1 år)
Cat Warner	(2 år)
Mads Holfort	(2 år)
Eskild Johannesen	(2 år)

Suppleanterne: Ilсур Khusainov og Karl Emil Pedersen opstillede som suppleanter og blev begge valgt med akklamation.

Ad punkt 9 – Eventuelt.

Bestyrelsen kunne oplyse, at der ikke var nyt fra kommunen omkring mulig forurening af foreningens jord.

En ejer forespurgte til, hvornår elevatoren i opgang 26 A ville fungere igen. Bestyrelsen kunne hertil oplyse, at der havde været en del udfordringer i forbindelse med at skaffe reservedele til elevatorerne, da de er gamle. Der er indkøbt et helt nyt styresystem til elevatoren, og meldingen er at den kommer til at virke engang sidst i maj måned.

Bestyrelsen oplyste at ejerne kan hente gratis maling til listen ved altan i forbindelse med facadeprojektet.

Ca. 50 lejligheder mangler forsat at få fuget ved altanen. Bestyrelsen skriver ud via Probo og med opslag i opgangene.

Da der ikke var yderligere til generalforsamlingen, hævdede dirigenten denne, idet han takkede for god ro og orden.

Den /

Som dirigent:

I bestyrelsen:

Niels Hupfeld

Jakob Olsen

Cat Warner

Mads Holfort

Lars Thisted

Eskild Johannesen

BESTYRELSENS BERETNING

APRIL 2025

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.

Anlægsprojekter

I separat bilag til generalforsamlingen er en beskrivelse af Anlægsprojekter 2021-2027. Det seneste år blev der foretaget **Fugning på altanerne**. Desværre har det efter 2 omgange ikke været muligt at fuge på alle altaner, så der bliver planlagt med en tredje omgang. Det er vigtigt at få fuget ved nedløbsrørene, således der ikke opstår vandskade i ens egen lejlighed eller underliggende lejligheder ved kraftigt regnvejr. Firmaet, der har stået for fugningen, er desværre gået konkurs, så bestyrelsen arbejder på at finde et nyt firma til opgaven. Når dette er sket og der er en plan for 3. omgang, melder bestyrelsen ud.

Udover det blev et projekt til at fastgøre alle facadepladerne igangsat. Dette projekt fortsætter ind i 2025 og forventes afsluttet i løbet af sommeren 2025. Samtidig med dette projekt bliver der også udbedret de betonskader på altanerne, der tidligere har været meldt ind.

Økonomi

Set ift. budgettet, er regnskabet for 2024 rigtig godt, hvor der var budgetteret med et underskud på ca. 670 t.kr. og er endt med et overskud på ca. 835 t.kr. I det skal dog indregnes, at en stor del af udgiften til facadeplade-projektet blev udskudt til 2025. Øvrigt har der været brugt færre penge på almindelig vedligeholdelse end der var budgetteret.

Egenkapitalen er på ca. 5,1 mill. kr. Det skyldes bl.a., at der er indbetalt løbende til renovering af murværk, men der udestår stadig 2 faser i dette projekt, ligesom en udgift til facadeplade projektet på ca. 1,2 mill. kr. fortsat udestår.

I 2025 er der budgetteret med et underskud på ca. 2,6 mill. kr. Dette lyder voldsomt, men i det er også udgift til 2. fase af murværk projektet samt ejerforeningens udgift på 1,2 mill. kr. til facadeprojektet.

Der er forslag på generalforsamlingen om alternativ finansiering af facadeplade projektet samt yderligere kamera til videoovervågning, der vil øge det budgetterede underskud i 2025 hvis de vedtages.

Finansiering af Facadeplade-projektet

Som nævnt på generalforsamlingen d. 30. april 2024, var facadeplade-projektet et projekt, der blev nødt til at blive startet op uden præcis viden om omkostningen hertil. Det blev samtidig nævnt, at det måtte forventes at en større del af omkostningen skulle finansieres direkte fra ejerne fordelt via fordelingstal.

Der blev afsat 1 mill. kr. i ejerforeningens budget til dette projekt. Derudover blev det besluttet at forlænge den midlertidige indbetaling på 50 kr. pr. fordelingstal med 1 år, hvilket gav 600 t.kr. Det vil sige, at samlet set finansierer ejerforeningen 1,6 mill. kr. til projektet. Resten skal finansieres af ejerne.

Projektets samlede omkostninger er endnu ikke kendt, men det forventes at koste mellem 4,2 og 4,5 mill. kr., hvilket betyder at opkrævningen til ejerne bliver mellem 2.600 kr. og 2.900 kr. pr. fordelingstal.

Når projektet er afsluttet og økonomien kendt, vil der komme en udmelding. Derudover vil alle ejere blive opkrævet beløbet, men der vil være mulighed for at indgå i et fælleslån hvis man ønsker det.

Der er dog et forslag på generalforsamlingen om at øge ejerforeningens bidrag til facadeprojektet.

Det kommende år

Udover færdiggørelse af **facadeplade-projektet** samt **Fugning på altaner**, arbejder bestyrelsen på at sætte gang i anlægsprojektet **Renovering af murværksfacade Fase 2**. Fase 2 dækker hjørnet mellem Masnedøgade og Nygaardsvej. Dette planlægges, i forhold til hvordan facade-plade projektet forløber.

For **facadeplade-projektet** og **Renovering af murværksfacaden**, vil generne for beboerne være en del støj. For facadeplade projektet er der selvfølgelig en større gene så længe der er stillads foran ens altan og vindue. For murværksfacaden vil der nok også være en del støv. Når facadeplade-projektet er afsluttet, er der bestilt gartner til at genoprette evt. ødelagte planter i bedene hvor stilladset har stået samt se på vores øvrige grønne områder. Når murværks-projektet er afsluttet, vil der blive bestilt en ekstraordinær rengøring af området omkring renoveringen.

For **Fugning på altaner**, drejer det sig om de ca. 50 lejligheder, hvor der stadig ikke har været muligt at komme ind og fuge. Årsagerne til det ikke kunne lade sig gøre er enten at der ikke har været udleveret nøgler til viceværtten og man ikke selv har været hjemme, eller at der ikke har været ryddet (inkl. fjernet evt. ekstra gulv) omkring nedløbsrøret. Det har tidligere været udmeldt at tredje omgang bliver faktureret direkte til ejere af de lejligheder, der mangler fugningen. Grundet den lange tid der kommer til at gå mellem 2. og 3. omgang (grundet firmaets konkurs), har bestyrelsen dog besluttet at 3. omgang også betales af ejerforeningen. Hvis det ikke lykkedes denne gang, vil 4. omgang (og evt. efterfølgende omgange) blive faktureret til ejerne af de pågældende lejligheder.

Øvrig information

Elevator 26A

Der har gennem nogle måneder været problemer med elevatoren i opgang 26A. ALTI (ejendommens elevatorfirma) har forsøgt at reparere den defekte komponent, men dette har desværre ikke kunnet lade sig gøre. Da vores elevator system er meget gammelt, har det heller ikke været muligt at skaffe en erstatning. Derfor har vi været nødt til at bestille en udskiftning af hele styringen i elevatoren til en ny type. Dette er bestilt, og ALTI vil hurtigst muligt få det installeret så snart det er modtaget. Desværre er der leveringstid på styringen, og lige nu forventes det først at elevatoren igen er klar til brug sidst i maj måned. Den samlede udgift til dette bliver ca. 300 t. kr., som allerede er lagt i budgettet.

Varme i lejlighederne

Som tidligere nævnt, har der denne vinter været en del problemer med varme i radiatorerne. En del af disse problemer skyldes en defekt ekspansionsbeholder, som nu er blevet udskiftet i marts 2025. Den nye ekspansionsbeholder har desuden et afgasningsanlæg, hvilket betyder at der bliver mindre behov for løbende at udlufte sine radiatorer (selvom det stadig anbefales at gøre særligt i starten af varmesæsonen).

Når varmesæsonen starter op igen, og hvis man ikke har varme i sin radiator, så gør flg.:

- 1) Udluft radiatoren, og hvis det ikke hjælper, forsæt til pkt. 2
- 2) Mærk på det lodrette rør, der tilfører varme til radiatoren
 - a. Hvis det er koldt, er problemet sandsynligvis udenfor ens lejlighed. Man skal derfor kontakte viceværten. Kontakt evt. også overbo, underbo og nabo for at høre om de har varme på. Det vil lette fejlfindingen.
 - b. Hvis det er varmt, er problemet sandsynligvis i ventilen eller selve radiatoren. Det skal man selv ordne evt. ved selv at tilkalde en VVS. I forhold til udskiftning af ventil, skal denne godkendes af ejendommens VVS, da forkerte ventiler kan spærre for varmetilførsel til andre lejligheder.

Videoovervågning

Bestyrelsen har fået indhentet tilladelse fra myndighederne til at sætte videoovervågning op på områder besluttet til generalforsamlingen. Det drejer sig til at starte med om affaldssorteringsskuret og kontoret. Grunden herfor er forebyggelse af kriminalitet og ejendommens længerevarende problemer og omkostninger forbundet med beboere, der ikke respekterer affaldssortering og at rummet ikke er til storskrald. Ydermere er der forslag på generalforsamlingen om at øge antallet af steder med videoovervågning.

Navneskilte

Da flere har udskiftet døre, hvor der ikke er brevsprække, er det ikke længere muligt at sætte navn på døren. Det har fået folk til at sætte forskellige typer sedler op selv. Derfor har bestyrelsen valgt at indkøbe en del navneskilte, således dette bliver ensartet. Hvis man mangler navneskilt på sin dør, skal man henvende sig til viceværten.

STATUS PÅ ANLÆGSPROJEKTER 2021-2027

Præsenteret på generalforsamlingen
30. april 2025

Baggrund

På ejerforeningens ordinære generalforsamling d. 28. september 2020 blev det besluttet at igangsætte en række anlægsprojekter i perioden 2021-2026. På generalforsamlingen d. 30. april 2024 blev det besluttet at udvide perioden for anlægsprojekterne med 1 år til 2027 grundet udskydelse af projekterne under corona epedemien. Samtidig blev det besluttet at forlænge betalingsperioden med 1 år til juni 2028 for at medfinansiere det nye projekt om **Renovering af facadeplader**.

Hvert år på den ordinære generalforsamling giver bestyrelsen en status på projekterne samt et forslag til hvilke anlægsprojekter, der skal igangsættes i indeværende år.

Selve forslaget, der blev godkendt på generalforsamlingen d. 28. september 2020, kan ses på Drejøgårdens hjemmeside, hvor der er en specifik underside.

Planen

For nuværende er planen således:

Anlægsprojekt	Udført	Forventet udført
Facadeplader (samt betonskader på altaner)		2024-2025
Fugning på altaner		2024-2025
Renovering af faldstammer	2021-2022	
Renovering af murværksfacaderne fase 1	2023	
Renovering af murværksfacaderne fase 2		2025
Renovering af murværksfacaderne fase 3		2027
Rensning og justering af udsugning		2026

I løbet af 2024 blev **Fugning på altaner** forsøgt gennemført. Dog må bestyrelsen konstatere, at efter 2 omgange er der stadig ca. 50 lejligheder, der ikke har fået fuget på deres altaner. Dette er vigtigt, da det er med til at sikre klimaskærmen for vandindtrængning ved kraftig regn. Dette kan give vandskader både i egen lejlighed og underliggende lejligheder. Der er primært 2 årsager til det ikke er lykkedes. Den ene er at der ikke har været muligt at komme ind i lejligheden, og den anden er at der ikke har været ryddet ved nedløbsrøret (ej heller fjernet evt. gulv hvis der er lagt ekstra gulv). Der forsøges med en 3. omgang (og efterfølgende) indtil alle lejligheders altaner er blevet fuget. Det firma, der stod for fugningen de første 2 omgange er desværre gået konkurs. Derfor leder bestyrelsen nu efter et nyt firma. Da der derfor kommer til at gå noget tid mellem 2. og 3. omgang, har bestyrelsen besluttet at også 3. omgang bliver betalt af ejerforeningen. Men for de lejligheder, hvor det fortsat ikke er lykkedes efter 3. omgang, kommer ejeren til selv at betale for efterfølgende forsøg på fugning.

I slutningen af 2024 startede projektet med **Renovering af facadeplader**. Som en del af det projekt udbedres også de betonskader på altanerne, der har været meldt ind. Dette projekt fortsætter ind i 2025, og forventes at være udført inden udgangen af august måned, men der tages forbehold for perioder med dårligt vejr, hvor der ikke kan arbejdes.

I løbet af 2025 forventer bestyrelsen også at gennemføre **Renovering af murværksfacaden Fase 2**, der drejer sig om hjørnet ved Nygårdsvej og Masnedøgade. Bestyrelsen er i gang med at indhente konkrete tilbud.

Økonomien

Det økonomiske overblik over anlægsprojekter 2021-2027 ser ud som tabellen nedenfor.

Anlægsprojekt	2021-2024	2025 Estimat	2025-2027 Estimat	Oprindeligt Estimat
Facadeplader (samt betonskader på altaner) *	398.000	4.100.000		5.000.000
Fugning på altaner	186.000	100.000		150.000
Renovering af faldstammer **	5.665.000			6.000.000
Renovering af murværksfacaderne	2.721.000	2.100.000	2.300.000	6.750.000
Rensning og justering af udsugning			800.000	600.000
I alt			18.370.000	18.500.000

*) Ud af facadeplade-projektets omkostninger er kun 600 t.kr. finansieret via denne ekstraordinære indbetaling til anlægsprojekterne. Derudover er 1 mill. kr. finansieret af ejerforeningen. Resten er finansieret direkte af ejerne.

**) Faldstammeprojektet er finansieret direkte af ejerne

Tallene for 2021-2024 er faktiske beløb. Tallene i de øvrige kolonner er estimeret.

Finansieringen af ovenstående projekter er sammensat således:

Anlægsprojekt	Finansiering
Midlertidig indbetaling på 50 kr. pr. fordelingstal (juli 2021 – juni 2028)	4.200.000
Fra ejerforeningen til Facadeplade-projektet	1.000.000
Engangsindbetaling fra ejere til Renovering af faldstammer	5.665.000
Engangsindbetaling fra ejere til Facadeplade-projektet	(2.900.000)
I alt	(13.765.000)

Tallene i parentes er estimeret. Øvrige tal er faktiske tal.

Den resterende del skal finansieres af ejerforeningens normale driftsoverskud. Estimeret er det pt. ca. 4,6 mill. kr. over perioden fra juli 2021 til juni 2028, hvilket svarer til ca. 658 t.kr. årligt. Dette ligger indenfor hvad bestyrelsen forventer det reelle driftsoverskud (udover anlægsprojekterne) har været og vil være de kommende år.



UDKAST

Ejerforeningen Drejøgården

Årsrapport for året 2024

Administrator:
Hupfeld Ejendomsadministration A/S
Viemosevej 62
2610 Rødovre

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	Jakob Olsen (formand) Karl-Emil Pedersen Lars Thisted Mads Holfort Eskild Johannesen
Administrator	Hupfeld Ejendomsadministration A/S 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 2024.

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 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den

Administrator:

Hupfeld Ejendomsadministration A/S

København, den

I bestyrelsen:

Jakob Olsen (formand)

Karl-Emil Pedersen

Lars Thisted

Mads Holfort

Eskild Johannesen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Drejøgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Drejøgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 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 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 28. marts 2025

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 nominal restgæld.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2024

		Budget	2023
		2024	2023
		1.000 kr.	1.000 kr.
<u>Indtægter</u>			
Fællesomkostninger	4.080.000	4.080	4.080
Ekstraordinær opkrævning, 50 kr. / måned / fordelingstal	600.000	600	600
Vaskeriindtægter	174.084	170	189
Lejeindtægter note 1	468.119	480	463
Renteindtægter, bank	659	0	0
Diverse indtægter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1</u>
<u>Indtægter i alt</u>	<u>5.322.862</u>	<u>5.330</u>	<u>5.333</u>
<u>Omkostninger</u>			
Vandafgifter	151.053	150	138
Ejendomsskatter inkl. renovation	749.255	766	629
Elektricitet	230.244	275	203
Kontorhold, ejerforeningen note 2	4.736	10	1
Forsikringer note 3	435.572	438	382
Serviceaftaler note 4	226.248	214	189
Almindelig vedligeholdelse note 5	658.668	850	829
Ejendomsservice og renholdelse note 6	892.327	895	856
Administration note 7	431.962	460	431
Revision	34.000	35	33
Rådgiverhonorar	58.375	50	23
Foreningsomkostninger note 8	46.106	68	40
Planlagt vedligeholdelse note 9	583.569	1.800	2.576
IT / signalforsyning note 10	16.231	24	16
Refunderet købsmoms	<u>- 30.728</u>	<u>- 35</u>	<u>- 37</u>
<u>Omkostninger i alt</u>	<u>4.487.618</u>	<u>6.000</u>	<u>6.309</u>
<u>Årets resultat</u>	<u>835.244</u>	<u>- 670</u>	<u>- 976</u>

Balance pr. 31. december 2024**Aktiver****2023
1.000 kr.**

Fælleslokale	note 11	50.000	50
<u>Anlægsaktiver i alt</u>		50.000	50
Restancer		45.505	22
Mellemregning med ejere		19.144	0
Udlæg, vandmålere	note 12	74.834	109
Udlæg, udskift. af betondæk P-kælder	note 13	2.552.884	2.963
Udlæg, varmemålere	note 14	25.808	66
Udlæg, stigestrengeprojekt	note 15	671.558	932
Udlæg, faldstammeprojekt	note 16	2.689.015	2.954
Tilgodehavende forsikringserstatning		66.342	23
Tilgodehavende vandafregning		0	9
Øvrige tilgodehavender		1.282	6
Vaskepenge		14.228	13
Tilgodehavender i alt		6.160.600	7.097
Nordea, konto nr. 0756 254073		4.875.471	4.210
Nordea, konto nr. 0712 246251		710.530	625
Jyske Bank, konto nr. 111688-3		250.671	278
Kassebeholdning		14.527	14
Likvide beholdninger i alt		5.851.199	5.127
<u>Omsætningsaktiver i alt</u>		12.011.799	12.224
<u>Aktiver i alt</u>		12.061.799	12.274

Balance pr. 31. december 2024**Passiver****2023
1.000 kr.**

Banklån, vandmålere	46.279	80
Banklån, renovering af betondæk, P-kælder	2.524.893	2.889
Banklån, varmemålere	16.138	56
Banklån, stigestrengeprojekt	683.742	942
Banklån, faldstammeprojekt	<u>2.657.129</u>	<u>2.936</u>
Langfristet gæld i alt	<u>5.928.181</u>	<u>6.903</u>
Forudbetalte fællesomkostninger m.v.	67.176	134
Mellemregning med administrator	11.600	0
Varmeregnskab 2024 note 17	125.141	342
Vandregnskab 2024 note 18	150.200	190
Deposita	26.948	26
Skyldig omkostninger note 19	<u>678.740</u>	<u>440</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>1.059.805</u>	<u>1.132</u>
<u>Gæld i alt</u>	<u>6.987.986</u>	<u>8.035</u>
Egenkapital note 20	<u>5.073.813</u>	<u>4.239</u>
<u>Egenkapital i alt</u>	<u>5.073.813</u>	<u>4.239</u>
<u>Passiver i alt</u>	<u>12.061.799</u>	<u>12.274</u>

Noter til årsrapporten for 2024

		Budget 2024 <u>1.000 kr.</u>	2023 <u>1.000 kr.</u>
<u>Note 1. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægt, Netto	281.858	280	269
Kælder- / loftrum	45.096	45	47
TDC-basisstation	28.948	30	29
P-pladser	103.567	110	103
Salg nøglebrikker	4.650	5	7
Fælleslokale	<u>4.000</u>	<u>10</u>	<u>8</u>
	<u>468.119</u>	<u>480</u>	<u>463</u>
<u>Note 2. Kontorhold, ejerforeningen</u>			
Kontorartikler m.v.	2.237	5	1
Småanskaffelser, kontor	<u>2.499</u>	<u>5</u>	<u>0</u>
	<u>4.736</u>	<u>10</u>	<u>1</u>
<u>Note 3. Forsikringer</u>			
Bygningsforsikring	384.502	385	347
Arbejdsskadeforsikring	3.564	9	2
Bestyrelses- og ledelsesforsikring	5.910	2	5
Forsikringsmægler	<u>41.596</u>	<u>42</u>	<u>28</u>
	<u>435.572</u>	<u>438</u>	<u>382</u>
<u>Note 4. Serviceaftaler</u>			
IT Hardware	24.340	24	23
Elevatoreer	55.943	50	37
Vaskeri	15.046	15	15
Tilsyn varmeanlæg	8.250	0	0
Gartner	69.570	70	65
Måtteservice	25.881	23	24
Kraneftersyn	0	10	4
Securitas Technology, årlig afgift	20.968	21	20
Belfor, telefonvagtordning	6.250	0	0
Overvågning pumpebrønd	<u>0</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>226.248</u>	<u>214</u>	<u>189</u>

Noter til årsrapporten for 2024

		Budget 2024 <u>1.000 kr.</u>	2023 <u>1.000 kr.</u>
<u>Note 5. Almindelig vedligeholdelse</u>			
Maler	57.678		16
Snedker og tømrer	35.190		33
Blikkenslager	51.443		80
Varmeanlæg	98.548		56
Udskiftning af varmeanlæg	66.005		0
El-pærer inkl. gårdsplads	2.919		10
El-installatør	18.180		54
Ventilationsanlæg	2.426		0
Kloakarbejde	5.097		0
Vaskeri	0		33
Elevatorekter inkl. lovpligtige eftersyn	206.690		167
Montering af alarmer, elevatorekter	0		57
Låseservice	53.087		66
Belfor Skadesservice	3.925		40
Dansk Brandteknik, Brandtjek	15.881		0
Vandanalyse	3.375		0
Fugtundersøgelse	3.927		0
Skadedyrsbekæmpelse	20.202		179
Køb af planter	0		6
Køb af værktøj, redskaber, materialer m.v.	7.902		14
Selvrisiko ved skader	6.193		18
	<u>658.668</u>	<u>850</u>	<u>829</u>

Note 6. Ejendomsservice og renholdelse

Ejendomsservice	812.760	820	802
Vaskemidler m.v.	34.385	45	31
Rengøring fælleshus / fællesarealer	11.313	25	3
Graffiti afrensning	7.381	0	7
Rengøringsartikler m.v.	14.816	0	9
Container / bortkørsel af affald m.v.	11.672	5	4
	<u>892.327</u>	<u>895</u>	<u>856</u>

Noter til årsrapporten for 2024

		Budget 2024 <u>1.000 kr.</u>	2023 <u>1.000 kr.</u>
<u>Note 7. Administration</u>			
Porto, fotokopier m.v.	734	2	1
Administration	407.863	410	405
Advokathonorar	0	20	0
Gebyrer bank, giro PBS, m.fl.	<u>23.365</u>	<u>28</u>	<u>25</u>
	<u>431.962</u>	<u>460</u>	<u>431</u>
<u>Note 8. Foreningsomkostninger</u>			
Bestyrelsesmøder og generalforsamling m.v.	18.834	20	12
Bestyrelsesgodtgørelse	27.650	40	28
Bestyrelsesgodtgørelse regulering tidligere år	- 5.875	0	0
Fælleslokaler / festlokale	4.499	5	0
Diverse	<u>998</u>	<u>3</u>	<u>0</u>
	<u>46.106</u>	<u>68</u>	<u>40</u>
<u>Note 9. Planlagt vedligeholdelse</u>			
Renovering af murværksfacader	0	0	2.576
Renovering af facader	397.719	1.600	0
Fugning af altaner	<u>185.850</u>	<u>200</u>	<u>0</u>
	<u>583.569</u>	<u>1.800</u>	<u>2.576</u>
<u>Note 10. IT / signalforsyning</u>			
Telefon, internetforbindelse og Hostmaster / hotel	8.681	10	9
Reparation og hardwareudskiftning	0	6	0
Hjemmeside	6.300	6	6
Digital postkasse	<u>1.250</u>	<u>2</u>	<u>1</u>
	<u>16.231</u>	<u>24</u>	<u>16</u>

Noter til regnskabet for 2024

2024
1.000 kr.

Note 11. Fælleslokale

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

Note 12. Udlæg, vandmålere

Saldo pr. 1. januar 2024	108.645	
Renteomkostninger	<u>4.164</u>	
	112.809	
Indbetalt af ejere	<u>- 37.975</u>	
	<u>74.834</u>	<u>109</u>
Jyske Bank:		
Lån	<u>46.279</u>	<u>80</u>
Udlæg vandmålere, netto	<u>28.555</u>	<u>29</u>

Note 13. Udlæg, renovering af betondæk, P-kælder

Saldo pr. 1. januar 2024	2.962.618	
Renteomkostninger	<u>175.446</u>	
	3.138.064	
Indbetalt af ejere	<u>- 585.180</u>	
	<u>2.552.884</u>	<u>2.963</u>
Nordea:		
Lån	<u>2.524.893</u>	<u>2.889</u>
Udlæg renovering af betondæk, P-kælder, netto	<u>27.991</u>	<u>73</u>

Note 14. Udlæg, varmemålere

Saldo pr. 1. januar 2024	65.676	
Renteomkostninger	<u>2.629</u>	
	68.305	
Indbetalt af ejere	<u>- 42.497</u>	
	<u>25.808</u>	<u>66</u>
Nordea:		
Lån	<u>16.138</u>	<u>56</u>
Udlæg varmemålere, netto	<u>9.670</u>	<u>10</u>

Noter til årsrapporten for 2024**2023**
1.000 kr.**Note 15. Udlæg, stigestrengeprojekt**

Saldo pr. 1. januar 2024	931.838	
Renteomkostninger	<u>52.190</u>	
	984.028	
Indbetalt af ejere	<u>- 312.470</u>	
	<u>671.558</u>	<u>932</u>
Nordea:		
Lån	<u>683.742</u>	<u>942</u>
Udlæg stigestrengeprojekt, netto	<u>- 12.184</u>	<u>- 11</u>

Note 16. Udlæg, faldstammeprojekt

Saldo pr. 1. januar 2024	2.953.740	
Renteomkostninger	<u>178.024</u>	
	3.131.764	
Indbetalt af ejere	<u>- 442.749</u>	
	<u>2.689.015</u>	<u>2.954</u>
Nordea:		
Lån	<u>2.657.129</u>	<u>2.936</u>
Udlæg faldstammeprojekt, netto	<u>31.886</u>	<u>18</u>

Note 17. Varmeregnskab 2024

Indtægter	1.493.232	1.499
Omkostninger	<u>- 1.368.091</u>	<u>- 1.157</u>
	<u>125.141</u>	<u>342</u>

Note 18. Vandregnskab 2024

Indtægter	603.360	603
Omkostninger	<u>453.160</u>	<u>- 413</u>
	<u>150.200</u>	<u>190</u>

Noter til årsrapporten for 2024**2023**
1.000 kr.**Note 19. Skyldige omkostninger**

Fjernvarmeafregning	164.795	170
Vandafregning	6.706	0
El	48.749	44
Moms	22.283	15
Bestyrelsesgodtgørelse	0	41
Revisionshonorar	34.000	33
Ejendomsservice	67.730	68
Facaderenovering	296.767	24
Vedligeholdelse m.v.	<u>37.710</u>	<u>45</u>
	<u>678.740</u>	<u>440</u>

Note 20. Egenkapital

Saldo pr. 1. januar 2024	4.238.569	5.215
Årets resultat	<u>835.244</u>	<u>- 976</u>
	<u>5.073.813</u>	<u>4.239</u>

Note 21. Likviditetsoversigt**Disponible beløb:**

Tilgodehavender i alt	6.160.600	7.097
Likvide beholdninger	<u>5.851.199</u>	<u>5.127</u>
	<u>12.011.799</u>	<u>12.224</u>

Gældsposter:

Langfristet gæld	5.928.181	6.903
Kortfristet gæld	<u>1.059.805</u>	<u>1.132</u>
	<u>6.987.986</u>	<u>8.035</u>

Beløb til disposition	<u>5.023.813</u>	<u>4.189</u>
-----------------------------	------------------	--------------

Note 23. Likviditetsforklaring

Saldo pr. 1. januar 2024	4.188.569
Årets resultat	<u>835.244</u>
Saldo pr. 31. december 2024	<u>5.023.813</u>

OPDATERING AF EJERFORENINGENS VEDTÆGTER

Fremsat af bestyrelsen på generalforsamlingen
30. april 2024 og 24. april 2025

Forslag

Bestyrelsen foreslår en generel opdatering af ejerforeningens vedtægter. Opdateringen er udarbejdet af ejerforeningens administrator med input fra bestyrelsen.

De opdaterede vedtægter kan læses i det efterfølgende bilag. Hvis de bliver vedtaget, erstatter de foreningens nuværende vedtægter.

Forslaget blev fremsat på generalforsamlingen d. 30. april 2024 og blev her vedtaget med mindre justeringer. Da der er tale om en vedtægtsændring, som kræver 2/3 flertal, er forslaget kun foreløbigt godkendt og bliver derfor genfremsat på denne generalforsamling, hvor det endelig kan vedtages.

Baggrund

I 2020 trådte en større opdatering af normalvedtægten for ejerforeninger i kraft. Det gav anledning til at ejerforeningens administrator i samarbejde med bestyrelsen har arbejdet på at opdatere ejerforeningens vedtægter (disse er nemlig underlagt normalvedtægten for ejerforeninger).

Proces for vedtagelse

En opdatering af vedtægterne kræver 2/3 flertal af samtlige ejere (både i antal og fordelingstal). Hvis der ikke er fremmødt 2/3 ejerforeningsmedlemmer til generalforsamlingen, men der er 2/3 flertal blandt de fremmødte stemmeberettigede, vil forslaget blive genfremsat på en efterfølgende generalforsamling indenfor 14 måneder. Her kræves så blot 2/3 flertal blandt de fremmødte stemmeberettigede (både i antal og fordelingstal) før de opdaterede vedtægter er vedtaget og gældende. Efter endelig vedtagelse på generalforsamlingen, skal vedtægterne tinglyses.

SÆRVEDTÆGTER

For

Ejerforeningen Drejøgården

Nærværende særvedtægt baserer sig på normalvedtægten for ejerforeninger men er med individuelle fravigelser, der således fremstår som en samlet særvedtægt, der også begæres tinglyst som sådan.

Den samlede særvedtægt er sålydende:

Forenings navn er: Ejerforeningen "Drejøgården", og foreningen har sit hjemsted Drejøgade 26 A-F, 28, 2100 København Ø.

Herefter kaldet "foreningen".

§ 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

- 1) Denne vedtægt regulerer forholdene i ejerforeningen medmindre andet er vedtaget i særvedtægt, jf. ejerlejlighedslovens § 5.
- 2) Foreningen, hvis medlemmer er de til enhver tid værende ejere af de 252 lejligheder af matr.nr. 1242 Udenbys Klædebo Kvarter, København, har til formål at varetage de anliggender, såvel enkelte som fælles, der er knyttet til at være ejer af en lejlighed.
- 3) Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for ejerne af ejerlejlighederne i foreningen.
- 4) Medlemmer af ejerforeningen er de til enhver tid værende ejere med tinglyst adkomst til en ejerlejlighed i foreningen. Ved ejerskifte overgår medlemskabet på den aftalte overtagelsesdag, selv om ejerskifte endnu ikke er tinglyst. Ved anden overgang, herunder bobehandling, brugsant og arv, overgår medlemskabet på tidspunktet for overgangen af ejerbeføjelserne.
- 5) 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.
- 6) Foreningens værneting er Københavns Byret for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem

foreningen og ejerlejlighedsejerne. Foreningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender.

§ 2. Generalforsamling

- 1) Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har ikke opsættende virkning for den trufne afgørelse.

§ 3. Simpelt flertal

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

§ 4. 2/3-flertal

- 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:
 - a. Vedtægtsændringer.
 - b. Begrænsning af ejernes ret til korttidsudlejning, jf. § 30, stk. 2.
 - c. Sikkerhedsstillelse, jf. § 31.
 - d. 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.
- 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:
 - a. Salg af fællesejendom, 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.
 - b. 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.
 - c. Beslutning om indretning af nye tagboliger på fællesejendom, jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7.

§ 5. Særregel om fornyet generalforsamling ved 2/3-flertal

- 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 ordinær eller ekstraordinær generalforsamling senest 14 måneder efter. På denne generalforsamling kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal.

§ 6. 9/10-flertal

- 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

- 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

- 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

- 1) Ordinær generalforsamling afholdes hvert år så vidt muligt inden udgangen af april måned. Dagsordenen 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.
 - 5) Forslag efter § 10.
 - 6) Forelæggelse af budget til godkendelse.
 - 7) Valg af medlemmer til bestyrelsen.

- 8) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 9) Valg af revisor.
- 10) Eventuelt.

- 2) Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt, hvilket kan ske digitalt, jf. § 17 af bestyrelsen eller administrator med mindst 6 ugers varsel.
Årsregnskab, budget og forslag gøres tilgængeligt senest 1 uge før generalforsamlingen på foreningens digitale platform eller kan afhentes på ejendommens kontor i kontortiden.
- 3) Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

§ 10. Forslag

- 1) Bestyrelsen og enhver ejer i foreningen har ret til at få et konkret angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.
- 2) Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsen i hænde senest 4 uger før generalforsamlingen. Forslag inkl. nødvendige bilag, prisoverslag mv. skal gøres tilgængelige for ejerne senest 1 uge før generalforsamlingen.
- 3) Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.
- 4) Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

§ 11. Ekstraordinær generalforsamling

- 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.
- 2) Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt, hvilket kan ske digitalt, jf. § 17 af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.
- 3) Indkaldelsen skal angive tid og sted for den ekstraordinære generalforsamling samt dagsordenen og nødvendige bilag.
- 4) Ændringsforslag kan stilles på den ekstraordinære generalforsamling.

§12. Adgang, stemmeret og fuldmagt

- 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.
- 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 ikke ved fuldmagt repræsentere mere end 3 ejerforeningsmedlemmer på generalforsamlingen.
- 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 og referat

- 1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være ejer af en ejerlejlighed i ejerforeningen.
- 2) Der udarbejdes referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser. Referatet underskrives af dirigenten og bestyrelsen som har deltaget på Generalforsamlingen og gøres tilgængeligt for ejerne senest 6 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 14. Bestyrelsen

- 1) Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen, og består af 5 medlemmer og 2 suppleanter. Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges ejere i ejerforeningen samt disses ægtefæller/samlever. Der kan kun vælges et bestyrelsesmedlem pr. ejerlejlighed. Bestyrelsen konstituerer sig selv på førstkommende bestyrelsesmøde. Bestyrelsens forperson vælges særskilt af generalforsamlingen.
- 2) Bestyrelsens medlemmer vælges for 2 år. 2 af bestyrelsens medlemmer afgår i lige år og de andre i ulige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

- 3) En suppleant indtræder i bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om længerevarende forfald.
- 4) Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Denne ekstraordinære generalforsamling kan finde sted ved brug af elektronisk afstemning eller elektronisk generalforsamling. Fratræder forpersonen i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny forperson indtil førstkommende generalforsamling.
- 5) 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, suppleanter og elektroniske arbejdsredskaber.

§ 15. Bestyrelsens møder

- 1) Forpersonen skal sikre, at der afholdes bestyrelsesmøder, når det er nødvendigt, og påse, at samtlige bestyrelsesmedlemmer indkaldes. Der kan ligeledes indkaldes til bestyrelsesmøde, hvis det ønskes af to bestyrelsesmedlemmer.
- 2) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne, herunder forpersonen eller næstforpersonen, er til stede.
- 3) Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende. Hvis forpersonen ikke er fremmødt, er det næstforpersonens stemme der er afgørende.
- 4) Bestyrelsen udarbejder referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser.

§ 16. Bestyrelsens pligter

- 1) Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af ejerforeningen og udfører generalforsamlingens beslutninger.
- 2) Bestyrelsen skal sikre en forsvarlig varetagelse af ejerforeningens anliggender, herunder:
 - 1) Udarbejdelse af budget og regnskab over ejerforeningens udgifter og indtægter.
 - 2) Overholdelse af god skik og orden i ejerforeningen, jf. husordenen.
 - 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) Tilstræbe at løse konflikter i henhold til husordenen og vedtægter, evt. via ekstern hjælp.
 - 9) Varetage ejerforeningens interesser i forbindelse med eventuelle pligtige medlemskaber af andre foreninger eller laug, herunder grundejerforeninger, bydelsforeninger, vandlaug, gårdlaug eller lignende.
- 3) Har bestyrelsen ikke antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.
 - 4) Der skal tegnes bestyrelsesansvarsforsikring.
 - 5) Bestyrelsens beslutninger kan af enhver ejer i ejerforeningen, som afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

§ 17. Bestyrelsens kommunikation med ejerne

- 1) Al kommunikation mellem ejerforeningen og ejerne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske via elektronisk medie anerkendt af foreningen og i henhold til enhver tid gældende persondataforordning (GDPR).
- 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.
- 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.
- 4) Ejere, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen kan rekvirere en sådan hos Ejendomskontoret eller en eventuel administrator mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.

§ 18. Administration og ejendomsservice.

- 1) Administrator vælges af bestyrelsen. Bestyrelsen skal antage en professionel administrator, der er behørigt ansvarsforsikret i anerkendt forsikringsselskab, og som skal være kyndig med administration af ejerforeninger.

Bestyrelsen kan beslutte at ansætte en ekstern partner eller ejendomsservice funktionær til at varetage ejendomsservice opgaver og daglig drift af ejendommen. Arbejdsopgaver koordineres i samarbejde med administrator og bestyrelse,

- 2) Administrator må ikke være ejer i ejerforeningen og må ikke være ejerforeningens revisor.
- 3) Bestyrelsen kan når som helst indkalde til møde med administrator eller dennes repræsentant til drøftelse af foreningens forhold; et sådant møde skal efter bestyrelsens begæring afholdes senest 8 dage efter begæringens fremsættelse.
- 4) Administrator har ret til at deltage i bestyrelsesmøder.

§ 19. Tegningsret

- 1) Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af forpersonen og et andet medlem af bestyrelsen eller af tre bestyrelsesmedlemmer i forening. Bestyrelsen kan overdrage administrator tegningsret i alle ejendommens daglige anliggender herunder varetage foreningens økonomiske anliggender og indgå bindende aftaler på foreningens vegne.

§ 20. Revision

- 1) Ejerforeningens regnskab revideres af en Godkendt revisor, der vælges af generalforsamlingen.
- 2) Revisor vælges hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 3) Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.
- 4) Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.
- 5) I forbindelse med sin revision skal revisoren undersøge om foreningen drives forsvarligt.
- 6) Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som denne finder af betydning for udførelsen af sit hverv, herunder er revisor berettiget til at foretage eftersyn hos administrator.
- 7) Når revisionsrapporten er udført, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde.

§ 21. Årsregnskab

- 1) Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret, medmindre generalforsamlingen med simpelt flertal beslutter andet. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.
- 2) Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.
- 3) Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.
- 4) Beløb, der ved årsregnskabets afslutning ikke måtte være anvendt til opfyldelse af ejendommens vedligeholdelse, overføres til næste års regnskab.

§ 21A. Budget og medlemsbidrag

- 1) Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- 2) Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamlings godkendte driftsbudget.
- 3) Den årlige ydelse betales månedsvis forud til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.
- 4) I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 10 % af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

§ 22. Bod

- 1) Kun generalforsamlingen kan på vegne af Ejerforeningen 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 jf. Foreningens Vedtægter og Husorden, over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse.

- 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.
- 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.
- 4) Ejeren kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre begrundet indsigelse mod denne over for ejerforeningen.
- 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.
- 6) Betaling af bod reducerer ikke foreningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.

§ 22A. Betalingsmisligholdelse

- 7) Såfremt en ejer ikke betaler fællesudgifter og andre pligtige ydelser for deres lejlighed i ejerforeningen senest den 6. i den måned ydelsen vedrører, er ejerforeningen berettiget til at opkræve gebyr hos ejeren. Gebyrets størrelse fastsættes for tiden til kr. 300,00.
- 8) Størrelsen af ovennævnte gebyr kan ved en generalforsamlingsbeslutning reguleres ved simpel stemmeflerhed efter antal fremmødte.

§ 23. Eksklusion

- 1) Kun generalforsamlingen kan på vegne af Ejerforeningen 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, jf. nærværende vedtægt og ejerforeningens husorden, 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.

- 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.
- 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.
- 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.
- 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. Kapitalforhold

- 1) Ejerforeningen kan alene opkræve betaling til de løbende driftsudgifter og vedligeholdelse, dog således at der kan tilvejebringes en rimelig egenkapital.

- 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.
- 3) Beslutning om anvendelse af de opsparede midler træffes på generalforsamlingen.
- 4) Den enkelte ejer kan ikke kræve udbetaling af sin andel af ejerforeningens formue ved salg af sin ejerlejlighed.

§ 25. Ejerforeningens vedligeholdelsespligt

- 1) Den indvendige vedligeholdelse og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere.

Den udvendige vedligeholdelse påhviler ejerforeningen, herunder udskiftning af vinduer/termovinduer, dog med undtagelse af punkterede og smadrede ruder (alene glasset), som det påhviler de enkelte ejere at udskifte.

I henseende til altaner er ejerforeningsmedlemmerne pligtige selv at forestå udvendig maling af vinduernes træværk samt udvendig maling af plader over og under vinduer og maling af træ- og beton-skillevægge. Herudover må ejerforeningsmedlemmerne ikke foretage udvendig maling af ejerforeningens ejendom, hvilket også gælder vinduer, der udvendigt er beklædt med aluminium.

Der skal ved maling af vinduernes udvendige træværk, maling af plader over og under vinduer og maling af træ- og betonskillevægge altid benyttes den af ejerforeningen udleverede maling.

Al anden vedligeholdelse og modernisering foranstalles af foreningen for dennes regning og afholdes som en fælles udgift.

- 2) Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering som vedligeholdelse af gulve, træværk og puds, som den indvendige side af døre og vinduer, som alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, gas- og vandhaner, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer som tilgangs- og afløbsrør ud til faldstammerne.

Ejerforeningen har vedligeholdelsespligt for så vidt angår stigstrengene til vand til og med forgreningsrør efter vandmålere. Vandmålerne er ejerforeningens ejendom og ejerforeningsmedlemmerne må under ingen omstændigheder foretage reparation eller lignende på samme.

- 3) Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter foreningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidigt hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre.
- 4) Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Overskrides denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens pant. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe istandsættelse pågår.
- 5) Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger.
- 6) Ved større vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, der skal foranstalles af foreningen for dennes regning, skal efter endt udførelse foretages besigtigelse af en professionel byggesagkyndig, og regninger vedrørende arbejdets udførelse skal anvises til betaling af nævnte.

Inden betaling af sådanne udgifter gennemføres skal samme skriftligt godkendes af bestyrelsesformanden sammen med minimum et yderligere medlem af bestyrelsen.

§ 26. Tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten

- 1) Skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter § 25 vil den part, der har vedligeholdelsespligten, være ansvarlig for en sådan opstået skade.

§ 27. Ordensforskrifter

- 1) Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, skal efterkomme de af bestyrelsen (eller generalforsamlingen) fastsatte ordensregler.

Medmindre andet særskilt vedtages på generalforsamlingen, er det tilladt at holde almindelige husdyr i mindre omfang, såfremt husdyrholdet ikke er til væsentlig gene for andre ejerlejlighedsejere.

- 2) Ejerforeningen har udarbejdet en husorden, der skal tilsigte at skabe ordnede forhold i ejendommen og skabe et sådant miljø, at den enkelte ejer kan anvende sin lejlighed i overensstemmelse med de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

- 3) Såfremt en ejer overtræder husordens anvisninger, kan bestyrelsen eller foreningen iværksætte sanktioner imod ejeren i overensstemmelse med denne vedtægt. Dette kan medføre bod, eksklusion og eventuelt også udsættelse af en ejers eventuelle lejer.
- 4) Medlemmet må ikke uden bestyrelsens samtykke foretage ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen uden for ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer og døre mod fællesarealer eller opsætte skilte, reklamer, udhængsskabe, udvendige antenner m.v.. Opsætning af nøglebokse er tillige ej tilladt og vil blive fjernet uden varsel af ejerforeningen.
- 5) Et medlem er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, i det omfang dette ikke er til gene eller medfører udgifter for medejere.

Bestyrelsens samtykke til erhvervsudnyttelse kan gives, i det omfang det er sædvanligt for tilsvarende lejligheder i kommunen, og såfremt udnyttelsen til erhverv ikke er til gene for andre beboere. Bestyrelsens samtykke kan til enhver tid tilbagekaldes med 3 måneders forudgående varsel, hvis udnyttelsen giver anledning til berettigede klager fra andre beboere.

- 6) Medlemmet må ikke foretage udlejning af enkelte værelser eller hele ejerlejligheden i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelseslejlighed, end der er værelser i denne, og ejerlejligheden må ikke få karakter af klublejlighed.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen overfor lejerens samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har overfor en lejer i henhold til Lejeloven og den gældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart overfor lejerens, evt. sideløbende med ejerlejlighedsejeren.

Den pågældende lejer skal gøres opmærksom på denne bestemmelse ved oplysning herom i lejekontrakten, der skal forelægges bestyrelsen.

§ 28. Adgang og reetablering

- 1) En ejer er forpligtet til at give repræsentanter for ejerforeningen adgang til sin lejlighed og kælderrum, 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 6 uger.

- 2) En ejer kan kræve adgang til andres lejligheder og/eller kælderrum 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.
- 3) I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.
- 4) Arbejder, der udføres i en lejlighed og/eller kælderrum, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til de ejere, der berøres heraf.
- 5) Der skal ske fuldstændig retablering, og arbejdet må ikke medføre forandringer i de pågældendes lejligheder og/eller kælderrum, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til væsentlig ulempe for den, der skal tåle forandringen.
- 6) Er det med hensyn til arbejder efter stk. 2 nødvendigt at foretage destruktive indgreb, kan den berørte ejer, såfremt retableringsomkostningerne 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.

§ 29. Udlejning

- 1) Ved udlejning af en ejerlejlighed, i sin helhed eller delvist, til beboelse skal ejeren senest samtidig med lejeforholdets begyndelse underrette ejerforeningens ejendomsadministrator om udlejningen, dens længde og informere om lejers navn og kontaktoplysninger, samt om eventuelle ændringer i egne kontaktoplysninger.
- 2) Ved udlejning længere end 31 dage, skal ejer sikre at:
 - a. Lejekontrakt udarbejdes i henhold til den danske lejelov.
 - b. Lejer modtager kopi af ejerforeningens Vedtægter og Husorden, og ejer skal bekræfte at udlejning sker under forudsætning af overholdelse af disse.

§ 30. Overførelse af udlejerbeføjelser

- 1) Er en ejerlejlighed udlejet, og udøver lejeren eller personer, for hvilke lejer er ansvarlig efter lejelovgivningens regler, retsstridig adfærd over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen jf. nærværende vedtægt og ejerforeningens husorden, er ejerforeningen berettiget til at søge at bringe den uønskede adfærd til ophør direkte over for lejeren. 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 lejeren til at opsiges eller ophæves lejemålet.

§ 31. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

- 1) Vedtægten tinglyses pantstiftende for kr. 50.000 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, stk. 4.
- 2) Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten. Hvis der er tinglyst sikkerhed til ejerforeningen i form af håndpant/underpant på tidspunktet for ejerskifte af en lejlighed i ejerforeningen, da aflyses håndpantet og særvedtægterne tinglyses pantstiftende med i alt kr. 50.000,00, hvorefter den til enhver tid kommende ejer skal respektere ejerforeningens sikkerhed ved ejerskifte.
- 3) Det skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra den førstkommende 1. i en måned efter forfaldsdagen med en årlige rentesats svarende til sædvanlig procesrente.

§ 32. Husorden

- 1) Ejerforeningen har udarbejdet en husorden, der skal tilsigte at skabe ordnede forhold i ejendommen og skabe et sådant miljø, at den enkelte ejer kan anvende sin lejlighed i overensstemmelse med de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.
- 2) Såfremt en ejer overtræder husordens anvisninger, kan bestyrelsen eller foreningen iværksætte sanktioner imod ejeren i overensstemmelse med denne vedtægt. Dette kan medføre bod, eksklusion og eventuelt også udsættelse af en ejers eventuelle lejer.

Påtaleret:

§ 33.

- 1) Påtaleberettiget er Ejerforeningen ved den til enhver tid værende bestyrelse.

Opløsning:

§ 34.

- 1) Da foreningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder, kan den ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre.

OPDATERING AF EJERFORENINGENS HUSORDEN

Fremsat af bestyrelsen på generalforsamlingen
24. april 2025

Forslag

Bestyrelsen foreslår flg. opdateringer af ejerforeningens husorden. Der skal stemmes om hvert forslag separat. Ændringerne kan vedtages ved simpelt flertal blandt de fremmødte på generalforsamlingen.

Forslag 1: Justering af henvisninger til nye vedtægter

Afsnit 1: Generelt ændres til (det understregede er ændringen):

Alle ejendommens beboere har ansvar for, at Drejøgården fremstår præsenteret. Derfor forventes det, at alle overholder husordenen, herunder rydder op efter sig, efter ophold på fællesarealer samt, at alle tager hensyn til deres medbeboere. I øvrigt henvises til §§ 27 og 32 i vedtægterne.

Forslag 2: Nøglebokse

Afsnit 9: Yderdøre ændres til (det understregede er tilføjjelsen)

Det er ikke tilladt at blokere yderdøre til ejendommen (hverken i stueplan eller kældernedgange), så de står åbne, uden opsyn, da det giver risiko for at uønskede personer kommer ind i ejendommen uden brug af nøglebrik. Dog undtaget vicevært i arbejdstiden.

Det er ikke tilladt at hænge nøgleboks op uden forudgående tilladelse fra viceværten. Nøglebokse skal i så fald placeres hvor viceværten anviser det. Nøglebokse, der ikke har en sådan tilladelse vil blive fjernet uden yderligere varsel.

Forslag 3: Udlejning

Afsnit 20: Udlejning (hele afsnittet er nyt)

Det er tilladt at udleje sin lejlighed. Ved udlejning er det ejerens pligt at informere lejereren om reglerne i ejendommen (henvis til hjemmesiden og udlever husorden). Desuden er det ejerens pligt at sikre, at lejerens kontaktoplysninger udleveres til viceværten. Det er altid ejeren, der er ansvarlig for lejerens handlinger i ejendommen.

Ved udlejning henvises desuden til ejerforeningens vedtægter §27 stk. 6, §29 og §30.

Forslag 4: Præcisering af forandringer i lejligheden

Afsnit 8: Forandringer i lejlighederne ændres til (det understregede er tilføjelsen):

Som udgangspunkt er det op til ejerne at indrette lejlighederne som de ønsker. Der er dog nogle enkelte krav, der skal følges, når lejlighederne indrettes. Overholdes disse ikke, kan ejeren af den pågældende lejlighed blive holdt økonomisk ansvarlig for evt. konsekvenser samt for en ændring, så indretningen af lejligheden overholder nedenstående krav.

Man må ikke stille på, udskifte, fjerne eller afblænde udsugningsarmaturene. Emhætter, både med og uden motorer må IKKE tilsluttes ejendommens udsugningsanlæg.

For at kunne servicere stigrør, vandmålere og faldstammer, skal der til en hver tid være muligt at få adgang til skakten, der typisk er i væggen mellem køkken og badeværelse.

Der må ikke ske ændringer på de lodrette rør til faldstammer og stigstreng. Hvis der skal ske større ændringer i rørføringen efter sammenhæftningen (den del, der ikke er lodret), skal der foreligge en skriftlig godkendelse fra et rådgivende ingeniørfirma godkendt af bestyrelsen. Udgiften til denne godkendelse betales af ejeren.

Hvis der ændres på radiatorer, skal dette godkendes af ejendommens VVS-firma – dette inkl. udskiftning af ventiler. Denne godkendelse betales af ejeren. Ved forkerte ventiler eller andre uhensigtsmæssige ændringer kan det påvirke varmetilførslen til andre lejligheder. Udgiften til en sådan genopretning påfalder ejeren.

Dørtelefonanlægget vedligeholdes af ejerforeningen. Dette inkl. dørtelefonapparat i lejligheden, medmindre fejl på denne skyldes hærværk.

Ved renovering af ejerlejligheder er det (som altid) ejerens ansvar at gangarealer og øvrige fællesarealer ikke svines til ligesom storskrald og andet affald skal fjernes omgående. Udgift til reparation af skader samt behov for ekstra rengøring på fællesarealerne eller fjernelse af storskrald og byggeaffald kan bestyrelsen beslutte at opkræve hos ejeren.

Desuden henvises til nærværende husorden afsnit 2 og 3 samt ejerforeningens vedtægter særligt §25, §26, §27 stk. 4 og §27 stk. 5.

FINANSIERING AF FACADEPLADE PROJEKTET

Fremsat af bestyrelsen på generalforsamlingen
24. april 2025

Baggrund

På generalforsamlingen d. 30. april 2024, blev det besluttet, at facadeplade projektet skulle finansieres således:

- 1,0 mill. kr. via ejerforeningen
- 600 t.kr. via forlængelse af midlertidig indbetaling til anlægsprojekter i 1 år (til juni 2028)
- Resten via opkrævning direkte hos ejerne. Dette med mulighed for at indgå i et fælleslån

Projektet forventes samlet set at koste mellem 4,2 og 4,5 mill. kr., hvilket betyder at opkrævningen til ejerne forventes at blive mellem 2.600 kr. og 2.900 kr. pr. fordelingstal.

Udgiften til facadeprojektet i 2024 var ca. 400 t.kr. Den forventede udgift i 2025 er mellem 3,8 og 4,1 mill. kr., hvoraf ejerforeningen betaler 1,2 mill. kr., hvilket allerede er lagt ind i budgettet for 2025.

Alternativ finansiering

En alternativ finansieringsmodel kunne være:

- 2,4 mill. kr. via opkrævning direkte hos ejerne (dog uden mulighed for fælleslån)
- 600 t.kr. via forlængelse af midlertidig indbetaling til anlægsprojekter i 1 år (til juni 2028)
- Resten via ejerforeningen

Dette sænker den samlede opkrævning direkte hos ejerne og samtidig flytter det usikkerheden på opkrævningens størrelse fra ejerne til ejerforeningen. Til gengæld etableres der ikke fælleslån, så ejerne skal selv stå for at skaffe finansieringen, der så vil være 2.400 kr. pr. fordelingstal. Dette for at undgå flere fælleslån, der giver ejerforeningen både en administrativ udgift samt en risiko. For at kompensere for ikke at etablere fælleslån, bliver beløbet opkrævet i 3 rater med 800 kr. pr. fordelingstal i hver rate i juni, september og december 2025.

Hvis det alternative forslag vælges, får det flg. betydning for det fremlagte budget 2025:

- Indtægter øges med 2,4 mill. kr.
- Udgiften til Planlagt vedligehold øges med 2,9 mill. kr.¹

¹ Den maksimale udgift til projektet i 2025 er 4,1 mill. kr. I det fremlagte budget er der allerede afsat 1,2 mill. kr., som er ejerforeningens udgift ved den oprindelige finansiering.

Beslutning

Bestyrelsen vil gerne have at generalforsamlingen træffer beslutning om det er den oprindelige beslutning til finansiering, der skal anvendes, eller om det er den heri beskrevne alternative finansiering.

Sammenligning

Herunder sammenlignes den oprindelige beslutning og den alternative på en række parametre:

Parameter	Oprindelig	Alternativ
Samlet opkrævning hos ejerne pr. fordelingstal	Forventet mellem 2.600 kr. og 2.900 kr.	2.400 kr.
Mulighed for fælleslån	Ja	Nej
Hvornår	Forventet september eller oktober 2025	800 kr. pr. fordelingstal i flg. måneder: - Juni 2025 - September 2025 - December 2025
Ejerforeningens bidrag	1,0 mill. kr.	Mellem 1,2 og 1,5 mill. kr.
Forventet resultat for ejerforeningen i 2025*	-2,6 mill. kr.	Mellem -2,8 og -3,1 mill. kr.
Forventet egenkapital for ejerforeningen pr. ultimo 2025*	2,5 mill. kr.	Mellem 2,0 og 2,3 mill. kr.

*: Så længe resultatet for de øvrige regnskabsposter bliver som budgetteret (jf. budgettet for 2025)

VIDEO OVERVÅGNING

Fremsat af bestyrelsen på generalforsamlingen
24. april 2025

Baggrund

På generalforsamlingen d. 30. april 2024, blev det besluttet at bestyrelsen skulle arbejde videre med at få godkendelser til at sætte kameraovervågning op. Samtidig fik bestyrelsen godkendelse til i første omgang at opsætte kamera i skuret til affaldssortering og ude foran ejendomskontoret.

Baggrunden for dette tiltag er behov for at øge sikkerheden og trygheden i og omkring ejendommen. Der er samtidig behov for at forebygge hærværk og uvedkommende ophold på fællesarealer og sikre at skuret til affaldssortering ikke misbruges.

Bestyrelsen har nu indhentet de nødvendige tilladelser, og har undersøgt markedet for video overvågning. Efter dialog med det valgte firma (Keyvision) og anbefalinger fra dem, fremsætter bestyrelsen hermed forslag om yderligere placering af 5 kameraer.

Forslag

Bestyrelsen fremlægger hermed forslag om placering af kamera på flg. steder:

- Inde i skuret til affaldssortering (er allerede vedtaget)
- Ved vindeltrappen udenfor ejendomskontoret (er allerede vedtaget)
- Ved udgangen fra ejendommen til Masnedøgade
- Ved gennemgangen ved opgang 26A
- 3 kameraer dækkende parkeringspladsen

Desuden ønsker bestyrelsen bemyndigelse til at sætte yderligere enkelte kameraer op, hvis der viser sig behov herfor.

Økonomi

Prisen for dette forventes at blive ca. 125 t.kr., hvilket inkluderer installation, opsætning og rådgivning. Derudover er der en årlig udgift på service på mellem 5 t.kr. og 20 t.kr. alt efter hvilken løsning bestyrelsen vælger.

Konsekvensen ved dette forslag bliver at omkostninger for planlagt vedligehold øges med 125 t.kr. i budgettet for 2025.

Juridisk overholdelse

Keyvision garanterer at systemer overholder gældende krav til GDPR og overvågning i boligforeninger. Keyvision hjælper desuden med korrekt skiltning og opsætning.

Budget 2025

E/F Drejøgården

	Budget 2025	Budget 2024	Regnskab 2024	Regnskab 2023
	kr.	1.000 kr.	1.000 kr.	1.000 kr.
<u>Indtægter</u>				
Ejerbidrag	4.080.000	4.080	4.080	4.080
Ekstraordinær opkrævning 50 kr/måned/ford.tal	600.000	600	600	600
Vaskeriindtægter	160.000	170	174	189
Lejeindtægter	489.000	480	468	463
Renteindtægter	0	0	1	0
Diverse indtægter	0	0	0	1
Indtægter i alt	5.329.000	5.330	5.323	5.333
<u>Omkostninger</u>				
Vandafgifter	150.000	150	151	138
Ejendomsskatter og renovation	810.000	766	749	628
Elektricitet	275.000	275	230	203
Kontorhold, ejerforening	10.000	10	5	1
Forsikringer	444.000	438	436	381
Serviceaftaler	214.000	214	226	189
Almindelig vedligeholdelse	850.000	850	659	829
Ejendomsservice	910.000	895	892	856
Administration	460.000	460	432	431
Revision	35.000	35	34	33
Rådgiverhonorar	50.000	50	59	24
Foreningsomkostninger	68.000	68	46	40
Planlagt vedligeholdelse	3.700.000	1.800	584	2.576
Afskrivning maskinpark	0	0	0	0
Renteomkostninger	0	0	0	0
IT / Signalforsyning	24.000	24	16	16
Refunderet købsmoms	-35.000	-35	-31	-37
Omkostninger i alt	7.965.000	6.000	4.488	6.308
Årets resultat	-2.636.000	-670	835	-975

Revideret Budget 2025 (efter beslutninger på generalforsamlingen)

E/F Drejøgården

	Budget 2025	Budget 2024	Regnskab 2024	Regnskab 2023
	kr.	1.000 kr.	1.000 kr.	1.000 kr.
<u>Indtægter</u>				
Ejerbidrag	4.080.000	4.080	4.080	4.080
Ekstraordinær opkrævning 50 kr/måned/ford.tal	3.000.000	600	600	600
Vaskeriindtægter	160.000	170	174	189
Lejeindtægter	489.000	480	468	463
Renteindtægter	0	0	1	0
Diverse indtægter	0	0	0	1
Indtægter i alt	7.729.000	5.330	5.323	5.333
<u>Omkostninger</u>				
Vandafgifter	150.000	150	151	138
Ejendomsskatter og renovation	810.000	766	749	628
Elektricitet	275.000	275	230	203
Kontorhold, ejerforening	10.000	10	5	1
Forsikringer	444.000	438	436	381
Serviceaftaler	214.000	214	226	189
Almindelig vedligeholdelse	850.000	850	659	829
Ejendomsservice	910.000	895	892	856
Administration	460.000	460	432	431
Revision	35.000	35	34	33
Rådgiverhonorar	50.000	50	59	24
Foreningsomkostninger	68.000	68	46	40
Planlagt vedligeholdelse	6.725.000	1.800	584	2.576
Afskrivning maskinpark	0	0	0	0
Renteomkostninger	0	0	0	0
IT / Signalforsyning	24.000	24	16	16
Refunderet købsmoms	-35.000	-35	-31	-37
Omkostninger i alt	10.990.000	6.000	4.488	6.308
Årets resultat	-3.261.000	-670	835	-975