

# Ejerforeningen Drejøgården

Drejøgade 26F kld. \* 2100 København Ø \* Mobil 25140719

Mail: [kontoret@drejoegaarden.dk](mailto:kontoret@drejoegaarden.dk) \* Hjemmeside: <http://drejoegaarden.dk>

---

## DAGSORDEN

Ordinær generalforsamling i E/F Drejøgården

Tirsdag d. 30. april 2024 kl. 19.00 i fælleslokalet

---

**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**

*Regnskab for 2023*

**5. Indkomne forslag**

**A. Forslag fra bestyrelsen**

*Generel opdatering af vedtægter*

*Finansiering af udskiftning af facadeplader*

*Mulighed for videoovervågning*

**B. Forslag fra medlemmerne**

*Oprettelse af vandskadefond (fra 26F-301)*

*Rensning og justering af ventilation (fra 26F-301)*

*Vedligeholdelse af vandrette rør i lejlighederne (fra 26F-301)*

**6. Godkendelse af budget for 2024**

*Budgetforslag for 2024*

**7. Valg af revisor**

**8. Valg til bestyrelsen**

**A. Valg af forperson**

På valg er forperson Jakob Olsen, der genopstiller

**B. Valg af bestyrelsesmedlemmer**

På valg er bestyrelsesmedlem Lars Thisted, der genopstiller

**C. Valg af suppleanter**

På valg er suppleanterne Cat Warner og Christian Lundgaard. Cat Warner genopstiller, mens Christian Lundgaard udtræder af bestyrelsen.

**9. Eventuelt**

*Dialog om græsareal mod Drejøgade*

*Kort orientering om Netto-lokalet*

## BESTYRELSENS BERETNING

---

APRIL 2024

---

### 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 **Renovering af murværksfacaden Fase 1** gennemført. Det drejede sig om murværksfacaden ved opgang 28 mod Drejøgade.

Udover Renovering af murværksfacaden har det været et forholdsvist roligt år i ejendommen.

### Økonomi

Set ift. budgettet, er regnskabet for 2023 rigtigt godt, hvor der var budgetteret med et underskud på ca. 1,5 mDKK, og er endt med et underskud på ca. 1,0 mDKK. Der er primært 3 årsager til dette. For det første blev anlægsprojektet Renovering af murværksfacade Fase 1 ikke helt så dyrt som forventet. Derudover er der ikke brugt så meget på elektricitet som budgetteret, hvilket bl.a. skyldes udskiftning til sparepærer og automatisk tænd/sluk i opgangene og kælderen. Og sidst skyldes det en billigere forsikring end hvad bestyrelsen frygtede, da budgettet for 2023 skulle lægges (som også nævnt i bestyrelsens beretning fra 2023).

Egenkapitalen er på ca. 4,2 mDKK, hvilket fortsat er højere end ønsket, men det skyldes, at der er indbetalt løbende til renovering af murværk, men der udestår stadig 2 Fase i dette projekt.

I 2024 forventes et resultat der stort set går i 0 (et mindre underskud på ca. 70 t.kr.). Det inkluderer de to anlægsprojekter der skal gennemføres i 2024 (**Fugning på altaner** samt **Renovering/Udskiftning af facadeplader**). Ang. Renovering/Udskiftning af facadeplader, er der som udgangspunkt afsat 1 mill. kr. Der er dog forslag på generalforsamlingen, der kan øge dette beløb til 1,6 mill. kr., hvorved det forventede underskud for året tilsvarende øges til 670 t.kr.

### Det kommende år

Bestyrelsen arbejder på at sætte gang i anlægsprojektet **Fugning på altaner**. Når der ligger en aftale og tidsplan klar, vil det blive meldt ud via hjemmesiden og i nyhedsbrevet. Projektet er et mindre projekt, men kræver adgang til alle lejligheders altaner. I den forbindelse skal det være muligt at komme til nedløbsrøret både i gulvet og i loftet.

## Øvrig information

### Vicevært

Med udgangen af 2023 gik vores primære vicevært Peter Wolfram på pension. Kim Andersen, der indtil nu har været tilknyttet ejendommen som vicevært, er nu den primære vicevært. Derudover er Claes Fjordvald fortsat tilknyttet ejendommen samt en ny vicevært, Kim Petersen. Det er fortsat AF Ejendomsservice, der står for vicevært-funktionen i ejendommen.

### Potentielle kommende anlægsprojekter

I løbet af året er der identificeret nogle potentielle udfordringer i ejendommen, og bestyrelsen monitorerer disse løbende. Disse er:

#### Facadeplader

I en storm lige omkring jul faldt nogle facadeplader ned ud mod Masnedøgade. Dette kan være farligt, og derfor iværksatte bestyrelsen en undersøgelse af standen af facadepladerne for at bedømme hvor kritisk det er at få disse udskiftet. Det viser sig, at selve pladerne ikke fejler noget, men træet de hænger på, er flere steder gennemtæret, hvilket gør at facadepladerne nemt river sig løse. Bestyrelsen anser dette for værende et akut projekt, der igangsættes hurtigst muligt. Prisen kendes endnu ikke, da der bestyrelsen er i gang med at indhente tilbud, men det er givet, at dette projekt er ret omkostningsfuldt. Derfor er der på generalforsamlingen et forslag til finansiering af dette. Forhåbningen er, at projektet kan gennemføres i løbet af 2024, men det er pt. usikkert.

#### Betonskader på altanerne

Der er på en del altaner identificeret betonskader i væggen, hvor stykker af beton er begyndt at falde af. Alle beboere har deltaget i en spørgeskemaundersøgelse om hvorvidt deres altan er påvirket af dette, og bestyrelsen er nu i gang med at indhente tilbud for at vurdere omkostninger ved at få dette udbedret. Samtidig undersøges hvorvidt der vil være en besparelse ved at udføre dette projekt samtidig med facadepladerne. Hvis der er en besparelse, vil de to projekter blive igangsat samtidig, men hvis ikke, udskydes projektet med betonskader på altanerne til senere, da det vurderes mere akut med udskiftning / reparation af facadepladerne.

#### Tagterrasser

Gulvet på tagterrasserne (særligt 26A, 5. sal og 26F, 6. sal) er begyndt at give sig og gå i stykker. Det skal derfor skiftes på et tidspunkt. Da dette ikke anses for værende akut, gemmes dette projekt til efterfølgende runde af anlægsprojekter (sandsynligvis startende i 2028 og en periode på 4-6 år frem).

## STATUS PÅ ANLÆGSPROJEKTER 2021-2027

---

Præsenteret på generalforsamlingen  
30. april 2024

---

### Baggrund

På ejerforeningens ordinære generalforsamling d. 28. september 2020 blev det besluttet at igangsætte en række anlægsprojekter i perioden 2021-2026. Hvert år på den ordinære generalforsamling giver bestyrelsen en status på projekterne samt et forslag til hvilke anlægsprojekter, der skal igangsættes i indværende år.

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

### Opdatering af planen

#### Udskydelse af planen med 1 år

Som beskrevet til generalforsamlingen d. 24. april 2023, var priserne på håndværkere og materialer særligt høje i 2022 og starten af 2023, hvorfor der ikke blev udført nogle projekter i den periode.

Bestyrelsen har derfor besluttet at udvide perioden for de beskrevne anlægsprojekter med 1 år, således det nu er planen, at alle de beskrevne anlægsprojekter vil være gennemført senest i 2027.

Som udgangspunkt vil der ikke ske ændringer i finansieringsperioden, som er en ekstra opkrævning på 50 kr. pr. fordelingstal frem til juni 2027, men der er forslag på generalforsamling, der kan ændre på dette, da et nyt projekt med udskiftning / renoivering af facadepladerne skal udføres hurtigst muligt.

#### Nye projekter som del af anlægsprojekter 2021-2027

Som beskrevet i bestyrelsens beretning, er der opstået et akut projekt, der skal udføres hurtigst muligt – nemlig renoivering af facadepladerne. Dette tages derfor med i Anlægsprojekter 2021-2027 planen og forsøges udført allerede her i 2024. Hvis det giver mening at udføre reparation af betonskader på altanerne (som også er et nyt identificeret projekt), udføres dette samtidig.

Økonomien for projektet kendes endnu ikke, men et skøn ligger på mellem 3-5 million kr., hvilket som udgangspunkt er nødt til at blive finansieret direkte af ejerne med en engangsbetaling når projektet er udført (med mulighed for at optage fælleslån). Dog er der forslag på generalforsamlingen ift. alternative måder at finansiere dette projekt på.

### Planen

For nuværende er planen således:

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

\*) Det kan være projektet **Rensning og justering af udsugning** fjernes fra Anlægsprojekter 2021-2027 og udskydes til næste periode med anlægsprojekter. Der er et forslag på denne generalforsamling ang. dette.

## Anlægsprojekter

I efteråret 2023 blev første fase af **Renovering af murværksfacaderne** gennemført. Det drejede sig om murværket ved opgang 28 mod Drejøgade. Udover den forventede støj og støv, gik renoveringen stort set efter planen. Dette var samtidig en god prøve på hvordan fase 2 og fase 3 kommer til at forløbe. Prisen for første fase blev 2.724 t.kr., hvilket var stort set på budgettet, som var 2.800 t.kr. Der er planlagt en ekstra rengøring og oprydning af opgangene 26F og 28 samt svalegangene mellem de 2 opgange her i starten af foråret.

I 2024 forventer bestyrelsen at gennemføre **Fugning på altaner**. Bestyrelsen har indhentet tilbud, og prisen bliver dyrere end forventet i 2021, men stadig indenfor de samlede anlægsprojekters budget. Projektet går ud på at der skal fuges ved nedløbsrøret på alle altaner. Dette gøres for at undgå, at der ved store regnmængder ikke løber vand ved siden af nedløbsrøret og ind under betonen, hvor der derfor risikerer at løbe ned i den underliggende lejlighed. Gennemførelsen kræver at der gives adgang til alle lejligheder, og der skal være ryddet omkring nedløbsrøret – inkl. hvis der er lagt anden gulvbelægning på altanen – så skal dette også være fjernet omkring nedløbsrøret, når der skal fuges. Selve fugningen tager ikke lang tid i hver lejlighed. Der vil blive meldt ud, når der skal fuges i din lejlighed.

Derudover er det forhåbningen, at det nye **Facadeplader**-projekt også kan gennemføres i 2024 evt. sammen med reparation af betonskader på altanerne.

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

Anlægsprojekt	2021-2023	2024 Estimat	2025-2027 Estimat	Budget
<b>Facadeplader (samt muligvis betonskader på altaner) *</b>		?	?	?
<b>Fugning på altaner</b>		250.000		<b>150.000</b>
<b>Renovering af faldstammer **</b>	5.665.000			<b>6.000.000</b>
<b>Renovering af murværksfacaderne</b>	2.724.000		4.100.000	<b>6.750.000</b>
<b>Rensning og justering af udsugning ***</b>			600.000	<b>600.000</b>
<b>I alt</b>			<b>13.339.000</b>	<b>13.500.000</b>

\*) Økonomien for Facadeplader-projektet er på nuværende tidspunkt ukendt

\*\*) Faldstammeprojektet er finansieret direkte af ejerne

\*\*\*) Udsugningsprojektet fjernes muligvis fra listen

Tallene for 2021-2023 er faktiske beløb. Tallene i de øvrige kolonner er estimer.



# UDKAST

Ejerforeningen Drejøgården

Årsrapport for året 2023

Administrator:  
Hupfeld Ejendomsadministration A/S  
Viemosevej 62  
2610 Rødovre

Uafhængig samarbejdspartner med Crowe - statsautoriserede revisorer

**Foreningsoplysninger**

<b>Foreningen</b>	Ejerforeningen Drejøgården CVR-nr.: 15 92 23 97 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Adresse</b>	Drejøgade 26 A-F Drejøgade 28 2100 København Ø
<b>Ejendommen</b>	Matr. nr. 1242, Udenbys Klædebo
<b>Bestyrelse</b>	Jakob Olsen (formand) Karl-Emil Pedersen Lars Thisted Mads Holfort Eskild Johannesen
<b>Administrator</b>	Hupfeld Ejendomsadministration A/S Viemosevej 62 2610 Rødovre Tlf. 3527 8020
<b>Revision</b>	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 2023.

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 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorers 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 regnskabsbrugere 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 14. februar 2024

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 2023**

		<b>Budget</b>	
		<b>2023</b>	<b>2022</b>
		<b>1.000 kr.</b>	<b>1.000 kr.</b>
<b><u>Indtægter</u></b>			
Fællesomkostninger .....	4.080.000	4.080	4.080
Ekstraordinær opkrævning, 50 kr. / måned / fordelingstal .....	600.000	600	600
Vaskeriindtægter .....	188.695	160	153
Lejeindtægter ..... note 1	463.122	466	450
Renteindtægter, bank .....	65	0	0
Diverse indtægter .....	<u>1.300</u>	<u>0</u>	<u>24</u>
<b><u>Indtægter i alt</u></b> .....	<b><u>5.333.182</u></b>	<b><u>5.306</u></b>	<b><u>5.307</u></b>
<b><u>Omkostninger</u></b>			
Vandafgifter .....	137.919	160	139
Ejendomsskatter inkl. renovation .....	628.802	550	545
Elektricitet .....	202.852	380	378
Kontorhold, ejerforeningen ..... note 2	515	10	2
Forsikringer ..... note 3	381.668	462	253
Serviceaftaler ..... note 4	189.324	208	196
Almindelig vedligeholdelse ..... note 5	829.360	850	635
Ejendomsservice og renholdelse ..... note 6	855.754	875	836
Administration ..... note 7	431.445	412	382
Revision .....	33.125	35	32
Rådgiverhonorar .....	23.734	50	6
Foreningsomkostninger ..... note 8	39.801	68	45
Planlagt vedligeholdelse ..... note 9	2.575.760	2.800	295
Renteomkostninger .....	0	5	31
IT / signalforsyning ..... note 10	16.088	17	13
Refunderet købsmoms .....	<u>- 36.973</u>	<u>- 35</u>	<u>- 27</u>
<b><u>Omkostninger i alt</u></b> .....	<b><u>6.309.174</u></b>	<b><u>6.847</u></b>	<b><u>3.791</u></b>
<b><u>Årets resultat</u></b> .....	<b><u>- 975.992</u></b>	<b><u>- 1.541</u></b>	<b><u>1.546</u></b>

**Balance pr. 31. december 2023****Aktiver**

		<b>2022</b>
		<b><u>1.000 kr.</u></b>
Fælleslokale .....	note 11	50.000
<b><u>Anlægsaktiver i alt</u></b> .....		<b><u>50.000</u></b>
Restancer .....		21.863
Udlæg, vandmålere .....	note 12	108.645
Udlæg, udskift. af betondæk P-kælder .....	note 13	2.962.618
Udlæg, varmemålere .....	note 14	65.676
Udlæg, stigestrengeprojekt .....	note 15	931.838
Udlæg, faldstammeprojekt .....	note 16	2.953.740
Tilgodehavende forsikringserstatning .....		23.476
Tilgodehavende vandafregning .....		9.117
Øvrige tilgodehavender .....		6.793
Vaskepenge .....		13.223
Periodeafgrænsningsposter .....		<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b> .....		<b><u>7.096.989</u></b>
Nordea, konto nr. 0756 254073 .....		4.209.768
Nordea, konto nr. 0712 246251 .....		624.530
Jyske Bank, konto nr. 111688-3 .....		278.088
Kassebeholdning .....		<u>14.527</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b> .....		<b><u>5.126.913</u></b>
<b><u>Omsætningsaktiver i alt</u></b> .....		<b><u>12.223.902</u></b>
<b><u>Aktiver i alt</u></b> .....		<b><u>12.273.902</u></b>
		<b><u>14.278</u></b>

**Balance pr. 31. december 2023****Passiver**

		<b><u>2022</u></b>
		<b><u>1.000 kr.</u></b>
Banklån, vandmålere .....	79.970	111
Banklån, renovering af betondæk, P-kælder .....	2.889.339	3.298
Banklån, varmemålere .....	55.998	93
Banklån, stigestrengeprojekt .....	942.480	1.196
Banklån, faldstammeprojekt .....	<u>2.935.879</u>	<u>3.185</u>
<b>Langfristet gæld i alt</b> .....	<u>6.903.666</u>	<u>7.883</u>
Forudbetalte fællesomkostninger m.v. ....	133.682	56
Mellemregning med administrator .....	0	50
Varmeregnskab 2023 .....	341.510	458
Vandregnskab 2023 .....	189.875	186
Deposita .....	26.729	27
Skyldig omkostninger .....	<u>439.871</u>	<u>403</u>
<b>Kortfristet gæld i alt</b> .....	<u>1.131.667</u>	<u>1.180</u>
<b><u>Gæld i alt</u></b> .....	<u>8.035.333</u>	<u>9.063</u>
Egenkapital .....	4.238.569	5.215
<b><u>Egenkapital i alt</u></b> .....	<u>4.238.569</u>	<u>5.215</u>
<b><u>Passiver i alt</u></b> .....	<u>12.273.902</u>	<u>14.278</u>

**Noter til årsrapporten for 2023**

		<b>Budget 2023 <u>1.000 kr.</u></b>	<b>2022 <u>1.000 kr.</u></b>
<b><u>Note 1. Lejeindtægter</u></b>			
Lejeindtægt, Netto .....	268.884	268	256
Kælder- / loftrum .....	46.521	40	41
TDC-basisstation .....	28.520	28	26
P-pladser .....	103.197	115	117
Salg nøglebrikker .....	7.500	5	4
Fælleslokale .....	<u>8.500</u>	<u>10</u>	<u>6</u>
	<u>463.122</u>	<u>466</u>	<u>450</u>
<b><u>Note 2. Kontorhold, ejerforeningen</u></b>			
Kontorartikler m.v. ....	515	5	1
Småanskaffelser .....	<u>0</u>	<u>5</u>	<u>1</u>
	<u>515</u>	<u>10</u>	<u>2</u>
<b><u>Note 3. Forsikringer</u></b>			
Bygningsforsikring .....	346.307	450	247
Arbejdsskadeforsikring .....	2.210	3	2
Bestyrelses- og ledelsesforsikring .....	4.938	9	4
Forsikringsmægler .....	<u>28.213</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>381.668</u>	<u>462</u>	<u>253</u>
<b><u>Note 4. Serviceaftaler</u></b>			
IT Hardware .....	22.924	21	22
Thyssen - elevatorer .....	37.350	50	48
Vaskeri .....	14.850	15	13
Gartner .....	65.000	70	65
Måtteservice .....	24.321	22	22
Kraneftersyn .....	4.175	10	7
Dansk Brandteknik, eftersyn .....	20.269	20	19
Overvågning pumpebrønd .....	<u>435</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>189.324</u>	<u>208</u>	<u>196</u>

**Noter til årsrapporten for 2023**

	<b>Budget</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b><u>1.000 kr.</u></b>	<b><u>1.000 kr.</u></b>

**Note 5. Almindelig vedligeholdelse**

Maler .....	15.720		62
Snedker og tømrer .....	33.365		31
Blikkenslager .....	79.746		71
Varmeanlæg .....	55.931		82
Elektronisk nøglesystem .....	0		9
El-pærer inkl. gårdsplads .....	9.831		2
El-installatør .....	54.149		26
Vaskeri .....	33.417		49
Elevatorer inkl. lovpligtige eftersyn .....	167.061		162
Montering af alarmer, elevatorer .....	56.875		0
Låseservice .....	66.279		40
Belfor Skadesservice .....	40.088		10
Udgiftsdel, faldstammeprojekt .....	0		34
Skadedyrsbekæmpelse .....	178.610		0
Køb af planter .....	6.250		0
Køb af værktøj, redskaber, materialer m.v. ....	13.726		17
Selvrisiko ved skader .....	<u>18.312</u>		<u>40</u>
	<u>829.360</u>	<u>850</u>	<u>635</u>

**Note 6. Ejendomsservice og renholdelse**

Ejendomsservice .....	802.496	775	764
Vaskemidler m.v. ....	31.188	50	43
Rengøring fælleshus / fællesarealer .....	3.062	35	0
Graffiti afrensning .....	6.590	0	7
Rengøringsartikler m.v. ....	8.456	0	14
Container / bortkørsel af affald m.v. ....	<u>3.962</u>	<u>15</u>	<u>8</u>
	<u>855.754</u>	<u>875</u>	<u>836</u>



**Noter til årsrapporten for 2023**

		<b>Budget 2023 <u>1.000 kr.</u></b>	<b>2022 <u>1.000 kr.</u></b>
<b><u>Note 7. Administration</u></b>			
Porto, fotokopier m.v. ....	829	5	2
Administration .....	405.794	365	368
Advokathonorar .....	0	20	0
Gebyrer bank, giro PBS, m.fl. ....	<u>24.822</u>	<u>22</u>	<u>12</u>
	<u>431.445</u>	<u>412</u>	<u>382</u>
<b><u>Note 8. Foreningsomkostninger</u></b>			
Bestyrelsesmøder og generalforsamling m.v. ....	12.151	20	17
Bestyrelsesgodtgørelse .....	27.650	40	27
Fælleslokaler / festlokale .....	0	5	0
Diverse .....	<u>0</u>	<u>3</u>	<u>1</u>
	<u>39.801</u>	<u>68</u>	<u>45</u>
<b><u>Note 9. Planlagt vedligeholdelse</u></b>			
Renovering af murværksfacader .....	2.575.760	2.800	0
Elevator vedligehold .....	0	0	147
Renovering af murværksfacaderne .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>148</u>
	<u>2.575.760</u>	<u>2.800</u>	<u>295</u>
<b><u>Note 10. IT / signalforsyning</u></b>			
Telefon, internetforbindelse og Hostmaster / hotel .....	8.838	6	9
Reparation og hardwareudskiftning .....	0	6	0
Hjemmeside .....	6.000	3	3
Digital postkasse .....	<u>1.250</u>	<u>2</u>	<u>1</u>
	<u>16.088</u>	<u>17</u>	<u>13</u>

Noter til regnskabet for 20232022  
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 2023 .....	138.830	
Renteomkostninger .....	<u>6.391</u>	
	145.221	
Indbetalt af ejere .....	<u>- 36.576</u>	
	<u>108.645</u>	<u>139</u>
<b>Jyske Bank:</b>		
Lån .....	<u>79.970</u>	<u>112</u>
Udlæg vandmålere, netto .....	<u>28.675</u>	<u>27</u>

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

Saldo pr. 1. januar 2023 .....	3.366.648	
Renteomkostninger .....	<u>162.677</u>	
	3.529.325	
Indbetalt af ejere .....	<u>- 566.707</u>	
	<u>2.962.618</u>	<u>3.367</u>
<b>Nordea:</b>		
Lån .....	<u>2.889.339</u>	<u>3.298</u>
Udlæg renovering af betondæk, P-kælder, netto .....	<u>73.279</u>	<u>69</u>

Note 14. Udlæg, varmemålere

Saldo pr. 1. januar 2023 .....	103.615	
Renteomkostninger .....	<u>4.090</u>	
	107.705	
Indbetalt af ejere .....	<u>- 42.029</u>	
	<u>65.676</u>	<u>104</u>
<b>Nordea:</b>		
Lån .....	<u>55.998</u>	<u>93</u>
Udlæg varmemålere, netto .....	<u>9.678</u>	<u>11</u>

**Noter til årsrapporten for 2023****2022**  
**1.000 kr.****Note 15. Udlæg, stigestrengeprojekt**

Saldo pr. 1. januar 2023 .....	1.202.227	
Renteomkostninger .....	<u>55.396</u>	
	1.257.623	
Indbetalt af ejere .....	<u>- 325.785</u>	
	<u>931.838</u>	<u>1.202</u>
<b>Nordea:</b>		
Lån .....	<u>942.480</u>	<u>1.195</u>
Udlæg stigestrengeprojekt, netto .....	<u>- 10.642</u>	<u>7</u>

**Note 16. Udlæg, faldstammeprojekt**

Saldo pr. 1. januar 2023 .....	3.217.941	
Renteomkostninger .....	<u>158.481</u>	
	3.376.422	
Indbetalt af ejere .....	<u>- 422.682</u>	
	<u>2.953.740</u>	<u>3.218</u>
<b>Nordea:</b>		
Lån .....	<u>2.935.879</u>	<u>3.185</u>
Udlæg faldstammeprojekt, netto .....	<u>17.861</u>	<u>33</u>

**Note 17. Varmeregnskab 2023**

Indtægter .....	1.498.932	1.539
Omkostninger .....	<u>- 1.157.422</u>	<u>- 1.081</u>
	<u>341.510</u>	<u>458</u>

**Note 18. Vandregnskab 2023**

Indtægter .....	603.360	603
Omkostninger .....	<u>- 413.485</u>	<u>- 417</u>
	<u>189.875</u>	<u>186</u>

**Noter til årsrapporten for 2023****2022**  
**1.000 kr.****Note 19. Skyldige omkostninger**

Fjernvarmeafregning .....	170.349	125
El .....	43.800	64
Moms .....	15.207	21
Bestyrelsesgodtgørelse .....	41.125	13
Revisionshonorar .....	33.125	33
Kasseafregning .....	0	1
Ejendomsservice .....	67.730	65
Facaderenovering .....	24.072	0
Vedligeholdelse m.v. ....	44.463	81
	<u>439.871</u>	<u>403</u>

**Note 20. Egenkapital**

Saldo pr. 1. januar 2023 .....	5.214.561	3.669
Årets resultat .....	<u>- 975.992</u>	<u>1.546</u>
	<u>4.238.569</u>	<u>5.215</u>

**Note 21. Likviditetsoversigt****Disponible beløb:**

Tilgodehavender i alt .....	7.096.989	8.115
Likvide beholdninger .....	<u>5.126.913</u>	<u>6.113</u>
	<u>12.223.902</u>	<u>14.228</u>

**Gældsposter:**

Langfristet gæld .....	6.903.666	7.883
Kortfristet gæld .....	<u>1.131.667</u>	<u>1.181</u>
	<u>8.035.333</u>	<u>9.064</u>

Beløb til disposition .....	<u>4.188.569</u>	<u>5.164</u>
-----------------------------	------------------	--------------

**Note 23. Likviditetsforklaring**

Saldo pr. 1. januar 2023 .....	5.164.561
Årets resultat .....	<u>- 975.992</u>
Saldo pr. 31. december 2023 .....	<u>4.188.569</u>

# Ejerforeningen Drejøgården

Drejøgade 26F kld. \* 2100 København Ø \* Mobil 25140719

Mail: [kontoret@drejoegaarden.dk](mailto:kontoret@drejoegaarden.dk) \* Hjemmeside: [www.drejoegaarden.dk](http://www.drejoegaarden.dk)

---

## OPDATERING AF EJERFORENINGENS VEDTÆGTER

---

Fremsat af bestyrelsen på generalforsamlingen  
30. april 2024

---

### 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.

### 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.

# 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 truffe 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 normalvedtægtens §§ 4 og 6, herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter § 6 nødvendigvis gør 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 medejerens 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 forsikringselskab, 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 revisionskik, 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 bestyrelsen 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 bestyrelsen 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 fællesstammerne.

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 ubedring 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 Ejendoms kontor 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 lejer 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 lejer. 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 lejer til at opsiges eller ophæves lejemålet.

### **§ 31. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)**

- 1) Til sikkerhed for krav, som ejerforeningen måtte have eller få mod den enkelte ejerlejlighed/ejer, herunder udgifter og tab ved en ejers misligholdelse herunder for renter og både udenretlige- og indenretlige sagsomkostninger, udsteder hver ejer, et ejerpantebrev med første prioritets panteret i ejerlejligheden, der underpantsettes til fordel for ejerforeningen. Ved ejerskifter efter datoen for tinglysningen af nærværende særvedtægt skal ejerpantebrevet og sikkerheden udgøre 50.000 kr.
- 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.
- 3) Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.
- 4) 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.

## FINANSIERING AF FACADEPLADE-PROJEKT

---

Fremsat af bestyrelsen på generalforsamlingen  
30. april 2024

---

### Baggrund

Som beskrevet i bestyrelsens beretning, er der et akut behov for at udføre et projekt ift. ejendommens facadeplader. Dertil kommer muligvis også et projekt ift. reparation af betonskader på altanerne.

På nuværende tidspunkt kendes omkostningerne til dette projekt ikke, men et skøn ligger mellem 3 og 5 million kr.

I budgettet for 2024 er der afsat 1 million kr. som medfinansiering til projektet. Det efterlader dog stadig mellem 2 og 4 million kr., der som udgangspunkt skal betales af ejerne som en enkelt opkrævning når projektet er afsluttet – dvs. mellem 2.000 og 4.000 kr. pr. fordelingstal.

Bestyrelsen har et forslag, der mindsker dette tal, som bestyrelsen beder generalforsamlingen stemme om.

### Forlængelse af indbetaling til anlægsprojekter

Da Anlægsprojekter 2021-2026 nu er forlænget til 2021-2027 forslår bestyrelsen, at den midlertidige indbetaling på 50 kr. pr. fordelingstal forlænges med 1 år, så den ikke ophører i juni 2027, men i juni 2028.

Dette giver en samlet ekstra indtægt til ejerforeningen på 600 t.kr., hvilket betyder at engangsbeløbet, der skal betales for facadeplade-projektet sænkes med 600 kr. pr. fordelingstal.

Hvis forslaget vedtages, justeres budgettet for 2024, så posten Planlagt vedligeholdelse (som facadepladeprojektet hører under) bliver forøget med 600 t.kr.

## FORSLAG OM VIDEOOVERVÅNING

---

Fremsat af bestyrelsen på generalforsamlingen  
30. april 2024

---

### Forslag

Bestyrelsen vil gerne høre generalforsamlingen om der er opbakning til at opsætte videoovervågning i ejendommen.

En sådan opsætning kræver godkendelse af politiet og datatilsynet, og for at få en sådan godkendelse, er det nærmest en forudsætning, at der er opbakning fra beboerne i ejendommen.

Hvis der er opbakning, vil bestyrelsen gå i gang med at indhente en sådan godkendelse. Opsætningen af videoovervågning forudsætter godkendelse hertil.

I første omgang påtænkes opsætning af videoovervågning ved indgangen til ejendomskontoret samt i storskralderummet.

I efteråret var der indbrud i ejendomskontoret, og videoovervågning i rummet foran ejendomskontoret vil give bedre mulighed for at efterforske evt. fremtidige indbrud, men vil forhåbentlig også afskrække personer fra at begå indbrud i ejendomskontoret.

I storskralderummet, da der selv efter mange gentagne udmeldinger og opfordringer fortsat er store problemer med misbrug af rummet. Dette er til stor gene for andre beboere ligesom det kræver en del tid fra vores viceværter, som fragår andre opgaver i ejendommen såsom generel rengøring.

# FORSLAG OM OPRETTELSE AF VANDSKADEFOND

---

Fremsat af ejer af 26F-301 på generalforsamlingen  
30. april 2024

---

## Forslag

Jeg forslår at der oprettes en vandskadefond i ejerforeningen Drejøgården til dækning af vandskader forårsaget af utætte vandrette stigrør og radiatorrør i de enkelte medlemmers lejligheder uanset rørens alder.

Vandskadefonden skal dække udgifter til reparationer på vandrette rør inklusive arbejdstimer samt inventar (eks. gulv), der ikke er dækket af medlemmernes indboforsikring. Vandskadefonden skal også dække affugtning af rum samt selvrisko på eventuelle skader på underliggende lejligheder, dog den til enhver tid gældende maks. sats fastsat af ejendommens forsikring.

Finansieringen af vandskadefonden er at betragte som en fællesudgift og opkræves med 10,- kr. pr. ejerandel/md hos de enkelte medlemmer. Med 1.000 ejerandele giver det 120.000,- kr det første år. Maksbeløbet i fonden må ikke overstige 120.000,- kr, så i de år hvor der ingen vandskader har været, overgår beløbet til næste regnskabsår og der opkræves ikke yderligere midler hos medlemmerne i et sådant år.

Vandskadefonden nedlægges den dag, hvor det er igen er muligt at opnå fuld dækning på vandskader opstået på alle rør fra ejendommens forsikring.

Medlemmer der måtte opleve at få en vandskade skal søge ejerforeningen om finansiel støtte til dækning af dokumenteret udgifter, dog maks. 60.000 kr. pr. lejlighed hvori skaden er opstået. Minimum to bestyrelsesmedlemmer skal godkende udgifterne.

Endvidere ændres teksten i dokumentet "Håndtering af rørskader og forsikring" (se næste side), som findes på Drejøgårdens hjemmesides dokumentarkiv til:

Skader på vandrette rør i lejlighederne (og deraf flg. følgeskader), håndteres således:

\* Al skade i egen lejlighed som ikke dækkes af ejerens indboforsikring dækkes af ejerforeningens vandskadefond. Dette inkluderer rør skade, badeværelsesgulv samt vandskade i egen lejlighed inklusiv affugtning og udgifter til arbejds løn.

\* Hvis der som følge af skaden opstår en følgeskade i andre lejligheder (typisk vandskade i underliggende lejligheder), meldes denne del af skaden til ejendommens forsikringsselskab. Her er der en selvrisko, som betales af vandskadefonden i lejligheden, hvor rør skaden opstod. Pt. er selvriskoen på 5.870 kr. hvis røret er nyere end 30 år, og 12.500 kr. hvis røret er ældre end 30 år.

Michael Ljungqvist, lejl. 26F-301



## Dokumentet "Håndtering af rørskader og forsikring"

### Forsikringsdækning af rør skader og følge vandskader i lejlighederne

Skader på vandrette rør i lejlighederne (og deraf flg. følgeskader), håndteres således:

- Al skade i egen lejlighed dækkes af ejeren selv, og hvis skaden kun er i egen lejlighed, oprettes ikke en forsikringssag. Dette inkluderer rør skade, badeværelsesgulv samt vandskade i egen lejlighed.
- Hvis der som følge af skaden opstår en følgeskade i andre lejligheder (typisk vandskade i underliggende lejligheder), meldes denne del af skaden til ejendommens forsikringsselskab. Her er der en selvrisiko, som betales af ejeren af lejligheden hvor rør skaden opstod. Pt. er selvrisikoen på 5.870 kr. hvis røret er nyere end 30 år, og 12.500 kr. hvis røret er ældre end 30 år.

Ovenstående er godkendt af ejerforeningens administrator (Niels Hupfeld, Hupfeld & Hove Advokataktieselskab) samt ejerforeningens forsikringsagent (Lars Dahl, Honestus) i mail dialog med ejerforeningens bestyrelse i september 2021. Det er desuden godkendt af bestyrelsen i ejerforeningen på bestyrelsesmøde d. 11. oktober 2021.

I april 2023 blev beløbene til selvrisiko justeret, da ejerforeningen skiftede forsikringsselskab. Beløbene til selvrisiko i teksten ovenfor er fra 2023. Det er dog de til enhver tid gældende beløb, der er gældende.

Ansvar for vedligeholdelse af vandrette rør i lejlighederne er lejlighedens ejer, og dermed er skader som følge af skader på disse rør også ejerens ansvar. Skader på rør i lejligheden kan med følgeskader (vandskader i underliggende lejligheder) løbe op i mange penge.

Med ovenstående håndtering beskytter ejerforeningen den enkelte ejer mod pludseligt meget store udgifter, hvis en skade f.eks. har givet vandskade i mange underliggende lejligheder. Den maksimale udgift en ejer kan få, er skader i egen lejlighed plus 25.000 kr. i selvrisiko for skader i andre lejligheder.

Samtidig beskytter ejerforeningen også forsikringsselskabet mod mange anmeldelser af rør skader, så det kraftigt mindsker risikoen for forbehold og prisstigninger, der rammer alle ejere og ejerforeningen.

# FORSLAG OM RENSNING OG JUSTERING AF UDSUGNING

---

Fremsat af ejer af 26F-301 på generalforsamlingen  
30. april 2024

---

## Forslag

Jeg foreslår at bestyrelsen fremskynder projektet med ejendommens ventilationsanlæg, da det slet ikke virker i køkken og især badeværelse med risiko for deraf følgende fugtskader, hvilket sikkert gælder for flere af ejerforeningens lejligheder. Økonomien er som bekendt budgetteret til 600.000 kr., se status på anlægsprojekter 2021-2026.

Michael Ljungqvist, lejl. 26F-301

# FORSLAG OM VEDLIGEHOJDELSE AF VANDRETTE RØR I LEJLIGHEDERNE

---

Fremsat af ejer af 26F-301 på generalforsamlingen  
30. april 2024

---

## Forslag

Man kan i referatet fra 2022 bl.a. læse “Et ejerforeningsmedlem forespurgte om forbehold også vedrører skade på radiatorrør, som ejeren er ansvarlig for. Administrator kunne oplyse at dette er tilfældet.”

og videre

“at vandrette rør som disse, er ejerens ansvar – også selvom de er skjult i badeværelsesgulvet”.

Med henvisning til ejerforeningens §22 (Vedligeholdelse) stk. 1 og 2 (se næste side) fastholder bestyrelsen så ovenstående udtalelser?

I fald bestyrelsen fastholder ovenstående udtalelser vil jeg stille et forslag om at bestyrelsen træder tilbage, da jeg mener det er i direkte modstrid med foreningens vedtægter.

Jeg mener ikke at bestyrelsen kan udtale sig direkte imod foreningens vedtægter og kan ikke finde dokumentation for at bestyrelsen har fremsat forslag til ændring af vedtægterne desangående. Som bestyrelsen måske er bekendt med, så kan de enkelte ejere ikke forsikre sig mod bygningens rør, hvad enten de er lodrette eller vandrette. Det skal ejendommens forsikring dække. Vil forsikringen ikke dække påhviler det stadigvæk ejerforeningen at sørge for en tilsvarende form for forsikring (se ovenstående forslag), der afholdes som en fællesudgift og ikke påhviler den enkelte ejer.

Michael Ljungqvist, lejl. 26F-301

## Vedtægter §22 stk. 1 og 2

### *Vedligeholdelse:*

#### § 22.

- 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 ruder (alene glasset), som det påhviler de enkelte ejere at udskifte. [**Besluttet i 2009**]

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 fællesstammerne.

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.

## Budget 2023

### E/F Drejøgården

	Budget 2024	Budget 2023	Regnskab 2023	Regnskab 2022
	kr.	1.000 kr.	1.000 kr.	1.000 kr.
<b><u>Indtægter</u></b>				
Ejerbidrag	4.080.000	4.080	4.080	4.080
Ekstraordinær opkrævning 50 kr/måned/ford.tal	600.000	600	600	600
Vaskeriindtægter	170.000	160	189	152
Lejeindtægter	480.000	466	463	450
Renteindtægter	0	0	0	0
Diverse indtægter	0	0	1	25
<b>Indtægter i alt</b>	<b>5.330.000</b>	<b>5.306</b>	<b>5.333</b>	<b>5.307</b>
<b><u>Omkostninger</u></b>				
Vandafgifter	150.000	160	138	139
Ejendomsskatter og renovation	766.000	550	628	545
Elektricitet	275.000	380	203	378
Kontorhold, ejerforening	10.000	10	1	2
Forsikringer	438.000	463	381	253
Serviceaftaler	214.000	208	189	196
Almindelig vedligeholdelse	850.000	850	829	636
Ejendomsservice	895.000	875	856	836
Administration	460.000	412	431	390
Revision	35.000	35	33	33
Rådgiverhonorar	50.000	50	24	0
Foreningsomkostninger	68.000	68	40	45
Planlagt vedligeholdelse	1.200.000	2.800	2.576	291
Afskrivning maskinpark	0	0	0	0
Renteomkostninger	0	5	0	31
IT / Signalforsyning	24.000	17	16	13
Refunderet købsmoms	-35.000	-35	-37	-27
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>5.400.000</b>	<b>6.848</b>	<b>6.308</b>	<b>3.761</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-70.000</b>	<b>-1.542</b>	<b>-975</b>	<b>1.546</b>

## DIALOG OM GRÆSAREAL MOD DREJØGADE

---

Fremsat af bestyrelsen på generalforsamlingen  
30. april 2024

---

### Dialogoplæg

Det græsareal, der er mellem parkeringsarealet og Drejøgade er desværre gået hen og blevet et hundetoilet for det meste af Ydre Østerbro. Det koster tid for vores viceværter, da de næsten dagligt skal gå og samle hundelorte op fra græsset, hvilket er tid, der går fra øvrige opgaver.

Hvorvidt vides er det både beboere i ejendommen, men også beboere i andre ejendomme, der lufter deres hunde på arealet. Selv efter skilte er sat op, er det fortsat et problem.

Bestyrelsen ønsker på generalforsamlingen forslag til hvordan det kan sikres, at arealet ikke bruges som hundetoilet samt diskussion af de forskellige forslag.

Et forslag kunne indebære helt at fjerne græsset, og i stedet lægge fliser eller småsten på arealet, men bestyrelsen hører meget gerne om der er andre forslag.

Da beslutningen om hvad der skal ske med arealet, ligger hos bestyrelsen, er dette ikke et decideret forslag. Bestyrelsen vil dog lytte til og så vidt muligt læne sig op ad de input, som generalforsamlingen er kommet med.