



Ejerforeningen Drejøgade 35

Tirsdag den 05. marts 2013, kl. 18:00, afholdtes ordinær generalforsamling i ejerforeningen "Drejøgade 35". Generalforsamlingen afholdtes i Drejøgårdens lokaler, Drejøgade 26F, med følgende

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsens beretning.
 - a. årsregnskab 2012
 - b. godkendelse af årets driftsbudget – budgetforslag 2013
4. Forslag.
 - 4.1. Vedtægtsændring: det foreslås, at vinduespartier udvendigt og indvendigt bliver ejernes eget ansvar. (forslag vedlagt).
Såfremt 4.1. vedtages bortfalder resten af pkt. 4.
 - 4.2. Forslag om vinduesudskiftning. (forslag vedlagt).
 - 4.2.1. Forslag om udskiftning af alle vinduer mod hhv Nygårdsvej og Drejøgade.
 - 4.2.2. Forslag om delvis udskiftning af vinduer, hvor alle franske døre udskiftes, altanvinduer på Drejøgade og altanvinduer på 4. sal mod Nygårdsvej.
 - 4.2.3. Forslag til udseende af vinduespartierne i det af ovenstående forslag, der er flertal for.
Såfremt forslag 4.2. ikke vinder flertal stemmes om pkt. 4.3.
 - 4.3. Forslag om at bestyrelsen anvender grundfonden til snedker-udbedring og maling af vinduer.
5. Valg:
 - a. Formand Hanne Lütken er på valg.
 - b. Bestyrelsesmedlem Kirsten Faxedahl ønsker at udtræde af bestyrelsen. Simone Kongsbak er på valg og ønsker ikke genvalg.
 - c. Suppleanter – i.h.t. vedtægten skal der hvert år vælges 2 suppleanter.
 - d. Revisor
6. Eventuelt.

Følgende lejligheder var repræsenteret: 2, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 15, 18, 19, 21, 23, 24, 25, 26, 29, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 og 52, heraf 13 ved fuldmagt.

I alt var 69,08 stemmer ud af 100 repræsenteret, personligt eller ved fuldmagt.

Derudover deltog Tove Møller Pedersen (TMP) fra DATEA.

Formanden Hanne Lütken bød velkommen.

Ad 1) Valg af dirigent

Formanden foreslog TMP, der blev valgt til dirigent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad 2) Valg af referent

TMP blev valgt som referent.

Ad 3) Bestyrelsens beretning

Beretningen var på forhånd udsendt, og da der ikke var nogen spørgsmål blev beretningen taget til efterretning.

Beretningen vedlægges nærværende referat.

Ad 3 a) Årsregnskab

TMP forelagde årsregnskabet, og da der ikke var spørgsmål til regnskabet blev årsregnskabet **enstemmigt godkendt**.

Ad 3b) Godkendelse af årets driftsbudget – budgetforslag 2013

TMP forelagde herefter budgetforslaget, som blev sat til afstemning og **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4) Forslag

4.1. *Vedtægtsændring: det foreslås, at vinduespartier udvendigt og indvendigt bliver ejernes eget ansvar.*

Bestyrelsesmedlem Karsten Ledgaard redegjorde for forslaget, som efter en del både positive og negative bemærkninger **blev nedstemt** med stort flertal.

4.2. Forslag om vinduesudskiftning.

Bestyrelsesmedlem Simone Kongsbak redegjorde for baggrunden og tilblivelsen af de 2 forslag 4.2.1 og 4.2.2.

Herefter blev der stemt om der overhovedet skulle skiftes vinduer. Dette blev **vedtaget med stort flertal**.

4.2.1. Forslag om udskiftning af alle vinduer mod hhv Nygårdsvej og Drejøgade.

Efter en kort diskussion blev forslaget **enstemmigt vedtaget**.

4.2.2. Forslag om delvis udskiftning af vinduer, hvor alle franske døre udskiftes, altanvinduer på Drejøgade og altanvinduer på 4. sal mod Nygårdsvej.

Forslaget bortfaldt.

4.2.3. *Forslag til udseende af vinduespartierne i det af ovenstående forslag, der er flertal for.*

Cecilie Haavardsholm fra Triarc A/S Arkitekter forelagde de 3 gange 2 valgmuligheder for udseende.

Forslag A1 og A2 blev sat til afstemning, og her var **flertal for forslag A1** med værn i metal.

Forslag B1 og B2 blev sat til afstemning og der var **flertal for forslag B1** med brystning, så eksisterende radiatorer kan bevares. Det aftaltes dog, at det skulle undersøges hos kommunen, om der, i dette tilfælde, er mulighed for individuelle valg mellem de 2 forslag.

Forslag C1 og C2 blev sat til afstemning, og her var **flertal for forslag C1**.

Såfremt forslag 4.2. ikke vinder flertal stemmes om pkt. 4.3.

4.3. *Forslag om at bestyrelsen anvender grundfonden til snedker-udbedring og maling af vinduer.*

Forslaget bortfaldt.

Ad 5) Valg

- a. Formand Hanne Lütken er på valg og modtog genvalg. Hanne blev enstemmigt genvalgt.
- b. Bestyrelsesmedlem Kirsten Faxedahl ønsker at udtræde af bestyrelsen og Simone Kongsbak, som er på valg ønsker ikke genvalg.
Til de ledige poster opstillede Jakob Eskelund Nielsen lejl. 36, og Mette Lyster Locht lejl. 7. Begge blev enstemmigt valgt.
- c. Som suppleant opstillede Simone Kongsbak lejl. 41, og John Christensen lejl. 9. Begge blev enstemmigt valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Hanne Lütken	(bestyrelsesformand)	på valg 2015
Mette Lyster Locht	(bestyrelsesmedlem)	på valg 2015
Karsten Ledgård	(bestyrelsesmedlem)	på valg 2014
Frederik Holse Andersen	(bestyrelsesmedlem)	på valg 2014
Jakob Eskelund Nielsen	(bestyrelsesmedlem)	på valg 2014
Simone Kongsbak	(suppleant)	på valg 2014
John Christensen	(suppleant)	på valg 2014

c. Revisor.

BDO, blev genvalgt som foreningens revisor.

Ad 6) Eventuelt.

- Det blev påtalt, at det er et problem, at tørretumbleren låses, når folk har reserveret vaskemaskinerne. Der er så ingen andre, der kan anvende tørretumbleren, også selvom den står ubrugt i mange timer. Bestyrelsen har før drøftet dette med Saniva, men lovede at tage problemet op igen.



Da der ikke var mere til eventuelt, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for fremmødet og god ro og orden.

København den 05. marts 2013

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Tove Møller Pedersen (dirigent)

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Hanne Lütken' written in a cursive style.

Hanne Lütken (bestyrelsesformand)

Bestyrelsens beretning 2012 / 2013

Konstituering af bestyrelsen marts/april 2012

Efter generalforsamlingen var der ikke valgt en formand for bestyrelsen, som det kræves i henhold til vedtægterne. På bestyrelsens følgende møde var det nødvendigt at besætte posterne, og derfor blev vi enige om at arbejde ud fra en flad struktur i bestyrelsen, dvs. at alle bestyrelsesmedlemmer og suppleanter involverer sig i arbejdet.

Bestyrelsen konstituerede sig herefter med Hanne Lütken som formand, Simone Kongsbak som næstformand, Kirsten Faxedahl som kasserer, Karsten Ledgaard og Frederik Hølse som bestyrelsesmedlemmer med Jørg Paulus og Michael Bossen Møller som de valgte suppleanter.

Michael udgik som suppleant i slutningen af året pga. manglende tid.

Vinduesprojektet

Bestyrelsen har været fokuseret på at fortsætte arbejdet med vinduesprojektet, så en vinduesudskiftning forhåbentlig snart kan blive en realitet.

På seneste generalforsamling blev det stillede forslag om vinduesudskiftning forkastet, og den nye bestyrelse blev pålagt at gå videre med en udvidet udgave af projektet med udskiftning af altanpartierne på 5. sal mod Drejøgade og 4. sal mod Nygårdsvej.

Det har været en tidskrævende proces, som har været præget af udskiftning blandt projektlederne hos Datea og mangel på klare tilbud fra entreprenører. Bestyrelsen har haft ønsket om at præsentere et gennemarbejdet forslag, hvilket også er årsagen til, at det ikke lykkedes at klargøre projektet til en ekstraordinær generalforsamling.

I løbet af efteråret har bestyrelsen været i kontakt med forskellige entreprenører, så vi kunne sammenligne tilbud på den reviderede vinduesudskiftning.

Samtidig har bestyrelsen, af hensyn til at imødekomme alle beboere og opnå den samlet mest fordelagtige pris, valgt at indhente yderligere tilbud på samtlige altanpartier mod Nygårdsvej.

Medio november tog bestyrelsen, grundet førnævnte proces og ønsket om et gennemarbejdet forslag, kontakt til Triarc A/S Arkitekter. Bestyrelsen har i samarbejde med Cecilie Havaardsholm hos Triarc A/S udarbejdet skitseforslag for vinduesudskiftningen, som blev præsenteret ved beboermødet d. 16. januar i fælleslokalet.

Info til beboerne

Beboerne har hver anden måned kunnet følge bestyrelsens arbejde via infobreve på opslagstavlerne og på nettet, hvor der er informeret om status på projektet og anden information af generel karakter.

5-års gennemgang på renoveringsprojektet

I midten af juni måned 2012 blev 5-års gennemgangen gennemført på ejendommen med deltagelse af Steen Fjordbak fra Datea som projektansvarlig på opgaven, Christiansen og Essenbæk som entreprenør på renoveringsprocessen og formanden for ejerforeningens bestyrelse.

Bestyrelsen så sig desværre nødsaget til at rykke flere gange for endelig rapport i løbet af sommeren og efteråret. Den endelige rapport modtog bestyrelsen først da vejrliget ikke tillod at udbedring af mangler blev foretaget. Der foreligger dog en aftale om udbedring af diverse mangler så snart vejret tillader det.

I forhold til belægningen på svalegangen, som bestyrelsen gennem flere år har klaget over, er sagen desværre landet på, at entreprenøren har frasagt sig ethvert ansvar for utilfredsstillende skridsikring på svalegangene. Efter løbende dialog med projektledelsen hos Datea, har bestyrelsen måttet konstatere, at et sagsanlæg ikke alene vil være meget bekosteligt for ejerforeningen, men med sandsynlighed heller ikke vil give ejerforeningen medhold i sagen.

I begyndelsen af september 2012 blev der lagt en prøvebelægning på 5. sal. Ud fra denne mener bestyrelsen, at det er en betydelig mere robust belægning, der kan komme på tale på de mest udsatte etager. Udgift til dette vil være ejerforeningens.

Vaskeriet

I februar 2012 blev der installeret to nye vaskemaskiner fra Saniva med elektronisk reservationssystem. Bestyrelsen takker Peter Bjørkvig for indsatsen i forbindelse med installering af nyt el-system.

Selve internetopkoblingen tog desværre længere tid end ventet at opsætte, men fungerer nu fint.

En henstilling til brugerne af vaskeriet skal være, at det er vigtigt at maskinlågerne åbnes helt efter endt vasketid for at undgå fugt- og skimmeldannelse.

Status på facaderenoveringen december 2011

I løbet af 2012 har der været flere henvendelser fra beboere på 4. sal om vandgennemtrængning. Bestyrelsen har derfor anmodet vores nye inspektør, Tom Buchard, om at gå i dialog med Brdr. Dahl, der stod for facaderenoveringen mod Drejøgade. Ved gennemgang af diverse lejligheder på 4. sal med Brdr. Dahl blev det blandt andet konstateret, at væggen ved fællesterrassen ikke havde været en del af renoveringen. Efter dialog mellem Brdr. Dahl og Datea har entreprenøren nu accepteret at udføre fugearbejdet uden beregning. Dette vil ske, så snart vejret tillader det..

Nødudgangen

Efter adskillige indbrud i p-kælderen fra nødudgangen er der medio januar foretaget en permanent løsning i form af et kraftigt panelhegn, således at det ikke længere vil være muligt for uvedkommende at få adgang til p-kælderen den vej.

Arbejdslørdage

I løbet af 2012 blev der afholdt to arbejdslørdage, i begyndelsen af juni og november. Ved begge arbejdslørdage var deltagelsen på 10-12 beboere.

Bestyrelsen takker de beboere, der deltog. Arbejdet er givet godt ud i forhold til at vedligeholde ejendommen og skabe et fællesskab blandt os beboere.

Beboerne der mødte op til arbejdslørdagen i november er selvfølgelig blevet lovet refusion af kr. 300 for deltagelsen. Dette skulle være sket ved seneste opkrævning af fællesudgift primo januar, men var ikke foretaget fra Dateas side. Derfor sker refusionen først til april.

Elevator

Midt på sommeren 2012 var der flere driftsstop på elevatoren. Bestyrelsen var bekymret for, at elevatorens alder gjorde, at der umiddelbart skulle foretages en renovering og indhentede derfor tilbud på en sådan renovering, der var voldsomt dyr. Herefter fik vi to nye tilbud, indhentet af vores inspektør. Disse ligger i et andet prisleje, men er nok til at holde elevatoren driftsikker, hvilket er bestyrelsens prioritet.

Efter diskussion i bestyrelsen om problematikken omkring elevatoren, var der i bestyrelsen flertal for, at der ved næste alvorlige driftsstop ville blive foretaget renovering af elevatoren.

Nedbruddet medio januar var et resultat af, at styresystemet i elevatoren var brudt sammen og ikke stod til at redde. Bestyrelsen tog herefter straks kontakt til Datea, der igangsatte første del af en renoveringsproces, hvor det altoverskyggende tema er at få en funktionsdygtig og driftsikker elevator, som nu er gennemført. Bestyrelsen beklager de gener driftstoppet må have medført.

Port

Før jul løsnede porten sig fra murværket. Portfirmaet blev hurtigt tilkaldt og udbedrede inden for få dage skaderne. Ifølge portfirmaet ville denne udbedring gøre porten driftsikker i nogle år, så der i det mindste ikke i 2013 skulle bruges penge på investering i ny port. Imidlertid viste det sig, at udbedringen holdt mindre end en måned, da porten igen brød sammen medio januar. Porten er igen udbedret. Det er bestyrelsens håb, at denne mere robuste udbedring kan sikre en stabil funktionalitet.

Viceværtarbejde

Bestyrelsen vil gerne sige tak til Kim for hans arbejde, og den gode kommunikation vi har med ham.

Cykeloprydning

Af hensyn til nyt sorteringssystem for affald i kælderen er der i begyndelsen af januar iværksat opmærkning af samtlige cykler i P-kælderen, med henblik på fjernelse af ubrugte cykler. Efter 24. januar er cykler, der stadig bar mærkat, flyttet ned til nødudgangen for enden af P-kælderen. Intentionen er, at disse bortskaffes, ved politiets mellemkomst eller

via storskrald, for at gøre plads til flere sorteringscontainere, som Københavns Kommune har meldt via deres kommunikation med samtlige ejendomme.

Hjemmesiden

En stor tak til Jytte for hendes mangeårige arbejde med at holde hjemmesiden opdateret ud fra de informationer bestyrelsen sender hende.

Bestyrelsen har via infobreve opfordret ejerforeningens medlemmer til at melde sig til at involvere sig i bl.a. opdatering af hjemmesiden, så denne afspejler faktuelle regler for ejerforeningen. Denne opfordring er hermed igen videregivet.

Bestyrelsen opfordrer til, at ejerforeningens medlemmer holder sig orienteret om seneste nyt på hjemmesiden bl.a. om materiale til generalforsamlingen.