



Ejerforeningen Drejøgade 35

Onsdag den 12. marts 2014, 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 2013
 - b. godkendelse af årets driftsbudget – budgetforslag 2014
4. Forslag.
 - 4.1. Vedtægtsændring: det foreslås, at der tilføjes en ny § i vedtægten, om muligheden for fremtidig e-kommunikation. (forslag vedlagt).
 - 4.2. Forslag om en samlet ny vedtægt. (forslag vedlagt).
5. Valg:
 - Karsten Ledgaard, Frederik Holse Andersen og Jakob Espelund Nielsen er på valg.
 - Bestyrelsesmedlem Mette Lyster Locht ønsker at udtræde af bestyrelsen.
 - Suppleanter – i.h.t. vedtægten skal der hvert år vælges 2 suppleanter.
 - Valg af revisor
6. Eventuelt.

Følgende lejligheder var repræsenteret: 6, 7, 9, 10, 11, 15, 18, 19, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 33, 34, 36, 37, 39, 41, 42, 44, 45, 47, 48, 49, 50, og 51, heraf 12 ved fuldmagt.

I alt var 58,545 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. Bestyrelsen tilføjede, at der vil blive afholdt endnu en ekstraordinær generalforsamling om vinduesprojektet som følge af, at de hjemtagne tilbud blev større end forventet. Der skal derfor tages stilling til, om projektet skal fortsætte som vedtaget, men med en merudgift, om der skal skæres ned på projektet, så beløbet svarer til den vedtagne ramme, eller en blanding heraf.

Efter enkelte kommentarer, blev beretningen taget til efterretning.

Beretningen vedlægges nærværende referat.

Ad 3a) Årsregnskab 2013

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 der tilføjes en ny § i vedtægten, om muligheden for fremtidig e-kommunikation.*

Forslaget er fremsat af bestyrelsen på baggrund af oplysning fra administrator om, at Datea nu har udviklet et system, som kan håndtere denne mulighed, som har været meget efterspurgt.

Forslaget er indarbejdet i forslag 4.2. om en helt ny vedtægt.

Forslaget blev drøftet og ved afstemning **enstemmigt vedtaget**.

4.2. *Forslag om en samlet ny vedtægt.*

Bestyrelsesformanden redegjorde for baggrunden for dette forslag, som bl.a. betyder, at vedtægten tinglyses med en sikkerhed på 50.000 kr. på hver enkelt lejlighed.

Efter en længere gennemgang og diskussion blev vedtægten sat til afstemning og **enstemmigt vedtaget**, idet et enkelt medlem dog blev givet mulighed for at omformulere §. 19, stk. 3.

Hvorvidt § 19, stk. 3 skal slettes, som flertallet mente, eller det skal med, med en anden formulering, afgøres ved den endelige vedtagelse på en kommende ekstraordinær generalforsamling

Ad 5) Valg

Karsten Ledgaard, Frederik Holse Andersen og Jakob Espelund Nielsen er på valg, og bestyrelsesmedlem Mette Lyster Lochter ønsker at udtræde af bestyrelsen.

Frederik Holse Andersen, lejl. 11, og Jakob Espelund Nielsen, lejl. 36 genopstillede og blev enstemmigt valgt.

Til de 2 ledige poster opstillede Kasper Klint, lejl. 30, og Simone Kongsbak, lejl. 41. Begge blev enstemmigt valgt.

Som suppleant opstillede Mette Pilgaard lejl. 50, og John Christensen lejl. 9 genopstillede. Begge blev enstemmigt valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Hanne Lütken	(bestyrelsesformand)	på valg 2015
Kasper Klint	(bestyrelsesmedlem)	på valg 2015
Simone Kongsbak	(bestyrelsesmedlem)	på valg 2016
Frederik Holse Andersen	(bestyrelsesmedlem)	på valg 2016
Jakob Espelund Nielsen	(bestyrelsesmedlem)	på valg 2016
(Mette Pilgaard)	(suppleant)	på valg 2015
(John Christensen)	(suppleant)	på valg 2015

Revisor.

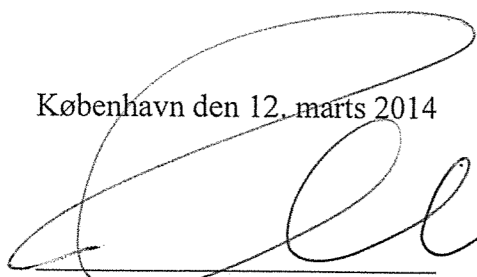
BDO, blev genvalgt som foreningens revisor.

Ad 6) Eventuelt.

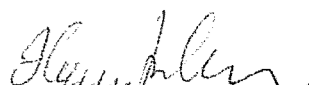
- Der blev spurgt til den låge man ville sætte op til gården, og dens funktion. Bestyrelsen forklarede, at man godt vidste at den ikke som sådan kunne holde uønskede gæster ude, men at man håber det vil have en præventiv virkning, at der er en låge.
- Mange beboere oplever støjproblemer fra Kiwi. En beboer fortalte, at han har skrevet til Kiwi om forskellige problemer bl.a. at lyset ikke blev slukket, og at der altid var meget rodet. Det har de efterfølgende ændret på, så det anbefales, at de der oplever problemer selv retter henvendelse til butikken.
- Sluttelig blev der en længere diskussion af problemer med flaskecontaineren, som anvendes af mange andre en foreningens beboere. Bestyrelsen vil undersøge om foreningen er forpligtet til at have den stående. Efter generalforsamlingen er dette undersøgt, og meldingen er, at flaskecontaineren er en del af den udvidede affaldssortering, som kommunen kræver for etageejendomme.

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

København den 12. marts 2014



Tove Møller Pedersen (dirigent)



Hanne Lütken (bestyrelsesformand)

Bestyrelsens beretning 2013 / 2014

Valg af bestyrelsen 2013

Ved generalforsamlingen var Hanne Lütken på valg og modtog genvalg. Kirsten Faxedahl og Simone Kongsbak udtrådte begge som bestyrelsesmedlemmer. Jakob Espelund Nielsen og Mette Lyster Locht blev begge enstemmigt valgt ind til bestyrelsen.

Herudover blev Simone Kongsbak og John Christensen valgt ind som suppleanter, Simone med særligt henblik på sit fortsatte engagement i vinduesprojektet. Mette blev herefter valgt til kasserer, mens Hanne Lütken fortsatte som bestyrelsesformand.

Bestyrelsen har i indeværende periode diskuteret problemet med at engagere herboende ejere i bestyrelsesarbejdet. Op mod halvdelen af beboerne er lejere, hvilket er en udfordring, da en kommende bestyrelse skal have tilgang af ejere, der bor i ejendommen.

Vinduesprojektet

Vinduesprojektet har været det altoverskyggende emne for bestyrelsen i dette år siden generalforsamlingen d. 5. marts 2013.

På generalforsamlingen blev forslaget om udskiftning af samtlige franske altandøre samt altanpartierne mod Nygårdsvej og Drejøgade enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen søgte kort efter generalforsamlingen byfornyelsesmidler fra Københavns Kommune, der dækker 25% af omkostningerne ved projektet. Dette blev (31. oktober 2013) godkendt af Københavns Kommune med en række forbehold med henblik på yderligere udbedringer af bl.a. isolering og krav om et harmonisk ydre.

Der blev afholdt en ekstraordinær generalforsamling d. 4. december 2013 for afstemning om, hvorvidt altanværnene skulle udskiftes i forbindelse med vinduesudskiftningen. Til denne ekstraordinære generalforsamling var der blevet udarbejdet en nye måde til montage af værn, så altanerne ikke blev mindre. Der blev enstemmigt stemt for udskiftningen af altanværn, så de opdaterer ejendommens udtryk.

Projektet ventes startet i maj 2014 og afsluttet i august 2014.

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.

Aflåsning af tagterrasse

Tagterrassen er grundet dens brug af personer uden tilknytning til ejendommen blevet aflåst med samme lås som den øvrige ejendoms fællesarealer – samme nøgle som til f.eks. kælderens passage.

Arbejdslørdage

I løbet af 2013 blev der afholdt to arbejdslørdage, en i begyndelsen af maj og en i oktober. Ved begge arbejdslørdage var der en pæn deltagelse på hhv. 18 og 19 beboere. Bestyrelsen takker de beboere, der deltog. Arbejdet er givet godt ud i forhold til at vedligeholde ejendommen og skabe et fællesskab blandt beboerne.

Sikring af ejendommen

Efter mange henvendelser til bestyrelsen om udefrakommendes benyttelse af gårdarealet har bestyrelsen besluttet at montere en låge ind til gårdarealet. Denne bliver monteret i løbet af foråret, hvor de ødelagte fliser på trappen samtidigt vil blive erstattet.

5-års gennemgang, renoveringsprojektet

På trods af en væsentlig utilfredshed omkring entreprenørfirmaets villighed til at tage ansvar for de mangler bestyrelsen mener at have fundet, har bestyrelsen accepteret C&Es tilbud om at udbedre fugen på fællesterrassen uden beregning for til gengæld at fraskrive sig det resterende ansvar. Dette var baseret på et overslag over sandsynligheden for at vinde en eventuel retssag imod de omkostninger dette ville medføre.

Renholdelse af svalegange

Ansvaret for renholdelse af svalegangene, afløbsrender og nedløb ligger hos den enkelte lejlighedsejer / beboer som det fremgår af vores hjemmeside. Bestyrelsen arbejder med at indarbejde disse krav i vedtægterne

Stormskader

En glasdør på 4. sal blev smadret under stormen Bodil, heldigvis uden nogen tilskadekomne på trods af glasskår på flere etager samt gården. Derudover er der sket en skade på taget, der er midlertidig udbedret i starten af februar.

Vandskade i lejlighed 37

Der har i lang tid været problemer med vandgennemtrængning til lejlighed 37, hvorfor der nu er blevet igangsat et arbejde med at rette denne fejl. En stor del af dette er sket i sammenhæng med reparationen af taget, da det syntes fordelagtigt at samle så meget af arbejdet på én dag med liftleje. I begyndelsen af februar er der påbegyndt arbejde med at finde frem til årsagen til vandgennemtrængningen.

Skakten og affaldssortering i kælderen

Bestyrelsen er i tæt dialog med viceværten omkring retmæssig brug af skakten. Som nævnt i bl.a. seneste infobrev vil skakten blive lukket, såfremt de givne regler ikke overholdes.

I kælderen er der opsat større skilte med vejledning for brug af containere til supplerende affaldssortering som er et krav fra Københavns kommune.

Viceværtarbejde

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

Vaskeriet

Regnskabet for 2013 viser, at investeringen til nye maskiner, ikke har opnået den beregnede indtægt ved beboernes brug, hvorfor bestyrelsen har besluttet snarest at hæve prisen pr. vask til kr. 15,00, og brug af tumbler til kr. 5,00 pr. 10 minutter.

Cykeloprydning

Da der i skrivende stund er mangel på plads til parkering af cykler og barnevogne har bestyrelsen besluttet igen at udføre cykeloprydning som i starten af sidste år. Derfor bliver der i løbet af februar iværksat opmærkning af samtlige cykler i P-kælderen med henblik på fjernelse af ubrugte cykler. Efter en given periode vil cykler, hvor mærkaten ikke er fjernet, blive flyttet ned til nødudgangen for enden af P-kælderen. Intentionen er, at cyklerne bortskaffes ved politiets mellemkomst eller via storskrald, for at gøre plads til ordentlig parkering.

Som nævnt i seneste infobrev vil cykler, der boltes fast udvendig på rørene, der afgrænser området for cykelparkering, blive flyttet til korrekt parkering.

Ejerforeningens hjemmeside

Bestyrelsen opfordrer alle til at holde sig orienteret på ejendommens hjemmeside (drejoegade-35.dk).