



Ejerforeningen Drejøgade 35

Onsdag den 18. marts 2015, 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 2014
 - b. godkendelse af årets driftsbudget – budgetforslag 2015
4. Forslag.
 - 4.1. Bestyrelsen foreslår en ændring i den nye vedtægts § 22, da det efter at den er vedtaget på ekstraordinær generalforsamling i apr.2014, er blevet muligt at tinglyse med bevarelse af tidligere sikkerhed, en mulighed som kan medføre en besparelse på tinglysningsomkostningerne.
 - 4.2. Bestyrelsen foreslår at der etableres et grønt område ved indgangspartiet. Udgiften her til finansieres af kassebeholdningen.
5. Valg:
 - Hanne Lütken og Kasper Klint er på valg. Da Kasper er udtrådt af bestyrelsen, skal der vælges en anden for 2 år.Valg som suppleanter:
 - Mette Pilgaard og John Christensen er på valg.
 - Valg af revisor
6. Eventuelt.

Følgende lejligheder var repræsenteret:

1, 4, 6, 7, 9, 11, 14, 22, 24, 25, 29, 30, 33, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 48, 50, 51 og 52, heraf 10 ved fuldmagt.

I alt var (48,385) 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. Dog skal der være kvalificeret flertal til vedtægtsændringen i pkt. 4.1, hvilket ikke er til stede. Hvis forslaget vedtages, skal det således endeligt vedtages på en ekstraordinær generalforsamling.

Ad 2) Valg af referent

TMP blev valgt som referent.

Ad 3) Bestyrelsens beretning

Beretningen var på forhånd udsendt. Bestyrelsen ønskede til referat, at man takker Simone Kongsbak for det fantastiske arbejde hun har udført i forbindelse med vinduesprojektet, hvilket der var bred enighed om.

Herudover var der enkelte spørgsmål og kommentarer hvorefter beretningen blev taget til efterretning.

Beretningen vedlægges nærværende referat.

Ad 3a) Årsregnskab 2014

TMP forelagde årsregnskabet, og efter enkelte spørgsmål blev årsregnskabet **enstemmigt godkendt**.

Ad 3b) Godkendelse af årets driftsbudget – budgetforslag 2015

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

Ad 4) Forslag

4.1. *Bestyrelsen foreslår en ændring i den nye vedtægts § 22, da det efter at den er vedtaget på ekstraordinær generalforsamling i apr.2014, er blevet muligt at tinglyse med bevarelse af tidligere sikkerhed, en mulighed som kan medføre en besparelse på tinglysningsomkostningerne.*

Forslaget blev drøftet og **enstemmigt vedtaget**.

Da der ikke var tilstrækkeligt repræsenteret til at vedtage forslaget endeligt, skal det tages op på en ekstraordinær generalforsamling hvor det kan vedtages med simpelt flertal.

4.2. *Bestyrelsen foreslår at der etableres et grønt område ved indgangspartiet. Udgiften her til finansieres af kassebeholdningen.*

Bestyrelsesformanden redegjorde for baggrunden for dette forslag, som ville betyde opsætning af en låge og etablering af et grønt område. Der var enighed om at starte med lågen, og da der var mange forslag til låsesystemer til denne, blev der nedsat en arbejdsgruppe som skal undersøge priser for diverse løsninger og fremlægge et forslag på en generalforsamling hurtigst muligt.

Gruppen består af følgende: Robert (lejl.39), Frederik Holse (lejl.11), Emense (lejl.30), Frederik Agner (lejl.51) og Ulrich (lejl.52).

Man var enige om at fastholde en budgetramme på 100.000 kr.

Ad 5) Valg

Hanne Lütken var på valg og ønskede ikke genvalg, Kasper Klint er udtrådt af bestyrelsen, og Simone Kongsbak og Jacob Espelund Nielsen ønskede alle at udtræde af bestyrelsen, hvorfor der skal vælges 2 for en 2-årig periode og 2 for et år.

Annette Staal, lejl. 29, Frederik Agner Husted, lejl. 51, Kirsten Xu, lejl. 38 og Ulrich Schmidt, lejl. 52 opstillede og blev enstemmigt valgt.

Som suppleant opstillede Emense Kovács, som blev enstemmigt valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Frederik Agner Husted	(bestyrelsesformand)	på valg 2017
Annette Staal	(bestyrelsesmedlem)	på valg 2017
Ulrich Schmidt	(bestyrelsesmedlem)	på valg 2016
Frederik Holse Andersen	(bestyrelsesmedlem)	på valg 2016
Kirsten Xu	(bestyrelsesmedlem)	på valg 2016
Emense Kovács	(suppleant)	på valg 2016

Revisor.

BDO, blev genvalgt som foreningens revisor.

Ad 6) Eventuelt.

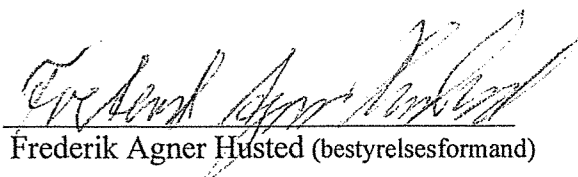
- Det henstilles til alle brugere af vaskeriet, at man **husker at rense filteret** i tørretumbleren.
- Flere beboere har problemer med vandtrykket. Bestyrelsen har fokus på problemet. Da bestyrelsen inden længe vil foranstalte en gennemgang af alle stigrør, vil man her få konstateret om rørene kan holde til yderligere tryk uden risiko for utætheder.
- Bestyrelsen lovede at finde en pris på nye hoveddøre eller løsninger til at udbedre de meget utætte døre, som er i en meget dårlig forfatning i det hele taget.
- Der blev nævnt flere problemer med utætheder ved de nye vinduer, bl.a. kunne nogen lugte røg fra naboer hvilket ikke var tilfælde tidligere, ligesom det blev nævnt at der ved vinduerne mangler fuger. Bestyrelsen opfordrede til, at man hurtigst muligt sender en mail til Simone om problemerne, for at få dem med i mangelslisten.
- Bestyrelsen lovede at se på om der evt. kan plantes noget ved den lave mur ind til naboejendommen, så naboer hindres i at bruge muren som adgang til gården.

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

København den 18. marts 2015



Tove Møller Pedersen (dirigent)



Frederik Agner Husted (bestyrelsesformand)

Bestyrelsens beretning 2014 / 2015

Valg af bestyrelsen 2014

Ved generalforsamlingen var Karsten Ledgaard, Frederik Holse Andersen og Jakob Espelund Nielsen på valg. Frederik Holse Andersen og Jakob Espelund Nielsen modtog genvalg. Kasper Klint og Simone Kongsbak blev begge enstemmigt valgt ind til bestyrelsen.

Herudover blev Mette Pilgaard og John Christensen valgt ind som suppleanter.

Mette blev herefter valgt til kasserer, mens Hanne Lütken fortsatte som bestyrelsesformand.

Ekstraordinære generalforsamlinger

Efter den ordinære generalforsamling den 12. marts 2014 var det nødvendigt at afholde to ekstraordinære generalforsamlinger, henholdsvis den 9. og 23. april, da der ikke var tilstrækkelig tilslutning til vinduesprojektet på den ordinære generalforsamling.

Vinduesprojektet

2014 blev året, hvor det lykkedes at gennemføre vinduesudskiftningen. Der er blevet sat nye franske døre i lejlighederne fra stuen til 4. sal mod Drejøgade og Nygårdsvej. Derudover er altanpartierne på 5. sal mod Drejøgade og stuen til 4. sal mod Nygårdsvej blevet udskiftet. De nye vinduer har et væsentlig større glasareal, så lysindfaldet i lejlighederne er blevet øget væsentligt. Samtidig er vinduerne mere tætte, hvilket gerne skulle føre til besparelser på varmeregningen og støjgener er reduceret. Derudover er altanværnene blevet udskiftet, hvilket har opdateret ejendommens udtryk. De nye altanværn har håndlister i træ Jatobatræ, hvilket er med til at bløde udtrykket op. Nogle lejligheder har oplevet, at der trækker olie ud af håndlisterne, hvilket kan smitte af på metallet. Bestyrelsen har undersøgt om der er noget, som kan rense det af, men det er der desværre ikke. Olieafsmittningen skulle aftage over tid.

Vinduesplader til altanpartierne og de franske døre er op til den enkelte ejer og ikke indeholdt i projektet. Der blev indhentet fælles tilbud på vinduesplader til altanpartierne, hvilket et par lejligheder benyttede sig af. Der er fri mulighed for selv at eftermontere vinduesplader, ligesom de der havde vinduesplader ved deres franske døre selv har ansvaret for at genmontere disse, hvis ønsket.

Der udestår enkelte mangler, som omhandler udvendigt arbejde på 5. sal, de vil blive udbedret, når vejret tillader det – forventeligt senest 2. marts 2015. 1-års gennemgangen vil blive gennemført i oktober 2015, så det er muligt at udbedre eventuelle mangler.

Bestyrelsen takker for det gode samarbejde med alle beboere, som har gjort håndværkerarbejdet rimelig gnidningsløst – og det er lykkedes at gennemføre projektet inden for budget. Det endelige byggeregnskab forventes afsluttet i løbet af foråret 2015.

Vandgennemtrængninger

I løbet af 2014 har der desværre været nogle steder i ejendommen, hvor beboere har haft problemer med vand udefra. Det har hovedsageligt været beboere på 4 sal. imod Drejøgade som har været berørte.

Der har i lejlighed 37 igennem en længere periode været problemer med vand fra loftet i samlingen imellem loftspladerne i køkkenet. I den forbindelse har bestyrelsen været i dialog med vores forhenværende ejendomsinspektør, hvorefter der blev udarbejdet en plan for at hindre fortsat vandgennemtrængning. Der blev udbedret skader i taget over lejlighed 43, øst- og vestvendt facade blev undersøgt for skader/huller og der blev foretaget en skimmelsvampsprøve fra loftet over lejlighed 37. Konklusionen efter disse øvelser var desværre, at man fortsat kunne konstatere, at der lejlighedsvis kom vand ind i lejligheden. I forbindelse med udbedringerne af skaderne i taget blev det påpeget, at et hemse-vindue i taget kunne være årsag til, at vand kunne få lov at løbe ned under tagkonstruktionen og videre ned i ejendommen. Det undersøges således i skrivende stund, hvorledes evt. vandgennemtrængning fra dette vindue kan undgås.

Det er bestyrelsens forhåbning, at tiltag som det nye vinduesprojekt og yderligere vandafløb fra 5. sals altaner vil sikre, at beboerne fremover ikke skal opleve problemer med udefrakommende vand i deres lejligheder.

Info til beboerne

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

Modernisering af elevatoren

Elevatoren er opgraderet med nye indvendige døre og døren er forsynet med skjult lysbånd i hele højden af den indvendige dør. Disse tiltag skulle kunne holde elevatoren driftssikker.

Renovering af trappen ved indgangspartiet

Trappen ved indgangspartiet er blevet renoveret. Den valgte klinke er mere skridsikker og har givet et trappen et positivt løft.

Arbejdslørdage

I løbet af 2014 blev der afholdt to arbejdslørdage, en i begyndelsen af maj og en i november. Ved begge arbejdslørdage var der en pæn deltagelse på hhv. 20 og 15 beboere.

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

Inspektørrollen hos Datea er opsagt

Bestyrelsen har besluttet at opsiqe inspektørrollen pr. 1. september 2014. Fremover vil vi benytte os af håndværksmæssig bistand via vores vicevært.

Vi vil altid være interesseret i at høre fra ejere / beboere, der har håndværksmæssig ekspertise. Hvis vi modtager konstruktive forslag til udbedring af ting, vil det eventuelt kunne være med til at spare ejerforeningen for store håndværkerudgifter.

Skakten og affaldssortering i kælderen

Bestyrelsen er i tæt dialog med viceværten omkring retmæssig brug af skakten. Som nævnt i bl.a. infobreve 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. Derudover er der i løbet af året opstillet et miljøskab til farligt affald.

Vaskeriet

Alle brugere af vaskeriet bedes følge reglerne for brugen. Bl.a. er det vigtigt at følge henvisningen på tumbleren om rensning af filter, samt at lågerne til vaskemaskinerne skal åbnes helt, når man har afsluttet sin vask for at undgå fugtdannelse og lugtgener i maskintromlerne.

Viceværtarbejde

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

Problemer med KIWI

På generalforsamlingen 2014 blev diverse problemer med KIWI diskuteret.

Bestyrelsesmedlemmer, vores vicevært og mange beboere har selv henvendt sig for at gøre opmærksom på bl.a. forretningens manglende bortskafning af affald, kraftigt lys om natten, og manglende flaskecontainer til aflastning af vores egen container.

Naboejendommen, Drejøgade 37, har været i dialog med bestyrelsen for at være bedre rustet til at afhjælpe problemerne. Generelt er oplevelsen, at KIWI opper sig umiddelbart efter en henvendelse/klage, men at det hurtigt går tilbage til samme tilstand. Det er endnu ikke lykkedes at få en konstruktiv dialog med KIWIs regionale ledelse. Vi opfordrer til at der arbejdes videre på at etablere denne dialog.

Opgradering af vores hjemmeside

Eftersom foreningens hjemmeside efterhånden er blevet gammel og ikke just overskuelig i hverken layout eller informationsdeling, er der igangsat produktionen af en ny. Den nye hjemmeside har som mål at gøre hjemmesiden mere attraktiv rent visuelt, både for at være mere intuitiv og lette adgangen til information for nuværende beboere, og samtidig gøre den mere indbydende for potentielle købere. Det nye design bliver i højere grad søgbart og sorterbart, så der ikke skal scrolles lige så meget, men hurtigere kan findes information om netop det man ønsker. Det ønskes desuden, at hjemmesiden bliver et

bedre værktøj til informationsdeling til og fra beboerne, bl.a. igennem muligheden for eventkoordinering (eksempelvis vores elskede arbejdslørdage). Derudover bliver der mulighed for kommunikation blandt ejerforeningens medlemmer, såfremt disse opretter en bruger på hjemmesiden – herefter kan der kommenteres på opslag, tilmeldes events osv.

Ejerforeningens hjemmeside

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