

## Ejerforeningen Drejøgade 35

Torsdag den 25. marts 2010, kl. 18:00, afholdtes ordinær generalforsamling i ejerforeningen "Drejøgade 35". Generalforsamlingen afholdtes i Kildevældskirkens Krypt, Ved Kildevældskirken 2, med følgende

### Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsens beretning.
  - a. årsregnskab
  - b. status
  - c. godkendelse af årets driftsbudget – budget 2010
4. Forslag.
  - 4.1. Medlemsforslag: Forslag om nedsættelse af antenneudgift.
5. Valg
  - a. bestyrelsesformand (Villig til genvalg)
  - b. øvrige bestyrelsesmedlemmer. Susanne Birkballe og Hanne Lütken på valg. (Villige til genvalg.)
  - c. suppleanter
  - d. revisor
6. Eventuelt.

Følgende lejligheder var repræsenteret: 3, 6, 7, 8, 10, 15, 16, 18, 20, 25, 26, 27, 32, 33, 35, 36, 39, 40, 41, 42, 45, 47, 48, 49, og 50, heraf 12 ved fuldmagt.

I alt var 47,24 stemmer ud af 100 repræsenteret, personligt eller ved fuldmagt.

Derudover deltog Jacob Linvald (JL) og inspektør Allan Jørgensen (AJO) begge DATEA.

Formanden Michael Møller (MM) bød velkommen.

#### Ad 1) Valg af dirigent

Formanden Michael Møller foreslog Jacob Linvald, der blev valgt til dirigent.

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

#### Ad 2) Valg af referent

Jacob Linvald blev valgt som referent.

#### Ad 3) Bestyrelsens beretning

Formanden MM aflagde bestyrelsens årsberetning (der tillige vedlægges dette referat). Beretningen var på forhånd udsendt, og MM gennemgik derfor kort hovedpunkterne. Der fremkom enkelte spørgsmål, som formanden besvarede. Det drejede sig blandt andet om vinduesprojektet, idet bestyrelsen oplyste, at beløbene beroede på overslag indhentet i samarbejde med DATEA. En ejer tilbød at indhente alternative tilbud, hvilket der var opbakning til.

Beretningen blev taget til efterretning.

#### **Ad 3 a og b) Årsregnskab/status**

Formanden havde i beretningen berørt de væsentligste punkter vedrørende årsregnskabet.

Da der ikke var nogle spørgsmål eller bemærkninger, konstaterede dirigenten, at årsregnskabet var godkendt.

#### **Ad 3c) Godkendelse af årets driftsbudget – budget 2010**

Der blev udleveret et nyt budgetskeema, hvori nogle af tallene i kolonnen "realiseret" var ændret i overensstemmelse med årsregnskabet (som følge af nogle efterposterings).

Da der ikke var nogle spørgsmål eller bemærkninger, konstaterede dirigenten at budgettet (som der i forhold til det udsendte ikke var nogle ændringer i) for 2010 og den heri indlagte forhøjelse af fællesbidraget var godkendt.

#### **Ad 4) Forslag**

##### **Ad. 4.1. Forslag om nedsættelse af antenneudgift.**

Forslagsstilleren uddybede forslaget og efter en diskussion omkring forslaget blev dette sat til skriftlig afstemning, idet der blev stemt om, hvorvidt man ønskede at beholde den store tv-pakke eller ønskede at ændre tv-pakken.

For stemte 8 (14,8 ifølge fordelingstal) og imod stemte 17 (32,44 ifølge fordelingstal).

Forslaget blev således forkastet.

#### **Ad 5) Valg**

- a. Bestyrelsesformand Michael Møller var på valg og blev genvalgt.
- b. Bestyrelsesmedlemmerne Susanne Birkballe og Hanne Lütken var begge på valg og begge blev genvalgt.

Jytte Nielsen ønskede ikke genvalg. Kirsten Faksedal stillede op og blev valgt som suppleant.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Michael Møller	(formand)	på valg 2012
Mette Lyster Loch	(bestyrelsesmedlem)	på valg 2011
Hanne Lütken	(bestyrelsesmedlem)	på valg 2012
Susanne Birkballe	(bestyrelsesmedlem)	på valg 2012
Simone Kongsbak	(bestyrelsesmedlem)	på valg 2011
Kirsten Faksedal	(suppleant)	på valg 2011

**c. Revisor.**

BDO blev genvalgt som foreningens revisor.

**Ad 6) Eventuelt.**

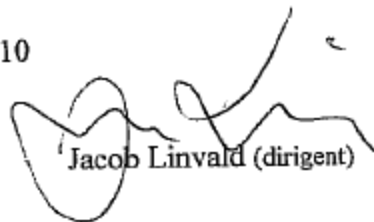
Foreningen har fået påbud om at flytte postkasseanlægget, men bestyrelsen har påklaget afgørelsen til Færdselsstyrelsen. Forholdene omkring svalegangene blev drøftet. Bestyrelsen går videre med sagen. Herudover blev der spurgt, om der kunne reklameres over maling af elevatoren, hvortil bestyrelsen svarede, at man havde reklameret og der havde fået oplyst at dørene ikke kunne rettes mere op.

Det blev igen bekræftet, at næste arbejdsdag bliver den 29. maj 2010.

Da der ikke var mere til eventuelt, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 18.50 og takkede for god ro og orden.

København den 27. marts 2010

  
Michael Møller (formand)

  
Jacob Linvald (dirigent)

## Bestyrelsens beretning for perioden fra foråret 2009 til foråret 2010

(Generalforsamling den 25. marts 2010)

### Regnskabet

Årets resultat for 2009 er et overskud på lidt over 50.000 kr. Det skyldes flere årsager. Den første årsag er at regningen på vejbidrag er blevet ca. 20.000 kr. mindre end først udmeldt fra Københavns Kommune. Derudover har vaskeriet indbragt ca. 18.000 kr., som ikke indgik i budgettet, da bestyrelsen havde håbet, at der inden regnskabsårets afslutning var indkøbt nye maskiner til vaskeriet og derfor ville overskuddet fra vaskeriet være brugt til at betale for de nye maskiner. De ca. 18.000 kr. vil derfor gå til at købe nye maskiner i løbet af 2010. Den sidste del af overskuddet er en følge af at de faste udgifter til elevator samt småanskaffelser har været lidt lavere end budgetteret. Det skal dog også bemærkes, at nogle udgifter var større end forventet. Det er specielt udgiften til snerydning, der har været ekstraordinært stor.

Det har været nødvendigt at hæve budgettet for 2010. Det skyldes, at vinduerne ud mod gaden, både på Nygårdsvej og Drejøgade, skal males i år. Vi har fået en maler og en tømrer til at vurdere vores vinduer og deres vurdering er, at hvis vinduerne ikke bliver malet i løbet af foråret skal de skiftes inden et år. Udskiftning vil koste omkring 1 million kroner. Da der ikke er nogle penge på grundfonden ser bestyrelsen ikke anden mulighed end at vinduerne bliver malet nu. Det vil komme til at koste 300.000 kr. og vil så give mulighed for at udskyde udgiften på den million det koster at udskifte vinduerne indtil vi har sparet op til dette. Det betyder, at det er nødvendigt at hæve fællesudgifterne. Derudover er det i forbindelse med installationen af vandmålerne blevet konstateret, at en del af vores rør i væggene er tærede og derfor skal skiftes. Dette kommer til at koste over 100.000 kr., hvilket vi ikke har sparet op til, men udskiftningen af rørene er nødvendig, da vi ellers kan risikere flere vandskader end vi allerede har haft. Endelig har vi fået et påbud fra Post Danmark om at vores postkasseanlæg i kælderens ikke længere må være i kælderen og Post Danmark vil derfor have det flyttet op på reposen ved reklameskabet i gården. Dette har vi klaget over, men vi har ikke fået svar på klagen endnu. Alligevel bliver vi nødt til at budgettere med, at vi skal flytte dem. Dette kommer til at koste ca. 50.000 kr. da de postkasser vi har nu, ikke kan bruges udenfor, hvor der kan komme regn og sne i dem. Blandt de almindelige poster i budgettet er den forventede udgift til snerydning sat op, grundet den store mængde sne, der er faldet på det seneste. Dette betyder, at det beløb, som den enkelte beboer bliver opkrævet fra Datea, vil stige.

En af de udgifter der bliver mindre er antenneudgiften. Vi har nemlig betalt den gamle gæld af på antenne-regnskabet. Det betyder, at vi nu kun skal betale den reelle regning. Hermed bliver den samlede stigning af det beløb, som den enkelte beboer bliver opkrævet fra Datea, reduceret en smule, om end der totalt er tale om en stigning.

For at minimere stigningen foreslår bestyrelsen at vi tager alt, hvad der er sparet op på grundfonden til dags dato, hvilket er ca. 150.000 kr. og overfører det til driftsbudgettet. Bestyrelsen synes ikke, at vi skal tage noget af det som bliver indbetalt til grundfonden i løbet af 2010, da vi skal have til uforudsete udgifter og jo også må i gang med at spare op.

### Forslagene fra generalforsamlingen 2009

#### Vandmålere

Installationen af vandmålere er næsten færdig. Der har været en del problemer på 5. sal, da håndværkerne ikke har kunnet komme til fra det hul, der var i væggen i forvejen og derfor er blevet nødt til at lave et hul fra

badeværelset. Dette har forsinket forløbet en del, men installationen skulle gerne være afsluttet inden alt for længe. Som nævnt under gennemgangen af regnskabet blev der under installationen af vandmålerne opdaget en del tærede vandrør, som skulle og skal udskiftes for at undgå flere vandskader. Dette medførte en forøget omkostning, som vil påvirke 2010-regnskabet. Der skal gøres opmærksom på, udgiften til installationen af vandmålerne bliver opkrævet som et engangsbeløb, når projektet er helt færdigt. Det bliver opkrævet sammen med den normale opkrævning fra Datea og det forventes, at det bliver sammen med opkrævningen for tredje kvartal.

Den endelige ibrugtagning af vandmålerne vil ske, når installationen er afsluttet på 5. sal og det er derfor meget vigtigt, at alle får aflæst deres vandmålere, når Brunata kommer og aflæser vand- og varmemålerne.

Derudover skal der gøres opmærksom på, at det ikke vil være muligt at opnå tilskud til reparation af løbende toiletter efter ibrugtagningen af vandmålerne. Dette fremgik også af infobrevet fra november 2009.

### 2-skylsmekanismer

På sidste års generalforsamling blev forslaget om installation af 2-skylsmekanismer i alle ejendommens lejligheder vedtaget på betingelse af, at det inden installationen blev undersøgt om ejendommens faldstammer ville kunne klare ændringerne. Bestyrelsen undersøgte derfor, hvor meget det ville komme til at koste at gennemføre en undersøgelse af faldstammerne og på baggrund af den meget høje pris, der blev oplyst, besluttede bestyrelsen ikke at gennemføre forslaget. Den besparelse, der ville kunne opnås ville ikke kunne opveje omkostningerne ved gennemførelse af forslaget. Det står dog stadig den enkelte ejer frit for, selv at installere 2-skylsmekanisme, hvis dette har interesse.

### Nye kabler

På generalforsamlingen i 2009 blev det med et snævert flertal vedtaget, at der kunne bestilles installation af ny kabelføring til tv og internet i ejendommen. Der blev knyttet en del betingelser til vedtagelsen, bl.a. at det er en forudsætning for vedtagelsen at det er ejerforeningen og ikke fx YouSee, der ejer kablerne, således at der på et senere tidspunkt evt. kan vælges en anden udbyder. Arbejdet med forslaget har, på grund af opgavens omfang og de andre vedtagne forslag, været sat i bero, men bestyrelsen har ikke glemt forslaget, det vil dog ikke blive prioriteret højt i den kommende periode, da vi føler der er mange udgifter i forvejen. Hvis der er beboere, der har lyst og tid til at bistå bestyrelsen med dette, er det meget velkomment.

### Vaskemaskiner

Bestyrelsen er i samarbejde med Allan i gang med indhente nogle nye tilbud og forventer at der vil komme nye maskiner inden for en kort periode. Vi har i bestyrelsen valgt at vente med vaskemaskinerne indtil nu, da vi ikke ville have for mange projekter i gang på samme tid.

I mellemtiden skal bestyrelsen opfordre til, at man retter henvendelse til vicevært Kim, hvis man konstaterer, at en maskine er i stykker. Brugere af vaskeriet må ikke selv slukke for hovedafbrydere og lignende. Bestyrelsen skal også opfordre til, at man efterlader vaskeriet i samme stand, som man ønsker at modtage det i.

### Motorcykelparkering

Det blev på sidste generalforsamling vedtaget, at der skulle oprettes 4 motorcykelparkeringspladser bagerst i p-kælderen. Disse kan lejes på samme måde og på samme vilkår som de almindelige p-pladser, dog til en leje på kr.100,00. pr. måned. Hvis man ønsker at leje en motorcykelparkeringsplads, skal man rette henvendelse til Tove Møller Pedersen fra Datea på e-mailadressen [tmp@datea.dk](mailto:tmp@datea.dk) eller tlf. 45 26 01 27.

## Lokalplan

En ny lokalplan er vedtaget for genbogrunden, hvor bygningerne de seneste år har stået tomme. Ejerforeningen afgav i august 2009 indsigelser imod Københavns Kommunes forslag til lokalplanen.

Se:

- lokalplanen på Københavns Kommunes hjemmeside på [http://www.planogarkitektur.dk/upload/pdf-lokalplanforslag/landskronagade\\_ii\\_pjece\\_skærm.pdf](http://www.planogarkitektur.dk/upload/pdf-lokalplanforslag/landskronagade_ii_pjece_skærm.pdf)
- ejerforeningens indsigelse på hjemmesiden på <http://www.drejoegade-35.dk/Indsigelse%20Landskronagade%20II.pdf>
- den endelige indstilling og beslutning om lokalplanen på Københavns Kommunes hjemmeside på <http://www.kk.dk/eDoc/%C3%98konomiudvalget/01-12-2009%2015.15.00/Referat/17-12-2009%2010.12.08/5037643.PDF>.

Et af ejerforeningens kritikpunkter var frygten for opførelse af et højhus på genbogrunden. Københavns Kommune har i en mail af 8. januar 2010 efter henvendelse fra en beboer bl.a. skrevet: "Af den lokalplan der nu er vedtaget, fremgår det, at man kan bygge op til 4½ etager. Det er ikke nogen konkrete byggeplaner for nybyggeri, og der er derfor ikke nogen tegninger på aktuelle byggeprojekter at se."

## Maling af ejendommen.

Vi har i det forløbne år fået malet træværk, vinduer og døre ind mod gården. Nu resterer maling af udvendigt træværk mod Drejøgade og maling af træværk, vinduer og skydedøre mod Nygårdsvej.

## Arbejdslørdage

Der har været planlagt 2 arbejdslørdage i det forløbne år – en i foråret som vanligt og en i efteråret. Arbejdslørdagen i foråret blev gennemført med to tilmeldinger udover bestyrelsen. De beboere, som har deltaget i og bidraget til arbejdslørdagen skal have stor tak for dette. Arbejdslørdagen i efteråret blev aflyst, da der var én tilmeldt, udover bestyrelsen. Meningen med arbejdslørdagene er, at vi, som ejendom, udfører simpelt vedligeholdelsesarbejde, som vi i bestyrelsen synes det er ærgerligt at skulle betale sig fra. De manglende tilmeldinger kan ses som et udtryk for, at mange beboere hellere vil betale sig fra arbejdet. Hvis antallet af tilmeldinger til den kommende arbejdslørdag den 29.maj, er lige så lavt, vil udgiften til vedligeholdelsesarbejdet i stedet blive sat på vedligeholdelsesbudgettet, som derfor vil stige. Hvis der er forslag til, hvordan antallet af tilmeldinger kan forøges, modtages disse gerne.

## Affaldsskakten

Der er desværre stadig af og til problemer med affaldsskakten. Problemerne med skakten betyder, at der i det forgangne år har været afholdt en del ekstra omkostninger til rengøring af både skakt og renovationsrum. Kim har bl.a. fundet uindpakkede brugte bleer, uindpakket kødsovs og en del pizzabakker. Der skal derfor henstilles til, at affald pakkes forsvarligt ind, inden det smides i skakten, at der kun smides dagrenovation i skakten, at man ikke stiller sit affald ved siden af skakten, hvis den er stoppet og at man ikke smider for store poser eller genstande, særligt pizzabakker, i skakten.

## Renovationsrummet

Renovationsrummet er i det forløbne år blevet renoveret. Renoveringen har indebåret, at der er kommet afskærmning op, således at det affald, der smides i skakten ikke kan falde ned i hovedet på Kim. Gulvet i renovationsrummet havde ikke det rigtige fald, men har nu fået ny belægning, så faldet er som det skal være for at kunne vaskes og rengøres ordentligt. For at kunne lægge den nye belægning har det været nødvendigt at fjerne noget af betonen i renovationsrummet. Derudover blev det desværre konstateret, at branddørene indtil rummet ikke levede op til de krav der stilles for branddøre og de er derfor også blevet renoveret

### **Tak til Kim**

Vi er i bestyrelsen meget glade for samarbejdet med Omegnens Ejendomsservice ved Kim Jørgensen. Kim er i ejendommen mandag, onsdag og fredag morgen og kan kontaktes ved en seddel i viceværtpostkassen. Kim kan også kontaktes på telefon 22 82 78 48 på hverdage mellem 11.30 og 12.00.

### **Bestyrelsen**

Bestyrelsen mødes som hovedregel første onsdag hver måned. På det månedlige møde diskuteres bl.a. henvendelser fra beboerne, som bedst sendes til [bestyrelsen@drejoegade-35.dk](mailto:bestyrelsen@drejoegade-35.dk). Alternativt med en besked i postkassen hos et af medlemmerne. Bestyrelsen informerer løbende med opslag på opslagstavlerne i parkeringskælderen, i vaskerummet og på [www.drejoegade-35.dk](http://www.drejoegade-35.dk).

Ud over de faste månedlige møder har bestyrelsen i det forløbne år haft en del møder med vores administrationsfirma Datea, hvor vi har løbende kontakt med vores administrator Karin Riise og vores inspektør Allan Jørgensen. Vores administrator Karin Riise går på pension og bliver afløst af Tove Møller Pedersen som kan kontaktes på e-mailadressen [tmp@datea.dk](mailto:tmp@datea.dk) eller tlf. 45 26 01 27.

Siden generalforsamlingen i 2009 har bestyrelsen bestået af formand Michael Møller (L-16), kasserer Mette Lyster Loch (L-7), øvrige medlemmer Susanne Birkballe (L-35), Hanne Lütken (L-48), Simone Kongsbak (L-41) og suppleant Jytte Nielsen (L-25).

Michael Møller, Hanne Lütken og Susanne Birkballe er på valg på dette års generalforsamling. De modtager alle gerne genvalg. Alle interesserede opfordres dog til at stille op. Vi gør i den forbindelse opmærksom på ændringen af vedtægternes § 10, hvorefter også ægtefæller mv. til medlemmer af ejerforeningen kan vælges som medlemmer af bestyrelsen. Der skal også vælges en ekstra suppleant, så vi kommer op på to suppleanter i stedet for som nu kun en suppleant.