

Referat af ordinær generalforsamling for ejerforeningen Drejøgade 35, afholdt 16. september 2020.

1. Valg af dirigent og referent.

Marie Michlenborg valgt som dirigent.

Filip Bojanowski valgt som referent.

Fordelingstal repræsenteret er 43,90/100 af stemmer. I antal er der 52 lejligheder, og 23 er repræsenteret til generalforsamlingen (6 fuldmagter og 17 fremmødte).

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Udover den med indkaldelsen udsendte skriftlige beretning, blev følgende berørt/udddybet:

- Der spørges til status på 5-års gennemgang specifikt ift. byggeringens konkurs. Bestyrelsen har været i dialog med Byggeringen, der indtil for nylig var under solvent likvidation (frivillig opløsning). Derefter har bestyrelsen været i dialog med Handelsbanken, som har 40.000 kr. indestående som garanti for vores byggeprojekt. Siden er Byggeringen erklæret konkurs pga. manglende betalinger til kreditorer, derfor vil Handelsbanken ikke frigive pengene før kurator (dvs. konkursboets udpegede bestyrer) siger o.k. til dette. Vi afventer p.t. svar fra Handelsbanken om kurators indstilling.

Bestyrelsen har været i dialog med glarmester omkring at få udbedret problemer oplyst under 5 års gennemgang. Idealkombi (leverandør af selve vinduerne) giver 10 års garanti, men denne dækker kun selve glasset og rammen, og *ikke* åbne/lukkemekanismer eller andre mekaniske dele. Bestyrelsens konklusion er, at ejerforeningen selv bliver nødt til at dække eventuelle udbedringer. Derudover agter bestyrelsen at dække akut opståede udgifter, som beboere har lagt ud for. Der kendes aktuelt til 3 sager, hvor beboere har haft akut behov for håndværkerhjælp ved vinduer/døre, som ikke kunne lukkes.

- Der spørges til punktet under *øvrigt vedligeholdelsesarbejde*, hvor der nævnes revner i lejl. 46, 47 & 48. Der nævnes, at Kim har kigget på dette, og der er ikke klart svar, om dette allerede er udbedret, eller om der stadig er behov for at udbedre dette.
- Bestyrelsen nævner, at der er udbedret klimaskærm i gården, for at undgå nedløb af vand i P-kælderen. Det var det arbejde, hvor fliserne var løftet op nede i gården.
- Bestyrelsen nævner, at der nu burde være helt åbnet for at man frit kan vælge internet *uden* at have TV-pakke (før var det et krav at man havde TV-pakke for at få internet), dvs. man frit kan vælge internet-leverandør og TV-pakke hver for sig.

3. Forelæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor.

- Årsregnskab gennemgås.

- Der spørges til foreningens fælleslån (som nogle ejere betaler til) der ligger hos Danske Bank. Danske bank har en sag kørende i offentligheden omkring for meget opkrævet beløb hos folk i restance eller konkursboer. Der nævnes, at det ikke er aktuelt, da sagen drejer sig specifikt om konkursboer og låntagere i restance.
- Beboer spørger til yderligere afklaring af regnskab for vores vaskeri. Der bliver udspecificeret udgifter og indtægter, og der nævnes, at vaskeriet laver et overskud på ca. 17.000 kr. efter afskrivning. Der mangler 2 års afskrivning af vores 10 års afskrivningsperiode på maskineri i vaskerummet, så det er positivt at driften finansierer sig selv og at der er et lille overskud.
- Årsregnskabet for 2019 godkendes.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af fællesudgifter.

- Marie gennemgår budget 2020. Der bliver gjort opmærksom på at budgettet er 9 måneder gammelt på nuværende tidspunkt, grundet udskudt generalforsamling.
- Der bliver spurgt til flaskecontaineren udenfor trappen, hvor der opleves at mange udefrakommende benytter vores containere. Der bliver spurgt til, om vi betaler for tømning/drift af flaskecontaineren. Der nævnes, at det er foreningen, som betaler for tømning af den. Flere beboere fremsætter forskellige forslag til, hvordan vi kan undgå at andre benytter den. Der bliver foreslået, at der undersøges pris for at lave et system hvor beholderen er aflåst med et nøglesystem. Andre beboere mener, at det ikke er besværet og prisen værd at få lavet sådan et system.
- Der spørges til negative lejeindtægter på P-pladser i tomgang. Marie nævner, at der p.t. er to tomme pladser. Marie nævner, at det har været regnskabspraksis for os at budgettere med tomme pladser, når vi forventer dette.
- Budgettet for 2020 godkendes.

5. Forslag:

a) Montering af vinduer i taget ved nr. 36 (Bilag 1)

- Bestyrelsen foreslår, at der tinglyses en servitut, hvor der står, at det eftermonterede vindue skal vedligeholdes både **inde og ude af den til enhver tid værende ejer af den relevante lejlighed**, som også skal afholde evt. andre udgifter, der kan relateres direkte til vinduet. Tinglysningen kan sandsynligvis foregå fælles for de relevante lejligheder for 1.750 kr. i tinglysningsafgift i alt. Bestyrelsen nævner, at det vil give klarhed for alle, at der kommer klarhed om vedligeholdelse af tagvinduer i stedet for, at det er baseret på en uskreven regel, da dette vil være svært at håndhæve.

En beboer nævner, at indsættelse af individuelle vinduer i taget ikke bør danne præcedens, da vi så kan få masser af den slags, dvs. individuelle tagvinduer, der ikke er hemse vinduer. Bestyrelsen præciserer, at tinglysningen kun vil dreje sig om individuelt opsatte tagvinduer, *ikke* andre tagvinduer. Vedligeholdelsen af eksisterende vinduer, der har siddet i taget fra ejendommen var ny, er stadig ejerforeningens ansvar.

Bestyrelsen svarer derudover, at grunden til at der skal tinglyses, er, at det skaber klarhed for alle beboerne omkring forhold ved eftermonterede tagvinduer (i samme stil som de eksisterende hemse vinduer), og at vi derved alle slipper for diskussioner omkring, hvem der har vedligeholdelsespligt. På sigt vil bestyrelsen arbejde for at få tinglyst eksisterende hemse vinduer for at undgå uklarhed, da praksis de sidste mange år har været, at der gives tilladelse til opsætning af disse, med en uskreven regel om at ejere selv står for vedligehold.

- Der spørges til forsikringsforhold omkring hemse vinduer. Marie nævner, at de forsikringsmæssigt sandsynligvis betragtes som foreningens vinduer, grundet det er vinduer i ejerforeningens tag, og derved er dækket af foreningens forsikring.

- 23 stemmer for, 1 fuldmagt stemmer imod – Forslaget er dermed vedtaget.

6. Valg til bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlem Susanne Birkballe på valg 2020 (modtager genvalg)

Bestyrelsesmedlem Jamil Farah Mehdi på valg 2020 (modtager ikke genvalg grundet fraflytning)

- Der var flere beboere der meldte sig på banen, hvis bestyrelsen ønskede dette.
- Susanne Birkballe genopstillede og blev valgt.
- Kirsten Birckner (fra lejlighed nr. 2) stillede op og blev valgt.

7. Suppleant Erik Kogsbøl og Emilie Trommer er begge på valg.

- Erik Kogsbøl & Emilie Trommer genopstillede begge, og begge blev valgt.

8. Valg af revisor.

- BDO genvælges som revisor

9. Eventuelt.

- Der spørges til rengøring af fælles svalegange, grundet de ikke ser specielt pæne ud. Derudover nævnes, at de også kan blive glatte pga. belægning ved dårlig rengøring. Der foreslås, at bestyrelsen undersøger hvad fast rengøring af disse koster. En beboer nævner, at man gerne må bruge milde rengøringsmidler ved rengøring af svalegangene.
- Der nævnes, at der er nogle, der er dårlige til at lukke deres skraldeposer, når der smides affald i skraldeskakten, og foreslås, at der laves en ordning, hvor unge i ejendommen kan rengøre foran affaldsskakter og elevator. Der henstilles til, at der gerne må laves fælles hjælp til rengøring en gang imellem. Det tager kun 5-10 minutter at tage det værste.
- Der nævnes, at mange går igennem vores hæk i gården, f.eks. ejendomsmæglere og lignende. Der spørges, om det er muligt at sætte hegn op rundt om gården. Dette kan vi ikke pga. nødadgang til brandvæsen, læge mv.
- Der spørges til status på Brunata-sagen omkring udskiftning af varmemålere til fjernaflysning. Der nævnes, at sagen blev overleveret fra den tidligere bestyrelse. Bestyrelsen melder, at den er uklar på, hvad status er, omkring hvor langt Brunata er kommet med udskiftning, da nogle har fået skiftet, men andre ikke. Det virker til, at

udskiftning sker, når Brunata er forbi til aflæsning eller i anden sammenhæng.

- Der nævnes, at for 41 år siden var der en børnevenlig gård, og at gyngestativet er blevet fjernet. Der foreslås, at det skal gøres mere børnevenligt. Andre beboere nævner, at der alligevel ikke er børnefamilier i ejendommen, hvorefter der starter lidt løs diskussion omkring brug af gården.
- Der spørges til malings stand på naboejendommen ud mod Drejøgade, (den ejendom der har rød maling på) som er i dårlig stand, samt hvad status er på dette. Bestyrelsen nævner, at maler har vurderet, at der både skal laves murer- og malerarbejder, så det kræver sandsynligvis opstilling af stillads på Drejøgade. Det er naboejendommen, der er i dårlig stand, og ikke vores ejendom. Bestyrelsen melder, at der har været forsøg på at komme i dialog med naboejendommens bestyrelse, men at der aldrig er kommet svar retur. Der forsøges at arbejde med samme model, som da der blev malet på nabobygningens gavl ind mod vores gård. Sidst sendte vi et tilbud fra vores maler til naboejendommen, som de valgte at acceptere. Denne gang bliver det mere komplekst, da det ikke kun er malearbejde. Bestyrelsen vil igen forsøge at få naboejendommen i dialog.
- Bestyrelsen nævner, at vores maler ikke har kunnet få fat i en håndfuld af vores beboere. Der har været malet træværk ind mod gården, og fordi maleren ikke har kunnet få fat på alle berørte beboere, så er malerarbejde pt. uafsluttet.

Generalforsamlingen herefter afsluttet.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Filip Bojanowski

Bestyrelsesformand
PID: 9208-2002-2-151877313442 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 13-10-2020 kl.: 13:30:42
Underskrevet med NemID

Henrik Fiil

Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-429816921427 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 13-10-2020 kl.: 10:20:42
Underskrevet med NemID

Karsten Munch Ledgaard

Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-534464347159 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 12-10-2020 kl.: 18:19:48
Underskrevet med NemID

Kirsten Birckner

Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-151604027692 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 12-10-2020 kl.: 20:42:16
Underskrevet med NemID

Marie Michlenborg

Dirigent
RID: 79773634 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 12-10-2020 kl.: 18:18:05
Underskrevet med NemID

Susanne Birkballe

Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-567053507879 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 18-10-2020 kl.: 10:06:56
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 4c22fe20UxJ240749957