



Torsdag den 27. marts 2008 kl. 19:00 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. Bestyrelsens beretning vedlægges.
 - a. årsregnskab
 - b. status
 - c. godkendelse af årets driftsbudget – budget 2008
4. Forslag. **Bestyrelsen har følgende forslag**
 - a. Ændring af vedtægternes § 10, således at de, der bor i forældre køb også kan være med i bestyrelsen, dog stadig sådan at flertallet af bestyrelsens medlemmer er ejere. Forslag til ny § 10 vedlægges.
 - b. Udvidelse af cykelparkeringspladserne med p-plads 3 og 4.
 - c. Udlejning af ledige pladser, således at man kan leje en p-plads for en week-end eller et par dage. Bestyrelsen foreslår, at det kommer til at foregå på samme måde som ved leje af fælleslokalet – med en pris på 75 kr. for en week-end og 25 kr. for en dag.
 - d. Ændring af opkrævning af grundfondsmidler efter fordelingsnøgle (i dag ligeligt pr. lejlighed), gældende fra 1. juli 2008
 - e) Forhøjelse af grundfondsmidler fra kr. 52.000 til kr. 100.000 p.a. fra 1. januar 2009
 - f) Forslag fra Jørg Paulus, lejl. 47: "Godtgørelse for bestyrelsen skal hæves til 10.000 kr. pr. år pr. medlem", jfr. vedlagte forslag med begrundelse
5. Valg:
 - a. bestyrelsesformand (Ønsker ikke genvalg p.g.a. flytning)
 - b. øvrige bestyrelsesmedlemmer. (Michael Møller villig til genvalg)
 - c. suppleanter
 - d. revisor
6. Eventuelt.

Følgende lejligheder var repræsenteret: 3, 7, 8, 9, 10, 15, 16, 24, 25, 26, 27, 34, 35, 36, 38, 39, 41, 42, 45, 47, 48 og 49 lejligheder, heraf 8 ved fuldmagt.

I alt var 43,89 stemmer ud af 100 repræsenteret, personligt eller ved fuldmagt.

Derudover deltog Karin Riise (KR), Birgit Hartman og inspektør Morten Kristiansen (MKR), alle DATEA.

Formanden Rikke Nikolajsen (RN) bød velkommen, præsenterede panelet og foreslog Karin Riise til dirigent, hvilket blev vedtaget. Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og dermed beslutningsdygtig.

Ad 1) Valg af referent

Birgit Hartman blev valgt til dirigent.

Ad 2) Bestyrelsens beretning.

Formanden (RN) aflagde bestyrelsens årsberetning, der tillige vedlægges dette referat. Beretningen var på forhånd udsendt, og RN gennemgik derfor kort hovedpunkterne. Der fremkom ingen spørgsmål.

Beretningen blev dermed taget til efterretning.

A + b) Årsregnskab/status

KR gennemgik det reviderede regnskab i hovedtal.

Det blev nævnt, at foreningen fortsat yder 1.000 kr. i tilskud til de ejere, der udskifter en defekt skyllemekanisme i toilettet (se i øvrigt <http://www.drejoegade-35/toiletter.pdf>)

Der var en del spørgsmål til placering af papir/pap-container. Det var bestyrelsens og MKR's opfattelse, at den burde placeres centralt, for optimal benyttelse. Da generalforsamlingen tilkendegav, at placeringen ikke passede efter facaderenoveringen, lovede bestyrelsen af undersøge en anden placering, evt. i kælderen.

På spørgsmål til en udgift på 67.628 kr. til varmeanlæg, kunne MKR oplyse, at stort set alle varmeanlæggets komponenter nu var udskiftet. Årsagen til den store post skyldes, at der er udskiftet pumper og ekspansionsbeholder.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt. Underskuddet på 794 kr. overføres til næste til næste år.

c. Godkendelse af årets driftsbudget – budget 2008

KR gennemgik budgettet for 2008.

Posten særlig rengøring er afsat til lettere rengøring af svalegange, 2 gange årligt.

Derefter blev budgettet 786.300 kr. for 2008, med virkning fra 1. januar 2008, godkendt.

Ad 4) Forslag. Bestyrelsen har følgende forslag:

a. Ændring af vedtægternes § 10, således at de, der bor i forældreklub også kan være med i bestyrelsen, dog stadig sådan at flertallet af bestyrelsens medlemmer er ejere. Forslag til ny § 10 vedlægges.

Dirigenten oplyste om reglerne i forbindelse med afstemningen. For at forslaget kan vedtages endeligt skal der være 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal, der stemmer for. Er mindst 1/3 af de således stemmeberettigede mødt på generalforsamlingen og mindst 2/3 af disse stemmer for forslaget, afholdes en ny generalforsamling inden 14 dage. På denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

Man gik herefter over til skriftlig afstemning:

For forslaget stemte 41,99

Imod forslaget stemte 1,90

Dirigenten kunne således konstatere, at der kunne indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling. Denne afholdes onsdag den 9. april 2008 kl. 17:00 på ejendommen.

b. Udvidelse af cykelparkeringspladserne med p-plads 3 og 4.

KR gennemgik kort forslaget, suppleret af bestyrelsen. Der var enkelte kommentarer til forslaget, men da dirigenten fornemmede en positiv indstilling, overgik hun til afstemning ved håndoprækning.

Tre stemte mod forslaget, og 11 stemte forslaget. Forslaget blev dermed vedtaget.

c. Udlejning af ledige pladser, således at man kan leje en p-plads for en weekend eller et par dage. Bestyrelsen foreslår, at det kommer til at foregå på samme måde som ved leje af fælleslokalet – med en pris på 75 kr. for en weekend og 25 kr. for en dag.

Efter en kort gennemgang af forslaget, foretog dirigenten afstemning blandt de fremmødte. En stemte mod og 13 stemte for forslaget, der dermed blev vedtaget. Udlejning vil blive administreret på samme måde som beboerlokalet.

Bestyrelsen opfordredes endvidere til at annoncere de ledige pladser i lokalaviser. Den nye bestyrelse ser på sagen.

d. Ændring af opkrævning af grundfondsmidler kr. 52.000 efter fordelingsnøgle (i dag ligeligt pr. lejlighed), gældende fra 1. juli 2008.

KR gennemgik baggrunden for forslaget, idet hun dog ikke var bekendt med årsagen til, at grundfondsmidlerne i tidernes morgen blev fordelt og opkrævet pr. hoved, da dette var sket før DATEA's administration.

KR oplyste, at opkrævning efter fordelingstal er den juridisk korrekte måde iflg. vedtægterne. Der fremkom kun et par indsigelser mod ændringen, hvorefter forsamlingen overgik til skriftlig afstemning.

Afstemningen viste, at

35,79 i fordelingstal stemte for
4,37 mod og
3,73 blank.

Forslaget blev dermed vedtaget.

e) Forhøjelse af grundfondsmidler fra kr. 52.000 til kr. 100.000 p.a. fra 1. januar 2009

MKR foreviste et revideret budget, der vedlægges dette referat. Finansieringen af posterne er afhængig af en større indbetaling til grundfonden, idet der ikke anbefales fælleslån. MKR gennemgik posterne enkeltvis, og der var enkelte kommentarer til budgettet. Endvidere var der forslag om at skifte farve på vinduer og døre. Bestyrelsen vil nedsætte et farveudvalg til sin tid.

Ved efterfølgende skriftlig afstemning tilkendegav 41,74 i fordelingstal, at de stemte for, og 2,15 mod forslaget. Det er herefter vedtaget. Opkrævninger sker nu i h.t. fordelingstal.

f) Forslag fra Jørg Paulus, lejl. 47: "Godtgørelse for bestyrelsen skal hæves til 10.000 kr. pr. år pr. medlem", jfr. vedlagte forslag med begrundelse

Forsamlingen overgik til skriftlig afstemning, idet bestyrelsen undlod at stemme: 14,155 i fordelingstal stemte for og 25,845 mod forslaget. Forslaget blev dermed nedstemt.

Nyt punkt:

MKR gennemgik vedligeholdelsesprojektet for ejendommen, der er beregnet afsluttet i maj 2008. En redegørelse vedlægges dette referat.

Kommentarer omkring glatte gulve på svalegange vil blive taget op af MKR.

Ad 5) Valg:

- a. bestyrelsesformand (Ønsker ikke genvalg p.g.a. flytning**
- b. øvrige bestyrelsesmedlemmer. (Michael Møller villig til genvalg)**

Michael Møller blev nyvalgt som formand, og Hanne Lütken og Susanne Birballe blev nyvalgt for en 2-årig periode.

c. suppleanter

Peter Gregersen , nr. 34, nyvalgtes som suppleant for en 2-årig periode.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Michael Møller	(formand)	på valg 2010
Jytte Nielsen	(bestyrelsesmedlem)	på valg 2009
Mette Andersen	(bestyrelsesmedlem)	på valg 2009
Hanne Lütken	(bestyrelsesmedlem)	på valg 2010
Susanne Birballe	(bestyrelsesmedlem)	på valg 2010
Peter Gregersen	(bestyrelsessuppleant)	på valg 2010

d. Revisor

Det fusionerede BGC-Revision, nu RSM Plus, blev genvalgt til revisor.

Ad 6) Eventuelt.

Bestyrelsen vil senere offentliggøre datoen for en arbejdsdag. Efterfølgende er det aftalt, at der er arbejdslørdag den 26. april 2008.

Der var almindelig utilfredshed med varmen i gulv. MKR tager sig af sagen.

Der var gaver og stor tak til den afdgående formand.

Endvidere var der ros til viceværten Kim for hans hjælpsomhed.

Det blev præciseret, at der skal installeres HPFI-relæ inden 1. juli 2008, såfremt der ikke allerede er installeret HFI-relæ. Der blev nævnt forskellige priser, men det er den enkelte ejers pligt at sørge for evt. installation af anlægget. Bestyrelsen vil evt. sammen med MKR søge en fælles løsning.

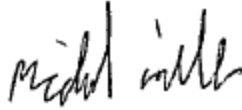
En ejer efterlyste en liste til kollektiv udskiftning af punkterede glas. Ejeren blev opfordret til selv at stå for listen.

Da der ikke var mere til eventuelt, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.50, og takkede for god ro og orden.

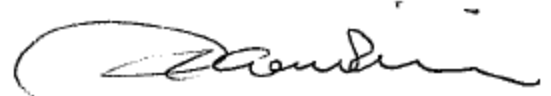
København den april 2008



Rikke Nikolajsen (afg. formand)



Michael Møller (ny formand)



Karin Riise (dirigent)

Bestyrelsens Beretning for forår 2007 til forår 2008 (Generalforsamling 27. marts 2008)

Bestyrelsen har i året der gik haft fast møde en gang i måneden. Bestyrelsen har ud over det holdt møder med administrationsfirmaet DATEA en gang i kvartalet. Igen i det forgangne år har vi haft glæde af Karin Riise fra DATEA som administrator. Og på grund af vedligeholdelsesprojektet har bestyrelsen haft ekstra mange møder og ekstra megen kontakt med ejendommens inspektør, Morten Kristiansen. Mange af ejendommens beboere har på grund af især vedligeholdelsesprojektet også haft kontakt med Morten Kristiansen.

Vicevært

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 2282 7848 på hverdage mellem 11.30 og 12.00.

Kontakt til bestyrelsen

Kontakt til bestyrelsen sker bedst ved at skrive en e-mail til bestyrelsen@drejoegade-35.dk. Alternativt kan der lægges en seddel i postkassen hos et af bestyrelsesmedlemmerne. Bestyrelsen vil som hovedregel svare på henvendelsen efter det ordinære månedlige bestyrelsesmøde, hvor alle henvendelser fra beboerne bliver drøftet. Bestyrelsen har ikke daglig kontakttid. Der kan ikke forventes svar på en henvendelse f.eks. samme dag eller dagen efter. Der kan gå op til en måned før bestyrelsen kan svare på henvendelser.

Henvendelser om vedligehold, mangler ved ejendommen, manglende varme/vand o.s.v. bør altid ske til enten vores vicevært Kim Jørgensen eller vores inspektør hos DATEA, Morten Kristiansen.

Infobreve og hjemmesiden www.drejoegade-35.dk

Bestyrelsen udsender løbende infobreve samt diverse anden information, som sættes på opslagstavlerne i kælderen og vaskeriet. Så vidt muligt sættes den samme information på hjemmesiden www.drejoegade-35.dk.

Vedligeholdelsesprojektet

Året der gik har først og fremmest været præget af det store vedligeholdelsesprojekt. Ejendommen har været pakket ind i stilladser og plastik, svalegangene skulle forceres på planker, fortovet var spærret af skurvogn, og gården har også været ufremkommelig. Ikke alt blev nået til de lovede deadlines, og der er stadig mindre projekter tilbage endnu, som dog bør være afsluttet i maj måned. Men med det løft ejendommen har fået, mener vi i bestyrelsen, at det har været det værd. Vi vil gerne benytte lejligheden til at takke for beboernes tålmodighed og forståelse for de gener som renoveringsprojektet medførte.

Renoveringsprojektet har f.eks. omfattet renovering af altaner og svalegange, maling af eternitplader ved indgangsdørene, diverse betonreparationer, udskiftning af vinduer på øverste etage, opsætning af lysfælere i parkeringskælder og vaskeri, reparation af membran på P-kælderens dæk, reparation af sokkel, maling af døre på øverste etager, isolering i varmecentral, ny motor på og regulering af ventilationsanlæg samt rensning af faldstammer.

I løbet af foråret/sommeren forventer vi små projekter som maling af trappeopgang og maling ved nedkørsel til parkeringskælder samt forskønnelse af elevator.

Regnskab

Generalforsamlingen vedtog i 2006 et budget på 4 mio. kroner til vedligeholdelsesprojektet. De samlede arbejder forventes at løbe op i 3,8 mio. kroner. Beboerne har i januar fået brev fra DATEA med besked om hver lejligheds andel i betalingen samt mulighed for at vælge mellem at betale beløbet på én gang eller betale over en periode på 15 år.

I ejendommens almindelige regnskab er der så godt som balance. De største afvigelser fra budgetet er på viceværttydelsen, hvor vi sparer en del i forhold til 2006, og vi mener endda at servicen er forbedret. Vi overskrider budget på vedligehold. Her er primært to forklaringer: 1) en el-sækkevogn til at køre affaldscontainere op på gaden med (den kan i øvrigt ses som en investering) 2) uforudsete udgifter på varmecentralen, som efterhånden er totalt udskiftet jf. reparationer de seneste par år. Pris for vandforbrug er godt 30.000 kr. højere end i 2006. Dette kan dels skyldes, at der har været brugt noget vand ifm. vedligeholdelsesprojektet (fx rengøring/højtryksspuling), dels at prisen per vandenhed er steget. Der er varslet yderligere væsentlige prisstigninger per vand-enhed i 2008; derfor er vi nødsaget til at justere budgettet op jf. dette. Bestyrelsen vil overveje opsætning af individuelle vandmålere for at nedsætte forbruget på ejendommen. Elforbruget (og dermed udgiften) er til gengæld faldet som ventet – formodentlig pga. udskiftning af ventilationsmotoren. Vi er indtil videre forsigtige med at sætte budgettet for langt ned for at undgå ekstra-regninger.

Bestyrelsen foreslår forhøjelse af grundfondbidraget fra 1.1. 2009 med baggrund i et 10 års drift-og-vedligeholdelsesbudget for ejendommen (medsendt indkaldelsen til generalforsamlingen). Det er vigtigt ikke fremover at komme i en situation, hvor vi skal optage lån for at drifte/vedligeholde ejendommen. Der er med reparationerne i 2006/2007 rettet op på en del manglende vedligehold gennem årene. Vi vil gerne i fremtiden være på forkant, således at ejendommen fortsat kan være attraktiv at bo i

Varmeregnskab

Varmeregningen som kom i 2007 var for mange højere end sædvanligt. Dette grunder i to forhold: 1) enhedsprisen på varme er steget med over 11 % i løbet af de seneste 4 år. 2) ejendommens samlede forbrug blev aflæst i slutningen af 2006. Dette havde ikke været aflæst men kun "skønnet"/estimeret i hhv. 2004 og 2005. Dvs. vi havde reelt betalt for lidt disse to år. Resultatet var, at vi i starten af 2007 fik en regning, som "samlede" flere års merforbrug i 2006-opgørelsen. Forbruget har ikke været dramatisk – der har været en godt 8% stigning i varmeforbruget fra 2003 til 2007.

Stigningen i forbrug kan dels skyldes, at der er kommet gang i flere gulvvarmerør efter renoveringen af over halvdelen af ejendommens badeværelsesgulve. Det er vores opfattelse at flere gamle gulvvarmerør kun virkede delvist (eller slet ikke). Desuden har reguleringen af temperaturen i en periode været slået fra, idet flere beboere klagede over for kolde gulve.

Bestyrelsen har nu slået reguleringen til igen og valgt en professionelt anbefalet fremløbstemperatur på vandet. Samtidig vælger vi helt at slukke for gulvvarmen i årets 3 varmeste måneder. Således skulle vi gerne fremover undgå de store overraskelser på foreningens varmeregning.

Vandskader

I årets løb har der været et par tilfælde, hvor vand er trængt ind fra andre lejligheder. F.eks. i forbindelse med opvaskemaskine i køkken, hvor vand er trængt ned til underboens køkken. Eller måske renovering af køkken som har resulteret i fejl på vandrør og derefter vandskade i underboens lejlighed.

Bestyrelsen minder om, at vandinstallationer i lejligheden er den enkelte ejers ansvar. Derfor skal ejeren selv (normalt via sin forsikring) dække udbedring af skaden. Både det økonomiske mellemliggende og den praktiske udførelse af udbedring af skaden er en sag de to lejligheder imellem, som ikke involverer ejerforeningen. Både bestyrelsen og DATEA står dog altid gerne til rådighed med gode råd.

Cykelparkering

I efteråret gennemførtes en cykeloprødning, som resulterede i, at seks cykler blev fjernet. Men der er fortsat trængsel på cykelparkeringspladsen, og cyklerne breder sig udenfor området afmærket til cykler. Derfor foreslår bestyrelsen, at arealet til cykelparkering udvides – se forslaget vedlagt indkaldelse til generalforsamlingen. Samtidig smides en del cykler på fortovet foran ejendommen, og bestyrelsen diskuterer, om der skal opsættes cykelstativer udenfor ejendommen.

Graffiti

Det er ærgerligt at se, at der males graffiti på de nymalede eternitplader i gården, ved trappeopgangen og på muren ud mod gaden. Bestyrelsen undersøger muligheden for kontrakt med firma, som påtager sig fast fjernelse af graffiti.

Arbejdslørdag

Efter forslag på generalforsamlingen i 2007 om en tidlig udmelding af dato for en eventuel arbejdslørdag i 2008 foreslog bestyrelsen på et tidligt tidspunkt datoen den 26. april 2008. Til arbejdslørdagen den 26. april har lejlighed 16 meldt sig som arrangører. Der er uddelt en tilmelding, og såfremt der ikke er nok tilmeldinger til denne arbejdslørdag vil bestyrelsen ikke fremover afholde arbejdslørdage. Tilmeldingsfristen er den 26. marts.

Skrald og storskrald

Først og fremmest takket være viceværten Kim Jørgensens indsats er der i forhold til tidligere år blevet færre problemer med affaldsskakten. Det sker dog stadig at skakten bliver tilstoppet. Al affald som kastes i nedfaldsskakten skal pakkes forsvarligt ind. Store genstande må ikke stoppes i skakten, da skakten så vil stoppe. Glas/flasker må ikke smides i affaldsskakten.

Der er storskrald ca. hver anden måned. Viceværten annoncerer tidspunktet for storskrald på opslagstavlen i kælderen. Udenfor de annoncerede tidspunkter, må der ikke stilles storskrald i kælderen eller på andre fællesarealer - hverken P-kælderen, svalegang eller gård.

Antenneforening, bredbånd

Jørg Paulus, lejl. 47, og Tommi Persson, lejl. 30 har ihærdigt gennem et par år undersøgt markedet for bredbånd. Flere firmaer har været kontaktet og tilbud er gennemgået, desværre uden brugbart resultat. Den nuværende bredbåndsgruppe ser sig derfor nødsaget til at melde, at det p.t. ikke er muligt at finde en bredbåndslieferandør. Hvis andre blandt beboerne har mod på at tage opgaven op på et senere tidspunkt bedes de kontakte bestyrelsen. En stor tak til Jørg og Tommi for det store arbejde.

Bestyrelsen

På generalforsamlingen i 2007 var det ikke muligt at stille med de nødvendige 5 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter. Ved starten af bestyrelsesåret havde bestyrelsen kun 3 medlemmer – Rikke Nikolajsen som formand og Mette Andersen og Jytte Nielsen som medlemmer. Efterfølgende meldte Michael Møller sig som medlem til bestyrelsen og blev valgt ind gennem en ekstraordinær skriftlig afstemning blandt beboerne.

Ud over bestyrelsen har som tidligere nævnt også bredbåndsgruppen været involveret i arbejdet i ejendommen. Også tak til Hanne Lütken, lejlighed 48, for løbende hjælp, samt Edly Eskerød, lejlighed 15, for hjælp i forbindelse med cykeloprydningen.

Stil op til bestyrelsen

Hvis bestyrelsen skal kunne fungere tilfredsstillende er det imidlertid nødvendigt med 5 medlemmer samt 2 bestyrelsessuppleanter. Ejendommens meget aktive formand Rikke Nikolajsen træder ud af bestyrelsen. Vi skal derfor vælge 2 nye medlemmer og 2 suppleanter.

Ved den skriftlige afstemning om Michael Møllers medlemskab af bestyrelsen havde desværre kun ca. halvdelen af beboerne ulejliget sig med at indsende stemmesedlen. På dette års generalforsamling håber vi på større opbakning omkring bestyrelsesarbejdet og håber at mange vil melde sig til bestyrelsen for på den måde at være med til at præge ejendommen.

Michael Møller opstiller nu som ny formand for ejerforeningen. Den nuværende bestyrelse støtter op om dette. Jytte Nielsen og Mette Andersen er i år ikke på valg.

I håb om at give flere af beboerne mulighed for at stille op til bestyrelsen foreslår bestyrelsen, at også de der bor i forældre køb kan vælges som medlemmer af bestyrelsen – se forslaget vedlagt indkaldelsen til generalforsamlingen.

Mette Andersen, Michael Møller, Rikke Nikolajsen, Jytte Nielsen

Langtidsbudget

Planlagt særlig vedligehold	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Skydedøre udskiftning hjul og rep af tilholdere	50.000									
Franske altandøre udskiftes										900.000
Franske altandøre males		48.000								
Allian facade 10 stk træværk males		35.000								
Allian facade 10 stk renov.beklædning og træværk								100.000		
Tætning af lette facadepartier indgangssiden			55.000							
Renovering af skaktrum vægge og gulv		30.000								
Maling af indgangsdøre stuen til 4sal	30.000									
Udskiftning af vejbrønde i P-kælder				35.000						
Tagbeklædning skiftes ????										
samlet planlagt vedligehold	82.008	115.009	57.010	37.011	2.012	2.013	2.014	102.015	2.016	902.017
Grundfond indbetaling	(52.000)	(100.000)	(100.000)	(100.000)	(100.000)	(100.000)	(100.000)	(100.000)	(100.000)	(100.000)
Grundfond ultimo 2007	(106.574)									
Grundfond opsparing	(76.566)	(51.557)	(104.547)	(167.536)	(265.524)	(363.511)	(461.497)	(459.482)	(557.466)	244.551