

Torsdag den 26. marts 2009, 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 2009

4. Forslag.

- 4.1. Vandmålere i alle lejligheder
- 4.2. 2-skyls-skyllemekanismer til toiletterne
- 4.3. Nye vaskemaskiner i vaskeriet
- 4.4. Nye kabler til kabel-TV/bredbånd/telefoni
- 4.5. Oprettelse af motorcykelparkering for enden af p-kælderens

Bestyrelsen har arbejdet på nogle langsigtede forslag, hvor der er penge at spare på lang sigt. Forslagene angående vandmålere, 2-skyls-skyllemekanismer og vaskemaskiner er regnet ud fra 2009-priser på vand. Der skal i den forbindelse gøres opmærksom på, at vandpriserne er steget en del de sidste par år, og at de højst sandsynligt vil stige de kommende år, hvilket vil bevirke, at forslagene kun bliver mere rentable.

På vegne af lejlighed 40, jfr. vedlagte forslag fra ejeren

- 4.6. Opsætning af dørtelefoner og port ved indgang
- 4.7. Såfremt ovennævnte forslag ikke vedtages foreslås: permanent aflåsning af alle døre til svalegangene
- 4.8. Overholdelse af reglen om, at svalegangene skal være fri for blomsterkrukker m.v.

5. Valg:

- a. bestyrelsesformand (Ej på valg)
- b. øvrige bestyrelsesmedlemmer. (Jytte Nielsen og Mette Lyster Lochter på valg. Villige til genvalg)
- c. suppleanter
- d. revisor

6. Eventuelt.

Følgende lejligheder var repræsenteret: 5, 7, 15, 16, 18, 20, 24, 25, 26, 27, 29, 33, 35, 36, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 47, 48, 49 og 51, heraf 5 ved fuldmagt.

I alt var 45,12 stemmer ud af 100 repræsenteret, personligt eller ved fuldmagt.

Derudover deltog Karin Riise (KR), inspektør Allan Jørgensen (AJO) og Mette Skram Portnoi alle DATEA. Yderligere deltog vicevært Kim Jørgensen.

Formanden Michael Møller (MM) bød velkommen, og bød særligt velkommen til foreningens vicevært Kim og takkede for godt samarbejde.

Ad 1) Valg af dirigent.

Karin Riise blev valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og dermed beslutningsdygtig.

Ad 2) Valg af referent.

Mette Skram Portnoi 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 om farverne på vinduer døre og vinduer. Mere om dette senere.

Dirigenten præsenterede på dette tidspunkt foreningens nye inspektør Allan Jørgensen. Han har endnu ikke overtaget alle opgaver, men dette vil ske inden for en kortere periode.

Beretningen blev dermed taget til efterretning.

Ad 3 a og b) Årsregnskab/status

KR gennemgik det reviderede regnskab i hovedtal.

KR kunne orientere om, at der er enkelte ledige p-pladser. Dette er både til alm. leje eller til besøgspadser. Kontakt Karin Riise eller Mette fra bestyrelsen. Mette kan kontaktes ved mail, brev i postkassen eller personlig kontakt.

Renovation, reguleringsbeløb for 2007 med i regnskabet for 2008, derfor så højt et beløb.

Efter enkelte yderligere spørgsmål blev regnskabet enstemmigt godkendt.

Årets resultat på kr. 6.374,- overføres til næste år.

Ad 3c) Godkendelse af årets driftsbudget – budget 2009

KR gennemgik budgettet for 2009.

Posten forsikring er faldet, da foreningen har skiftet forsikringselskab til Alm. Brand og præmien er mere favorabel.

Renovation er sat ned, da der i år ikke vil forekomme reguleringspost.

Påbudt vejbidrag, som forklaret nærmere i bestyrelsens beretning, vedrører Drejøgade og Nygårdsvej som er private veje, hvor alle er medejere og derfor skal betale til vedligeholdelsen af..

Vedligeholdelse jf. 10 års plan vil i år 2009 omfatte: Udvendig maling af hoveddøre, vinduer, de franske altandøre og maling af gulvet ved affaldsskakterne.

De franske altandøre bliver malet sorte.

De små røde vinduer bliver malet sorte.

Alle hoveddøre bliver malet røde.

Punktet omkring vedligeholdelse medførte en god snak fra de fremmødte.

Derefter blev budgettet 842.300 kr. for 2009 med virkning fra 1. januar 2009 enstemmigt godkendt.

Ad 4) Forslag.

Ad. 4.1. Vandmålere i alle lejligheder.

Formanden uddybede forslaget.

- Fordelingen af betalingen er ikke efter fordelingstal.
- Betaling kommer med på opkrævning til den enkelte, når arbejdet er udført.
- Førhen afregnet efter hvor stor lejligheden er. Med vedtagelse af forslaget afregnes efter faktisk forbrug.
- Hvis forslaget vedtages, vil bestyrelsen i samråd med inspektøren indhente flere tilbud. Det tilbud, som bestyrelsen endeligt antager, vil ikke beløbsmæssigt overstige det som er nævnt i forslaget.
- Kan aflæses af Brunata sammen med varmen for en merudgift på kr. 5.000,-

Derefter satte dirigenten forslaget til skriftlig afstemning.

For stemte 20 og imod stemte 4.

Forslaget blev vedtaget.

Ad. 4.2. 2-skyls-skyllmekanismer til toiletterne.

Formanden uddybede forslaget:

- Det antages, at der er ca. 30 skyllmekanismer, der endnu ikke er skiftet.
- Udgiften er ca. kr. 2.000,- pr. toilet, Københavns Energi vil yde tilskud på kr. 1.000,- pr. skiftet toilet, så udgiften er kr. 1.000,- pr. toilet for Ejerforeningen.
- Forslaget gav anledning til en del snak omkring 2-skyls-skyllmekanismerne m.m. Er det løsningen, kan kloakker/faldstammer klare denne form for skyl?
- Det er kun indmaden, der skiftes. Toilettet skiftes ikke.
- Toiletterne vil bruge mindre vand, også på stort skyl.
- Det er max 3 år siden, at alle faldstammer blev gennemgået. Er der nogen rapport fra denne gennemgang? Dette undersøges af bestyrelsen.

- Bestyrelsen vil, hvis forslaget vedtages og inden udskiftningen sættes i gang, undersøge: kloakforhold, faldstammer m.m.
- Det er frivilligt, om man vil være med.

På baggrund af ovenstående, hvor bestyrelsen skal undersøge forskellige forhold inden projektet sættes i gang, satte dirigenten forslaget til skriftlig afstemning.

For stemte 22, imod stemte 2.

Forslaget blev vedtaget.

Ad. 4.3. Nye vaskemaskiner i vaskeriet.

Formanden uddybede forslaget.

- Foreningen skal optage et anlægslån på kr. 80.000,-, og indtægterne fra vaskeriet skal betale ydelsen for lånet.
- For de nye vaskemaskiner vil det koste kr. 15,- for en vask og kr. 5,- for at tørre. Hvis forslaget ikke vedtages, vil priserne alligevel blive reguleret. I dag betales der ikke for benyttelse af tørretumbleren, og man har konstateret, at adskillige med egen vaskemaskine, går i vaskerummet blot for at tørre tøjet selvom det er i modstrid med reglerne for anvendelse af vaskeriet. Dette er selvsagt ikke rentabelt.
- Da både vand og el er steget, vil det med mere miljøvenlige maskiner kunne ses på forbruget.
- Der vil blive installeret forbrugsmålere i vaskeriet – så man kan lave separat regnskab for vaskeriet.

Dirigenten satte derefter forslaget til skriftlig afstemning. Ved vedtagelse af forslaget gav man bestyrelsen bemyndigelse til at vælge model af maskinerne og type af lån i samråd med administrator.

For stemte 22 og imod stemte 2.

Forslaget blev vedtaget.

Ad. 4.4. Nye kabler til kabel-tv/bredbånd/telefoni.

Formanden uddybede forslaget:

- Han orienterede om, at bestyrelsen ikke var enig omkring løsningen på dette problem.
- Der har været en lang diskussion før med ”bredbåndsgruppen”, hvor der ikke på nuværende tidspunkt er kommet et konkret forslag.
- Punktet gav en lang snak i salen om, hvorvidt signalet på nuværende tidspunkt er godt nok. Er der problemer, hvis man stadigvæk vil have den pakke, man har nu? Hvad når foreningen ikke længere vil have YouSee? Formanden mente, at han ved den dialog, han har haft med YouSec, har fået afklaret de fleste af disse tvivlsspørgsmål.

- Bestyrelsen har kun undersøgt denne ene udbyder.
- Formanden var orienteret om, at YouSee til sommer kommer med en samlet pakkeløsning for telefon, internet og TV.
- Kablerne vil formentlig blive trukket samme sted, som de løber nu.
- Nu er det ikke frivilligt, hvilken pakke man vil vælge. Det vil det være med det nye system.
- Forslaget går på, at det koster kr. 3.100,- pr. lejlighed, som skal betales efter endt installation.

Dirigenten valgte derefter at sætte forslaget til afstemning med den klausul, at bestyrelsen inden installation undersøger følgende og får det på skrift:

1. Ejerforeningen skal eje installationen.
2. Det skal være muligt at skifte til en anden udbyder – på de installerede kabler.

Hvis dette er i orden, ville forsamlingen give bemyndigelse til at gå videre med forslaget.

For stemte 13, imod stemte 9 og 2 stemte blankt.

Forslaget blev vedtaget.

Ad. 4.5. Oprettelse af motorcykelparkering for enden af p-kælderen.

Formanden havde ikke yderligere bemærkninger til forslaget, og der var ingen spørgsmål fra salen.

Dirigenten satte forslaget til afstemning ved håndsoprækning.

Det blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 4.6. Opsætning af dørtelefoner og port ved indgang.

Forslagsstiller uddybede forslaget, og formanden kommenterede yderligere herpå. Det har tidligere været drøftet i foreningen, og det er en dyr løsning.

Mange af de fremmødte var i tvivl om, hvorvidt det ville hjælpe på uindbudte gæster. Der er en lav væg fra naboejendommen, man kan klatre over. Nabogården har en port til gården, men flere kunne berette, at den ofte stod åben.

Bestyrelsen vil prøve at tale med de andre ejendomme og høre, hvad deres erfaringer er, og om man evt. kunne finde en fælles løsning.

Dirigenten valgte at sætte forslaget til skriftlig afstemning.

For forslaget stemte 4 og imod stemte 20.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Ad. 4.6. 1b. Permanent aflåsning af døre til svalegangene.

- Stuelejlighederne får ikke glæde af denne løsning.
- Hvad med gæster til lejlighederne, håndværkere, hjemmehjælpere, ambulancereddere etc., som skal have adgang til lejlighederne.
- En telefon placeret ved indgangsdøren vil være lige så dyr en løsning som telefonanlæg som foreslået i forslag 1a.

Dirigenten valgte at sætte forslaget til afstemning ved håndsoprækning.

1 stemte for, 23 stemte imod.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Ad. 4.6. 2. Ordensregler for svalegangene.

Efter en længere snak i salen om, hvad det er, der står på svalegangene, hvorvidt det spærrer eller ej, opfordrede og henstillede bestyrelsen og dirigenten til, at man skal overholde vedtægterne, og at det i vedtægterne står beskrevet, hvorledes man skal gebærde sig med sine ting på svalegangen. Det være sig krukker, borde, stole og andet.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget – med en yderligere henstilling til at overholde vedtægterne.

Ad 5) Valg:

a. bestyrelsesformand – var ikke på valg.

b. øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Jytte Nielsen og Mette Lyster Lochter var begge på valg og ønskede genvalg.

Yderligere ønskede Simone Kongsbak, lejlighed nr. 41, at opstille til bestyrelsen.

Jytte Nielsen trak sig som bestyrelsesmedlem og lod Simone Kongsbak overtage denne plads. Hun fortsætter dog som suppleant. Peter Gregersen har valgt at trække sig som suppleant.

Der var ikke andre, der meldte sig til suppleant.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Michael Møller	(formand)	på valg 2010
Mette Lyster Lochter	(bestyrelsesmedlem)	på valg 2011
Hanne Lütken	(bestyrelsesmedlem)	på valg 2010
Susanne Birballe	(bestyrelsesmedlem)	på valg 2010
Simone Kongsbak	(bestyrelsesmedlem)	på valg 2011
Jytte Nielsen	(suppleant)	på valg 2011

c. Revisor.

RSM Plus, blev genvalgt som foreningens revisor.

Ad 6) Eventuelt.

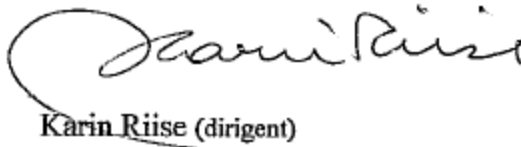
- Flere bemærkede, at belægningen på svalegangene er "livsfarlig" når det har regnet, sneet og er vådt. Belægningen bliver så glat, at man nærmest ikke kan gå på det. Bestyrelsen er på sagen sammen med inspektøren fra DATEA.
- Der er problemer med elevatordøren. Den kører nogle gange bare frem og tilbage. Inspektøren ser på dette problem. Mener det kan være en manglende opretning af døren.
- Når Otis skal ud næste gang, er det en god idé at kigge på knapperne i selve elevatoren. Inspektøren kigger på dette sammen med bestyrelsen.
- En ejer spurgte til, hvordan man skal forholde sig, hvis man ønsker at indfri sit fælleslån. Dette gøres ved henvendelse til Karin Riise. KR gjorde opmærksom på, at man stadigvæk hæfter solidarisk, selvom man har indfriet sin andel. Dette var en "form-sag". Det koster kr. 750,- hos banken at indfri lånet. DATEA beregner sig ikke noget gebyr.

Da der ikke var mere til eventuelt, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.00 og takkede for god ro og orden.

København den 16. april 2009



Michael Møller (formand)



Karin Riise (dirigent)

Bestyrelsens beretning for forår 2008 til forår 2009 (Generalforsamling den 26. marts 2009)

Stop svineriet!

Vi har gentagne gange haft problemer med affaldsskakten. Pizzabakker, overfyldte affaldsposer og andet, som ikke kan gå igennem skakten, blokerer skakten. Det har også været nødvendigt at rengøre affaldsrummet i kælderen flere gange, fordi der smides kattegrus, bleer og andre ting, som burde pakkes ind først, direkte i affaldsskakten. Eller der bliver smidt flydende væsker i affaldsskakten. Bestyrelsen opfordrer endnu en gang på det kraftigste til, at beboerne ikke blokerer skakten og altid pakker affald forsvarligt ind, før det smides i skakten. Flydende væsker må ikke smides i skakten. En blokeret skakt koster ekstra i arbejdstid og er uhygiejnisk. F.eks. om sommeren, når affaldet vælter ud af skakten i stueetagen. Og når der stilles affaldsposer foran en fyldt affaldsskakt. Begge dele er en åben invitation til rotteinvasjon på ejendommen. Hvis problemet fortsætter vil affaldsskakten blive lukket, så beboerne i stedet må gå ned med affaldet til affaldscontainere i gården eller i kælderen.

Tak til viceværtten

Vores vicevært Kim Jørgensen er den som må bruge uforholdsmæssig meget tid på at holde rent i affaldsrummet. Vi sætter pris på det gode samarbejde med Kim også i forbindelse med andre ting i ejendommen. Kim er i ejendommen mandag/onsdag/fredag og kan kontaktes ved en seddel i viceværtpostkassen. Kim har også telefontid på hverdage mellem 11.30 og 12.00, tlf. 2282 7848. Henvendelser om vedligehold, mangler ved ejendommen, manglende varme/vand o.s.v. bør altid ske til enten vores vicevært eller til inspektøren hos DATEA.

Cykelstativ og gæsteparkering for biler

Arealet til cykelparkering i kælderen er blevet udvidet. Af hensyn til økonomien er der endnu ikke opsat jernrør til markering af det nye område, men bestyrelsen håber snart at finde en ikke alt for dyr form for afskærmning. Uden for ejendommen er der opsat cykelstativ. Cykelstativet er først og fremmest beregnet til gæsters cykler, og ejendommens beboere opfordres til i stedet at benytte parkeringskælderen.

Som noget nyt er der i det forløbne år også åbnet op for at gæster i ejendommen kan leje en af de få ledige parkeringspladser for biler. Kontakt bestyrelsen på bestyrelsen@drejoegade-35.dk eller læg en besked i postkassen hos Mette Lyster Loch i lejlighed 7, hvis du har brug for en midlertidig parkeringsplads til dine gæster.

Fra renoveringsprojekt til løbende vedligehold

Det store renoveringsprojekt er afsluttet. I håb om at undgå at skulle ud i så store omkostninger til forbedringer igen foreligger der nu en vedligeholdelsesplan. Bl.a. med planer om udskiftning af vinduer i hele ejendommen i stil med udskiftningen af vinduer på de øverste etager i 2008. Og indenfor det næste år er der planer om at alle vinduer i ejendommen skal males.

På generalforsamlingen 2008 var der fra beboernes side forslag om en anden farve end den svenskrøde farve på vindueskarmene og på dørene. En arkitekt har set på sagen og er kommet med forskellige farveforslag til dørene. Resultatet er blevet, at den nuværende svenskrøde farve på dørene passer bedst

til ejendommen og bedst sammen med de omkringliggende ejendomme. Den svenskrøde farve på de franske altandøre vil dog blive ændret til sort. De nye vinduer i de øverste etager er allerede sorte, og når de franske altandøre i henhold til vedligeholdelsesplanen skal udskiftes, vil det også blive til sorte rammer.

Kvart deltagelse i arbejdslørdagen

Til arbejdslørdagen den 26. april deltog ca. en fjerdedel af ejendommens beboere. Dagen blev først og fremmest brugt på havearbejde, men der blev også tid til fælles morgenmad og frokost. Tak til de som deltog. For 2009 foreslår bestyrelsen, at der holdes arbejdslørdage den 16. maj og den 3. oktober. Det afhænger dog af antallet af tilmeldinger. Ud over at gøre et praktisk stykke arbejde for ejendommen er arbejdslørdagene en god mulighed for at lære andre beboere at kende.

Beboerundersøgelsen

Bestyrelsen udsendte i efteråret 2008 et spørgeskema med spørgsmål om beboernes brug af vaskeriet. F.eks. om der kan slukkes for gulvvarmen i badeværelset (22 ja/2 nej), om der er interesse for toskylstoiletter (17 ja/10 nej), bruger man vaskeriet (20 ja, 8 nej), og er der interesse for vandmålere (23 ja, 2 nej).

Bestyrelsen takker de ca. tredive beboere, som besvarede spørgsmålene. Svarene har dannet grundlag for bestyrelsens diskussioner om f.eks. installering af 2-skyls-skyllemekanismer og vandmålere og danner grundlag for nogle af forslagene, som er til afstemning på dette års generalforsamling.

Regnskabet

Regnskabet for 2008 er præget af et par afvigelser. Som det første må Datea beklage, at de, på grund af en fejl, ikke har fået opkrævet de budgetterede fællesudgifter. De fællesudgifter, der ikke er blevet opkrævet vil blive opkrævet som en engangsbetaling i juli 2009 sammen med de almindelige fællesudgifter. Differencen kan ses i note 1, hvor det kan ses, at der er opkrævet 718.700 kr. i 2008. Der skulle have været opkrævet 786.300 kr., hvilket blev besluttet ved generalforsamlingen sidste år. Der er derfor en difference på 67.600 kr. som vil blive opkrævet i 2009. Ved opkrævning af dettes års fællesudgifter, samt de fællesudgifter, der skulle have været opkrævet sidste år kommer vi ud med et lille overskud, som til dels skyldes, at der er kommet flere indtægter i forbindelse med leje af p-pladser.

Der har været ekstraordinært mange udgifter til vedligeholdelse, hvor de to største poster er reparation af porten og varmeanlæg. Der har været reparationer på porten på 30.938 kr. som er for udskiftning af lukkemekanismen. Det er uklart, hvorfor lukkemekanismen er gået i stykker så mange gange, men en af årsagerne kan være at biler af og til rammer porten på vej op eller ned af kælderen. Beboerne opfordres derfor til kun at køre op fra/ned i parkeringskælderen, når der er tid nok, før porten lukker. En anden forklaring kan være, at porten er udsat for et massivt vindpres, når det blæser meget fra øst. Bestyrelsen er i gang med at undersøge mulighederne for at lave et "hul"/gitter i porten eller helt at udskifte porten således, at der kommer en anden lukkemekanisme.

Der har været reparationer på varme anlægget for 38.866 kr., hvilket primært har været til udskiftning af ventiler. Bestyrelsen har fået oplyst, at næsten alle ventiler nu er udskiftet, så det må derfor forventes, at posten ikke bliver ligeså stor på næste års regnskab.

Budgettet for 2009 er påvirket af en stigning som skyldes et vejbidrag på 65.000 kr. Drejøgade og Nygårdsvej er private veje, som vi alle er medejere af og derfor skal betale til at vedligeholde. Der har de seneste par år været lavet småreparationer på vejene, men i slutningen af 2008 er der blevet lavet en ordentlig reparation af vejene samt lagt ny belægning på. Da alle penge i grundfonden er opbrugt ved det store vedligeholdelsesprojekt er der ikke nogen penge tilbage, og derfor er beløbet sat på budgettet for 2009 og skal betales ved en forhøjelse af fællesudgifterne.

Udskiftning af HFI/HPFI relæer

Der har i sommeren 2008 været udskiftning af HFI/HPFI relæer i de lejligheder, som ikke allerede havde udskiftet dem. Udskiftningen har været på beboernes egen regning. Det er blevet et lovkrav, at alle lejligheder har et HFI/HPFI relæ og det er den enkelte lejligheds eget ansvar at få skiftet relæet hvis det ikke overholder kravene i loven.

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. Alternativt med en besked i postkassen hos et af medlemmerne. Bestyrelsen informerer løbende med opslag på opslagstavlerne i parkeringskælderen og i vaskerummet og på 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 til vores administrator Karin Riise og vores inspektør Morten Kristiansen. Der har bl.a. været en del statusmøder i forbindelse med afslutning af renoveringsprojektet.

Siden generalforsamlingen i 2008 har bestyrelsen bestået af formand Michael Møller (nr. 16), kasserer Mette Lyster Locht (nr. 7), øvrige medlemmer Susanne Birkballe (nr. 35), Hanne Lütken (nr. 48), Jytte Nielsen (nr. 25) og suppleant Peter Gregersen (nr. 34).

Mette Lyster Locht og Jytte Nielsen er på valg på dette års generalforsamling. De modtager begge gerne genvalg. På den anden side er det altid godt med nye impulser, så hvis andre gerne vil være medlemmer af bestyrelsen opfordrer vi dem til at stille op. Der skal også vælges en ekstra suppleant, så vi kommer op på to suppleanter i stedet for som nu kun en suppleant.

Vær opmærksom på, at efter vedtagelse på en ekstraordinær generalforsamling i april 2008, kan nu også ægtefæller, søskende eller slægtninge i lige op- eller nedstigende linje til medlemmer af ejerforeningen, som har boet i ejendommen i mindst 6 måneder, vælges som medlemmer af bestyrelsen.

12. marts 2009 - Mette Lyster Locht, Michael Møller, Susanne Birkballe, Hanne Lütken, Jytte Nielsen

1. Vandmålere i alle lejligheder

På grundlag af sidste års varmeregnskab stiller bestyrelsen forslag om, at der oprettes vandmålere i alle lejligheder. Der blev konstateret flere fejl i varmeregnskabet, som blev rettet ved sidste årsregnskab. Det blev i den forbindelse konstateret, at der ikke tages højde for, hvor mange der bor i de forskellige lejligheder, om lejlighederne har vaskemaskine, mm. For at få et mere retfærdigt vandregnskab stilles der forslag om installation af vandmålerne.

Ejendommen brugte i 2008 118 liter vand pr. person pr. døgn. Københavns Kommune har et mål, der hedder 110 liter pr. person pr. døgn i 2010. Man kan derfor opnå et tilskud fra Københavns Energi (KE) til vandbesparende investeringer.

Tilskuddet udgør 50 % af den samlede pris, men højst 1.000 kr. pr. lejlighed. Det vil sige, at ejendommen kan få et tilskud på 52.000 kr. Hvis man skal have tilskud kræver det, at beslutningen om at installere individuelle vandmålere i hver lejlighed, er vedtaget på en generalforsamling.

Der skal installeres 2 vandmålere (en til koldt og en til varmt vand) pr. udtag fra faldstammen. Det betyder, at de lejligheder, der har to badeværelser eller hvor køkken og bad ikke er lige ved siden af hinanden, skal have installeret i alt 4 vandmålere.

Aflæsningen af vandmålerne kan foretages af Brunata, der også aflæser varme, for en merpris på 5.000 kr. pr. år. Bestyrelsen har indhentet et tilskud fra Barslund VVS, der kan installere vandmålerne for 197.600 ekskl. moms, det vil sige i alt 247.000 kr. Fratrullet tilskuddet fra Københavns Energi giver det 195.000 kr. For hver lejlighed betyder det, at prisen pr. lejlighed er 3.750 kr.

Vandmålerne har en forventet levetid på 10 år og skal derfor udskiftes efter 10 år, hvilket betyder at omkostningerne skal ses over en 10-årig periode. Der er altså tale om en udgift pr. lejlighed pr. år på 375 kr. Pr. måned er det 31,25 kr. pr. lejlighed.

En kubikmeter (1000 liter) koldt vand koster 45,06 kr. Hvis investeringen skal tjene sig selv ind over den 10-årige periode, skal hver lejlighed bruge ca. 690 liter mindre hver måned. Det vil sige 23 liter mindre hver dag.

Alene det, at hver lejlighed betaler for eget forbrug vil formentlig føre til et mindre forbrug, men der er mange andre muligheder for at spare på vandet:

- Et vandbesparende toilet bruger op til 12 liter mindre pr. skyl
- Under et brusebad med et almindeligt brusehoved bruges der ca. 12 liter vand pr. minut. En sparebruser bruger ca. 8 liter vand pr. minut. Hvis der skiftes til sparebruser, vil et 6 minutter langt bad spare 24 liter.
- Der løber ca. 12 liter vand pr. minut fra en åben vandhane – hvis der bruges opvaskebalje, i stedet for opvask under rindende vand, spares der også her
- Hvis der slukkes for vandet under tandbørstning spares der ligeledes her op til 12 liter pr. minut.

Det vil sige, at hver lejlighed uden større anstrengelse vil kunne nedbringe sit vandforbrug, således at prisen på vandmålerne tjener sig selv ind – for nogen vil der formentlig blive tale om en reel besparelse.

Det er naturligvis også en gevinst for miljøet, hvis ejendommen kan nedbringe sit vandforbrug!

2. 2-skyls-skyllmekanismer til toiletterne

Ejendommen brugte i 2008 118 liter vand pr. person pr. døgn. Københavns Kommune har et mål, der hedder 110 liter pr. person pr. døgn i 2010. Københavns Energi (KE) giver derfor et tilskud til vandbesparende investeringer.

Tilskuddet udgør 50 % af den samlede pris, men højst 1.000 kr. pr. lejlighed. Hvis man skal have tilskud kræver det, at beslutningen om at installere 2-skyls-skyllmekanismer i de lejligheder, der endnu ikke har det, er vedtaget på en generalforsamling.

En almindelig skyllmekanisme bruger op til 15 liter vand pr. skyl. En 2-skyl-skyllmekanisme bruger 3/6 liter pr. skyl. Der ligger derfor en mulig besparelse på op til 12 liter pr. skyl.

Ejerforeningen har længe givet 1.000 kr. i tilskud til reparation af løbende toiletter. Dette tilskud kan man på nuværende tidspunkt få, hvis man har fået repareret sit toilet, så det ikke længere løber og det fremgår af regningen for arbejdet, at reparationen er udført for at få toilettet til at holde op med at løbe. Bestyrelsen foreslår, at dette tilskud gives til alle beboere, der endnu ikke har en 2-skyls-skyllmekanisme.

Bestyrelsen har indhentet et tilbud fra Barslund VVS, der kan installere 2-skyls-skyllmekanisme i alle lejligheder for 79.300 ekskl. moms, det vil sige 99.125 kr. For hver lejlighed er prisen derfor ca. 1900 kr. (Da det jo ikke er alle lejligheder, der skal have installeret en ny skyllmekanisme vil tilbuddet naturligvis blive forholdsmæssigt mindre.) Tilbuddet lyder på at skifte skyllmekanismen inde bag væggen og opsætning af nye trykknapper. Selve toiletkummen skiftes ikke, men det kan formentlig aftales individuelt med Barslund VVS.

Med et tilskud på ca. 1.000 kr. fra Københavns Energi og med et "løbende toilet"-tilskud fra Ejerforeningen kommer installation af 2-skyls-skyllmekanisme ikke til at koste mere end, hvis alle de pågældende beboere havde et løbende toilet og havde bedt om tilskud til udbedring af dette. Det vil derfor ikke direkte komme til at koste den enkelte beboer noget.

3. Nye vaskemaskiner i vaskeriet

De maskiner vi har i vaskeriet er fra 1990 og bruger meget vand og el i forhold til hvad nye maskiner bruger. Derfor har bestyrelsen indhentet to tilbud (et fra Electrolux og et fra Saniva) om at få nye maskiner. Efter bestyrelsens vurdering er det bedste af de to, det fra Electrolux. (Der kan spares ca. 1 kr. pr. vask ved at benytte tilbuddet fra Electrolux i forhold til tilbuddet fra Saniva)

Det er også blevet undersøgt om det ville være muligt at have en leasing-aftale, men det vil ikke være rentabelt, da leasingselskaberne tager alle vaskeindtægter og derudover skal vi betale for vand og el. Med en leasing aftale har vi ikke mulighed for at spare op.

Bestyrelsen har også undersøgt muligheden for at få et elektronisk betalingsanlæg, men det vil efter bestyrelsens opfattelse være alt for dyrt på nuværende tidspunkt.

Der bliver i gennemsnit vasket 150 vaske pr. måned. Ved en pris på 15 kr. pr. vask giver det en samlet indtjening på $150 \times 15 = 2.250$ kr. pr. måned.

Pris pr. vask	15 kr.
Antal vaske pr. måned	150
Samlet omsætning pr. måned	2.250 kr.

"Variable udgifter" for en vask dækker vand og el.

	Nuværende	Electrolux	Saniva
Variable udgifter	8,21	3,36	5,2
Samlede variable udgifter	1.231,5	504	780
Samlet overskud før betaling af lån, serviceaftale, mm.	1.018,5	1.746	1.470

Alle tal i kr. pr. måned

Tilbuddet fra **Electrolux** lyder på 77.377 kr. for 2 nye maskiner med møntautomat til 2 vaskemaskiner og til den eksisterende tørretumbler.

Ved at låne pengene til de nye maskiner vil det koste ca. 1000 kr. pr måned over 10 år. Herefter er maskinerne betalt tilbage og vi kan begynde at spare op til nogle nye.

	Nuværende	Electrolux	Saniva
Samlet overskud pr. år før serviceaftale, mm	12.222	8.952	5.640
Serviceaftale	7.110	7.110	7.200
Tilbage til reparationer, opsparing, mm.	5.112	1.842	-1.560

Med de nuværende maskiner skal der bare komme én reparation før, det vil være mere rentabelt at skifte maskinerne. Det må forventes, at der snart kommer nogle reparationer på de nuværende maskiner, da de er næsten 20 år gamle. På de nye maskiner må det forventes, at der ikke kommer nogen reparationer de første mange år. Derudover spares der en del i vand og el.

Ved at beholde de nuværende maskiner vil det tage $77.377/5.112 = 15$ år at spare op til nye maskiner. Ved at købe nye maskiner nu, skal der de første 10 år betales af på lånet. Derefter kan der spares $1.842 + 12 \times 1000 =$

13.842 kr. op pr. år til køb af nye maskiner. Det vil sige, at vi de sidste 5 år kan spare $13.842 \times 5 = 69.210$ kr. op, hvilket betyder, at vi næsten kan købe nye maskiner igen efter 15 år.

Forslaget om nye maskiner vil ikke direkte komme til at koste den enkelte beboer noget, da alle udgifter til udskiftning betales af den pris, der tages for at vaske en vask samt besparelserne på el og vand.

4. Bredbånd

Fra den 31. oktober 2009 lukkes det analoge tv-signal. Det har ikke umiddelbart betydning for vores ejendom, med mindre man modtager TV via stueantenne og ikke via kabeltv-stikket. De nuværende kabler er trukket således, at det ikke er muligt selv at vælge, hvilken tv-pakke man gerne vil have, mens det heller ikke er muligt at få internet via kablerne. Der er heller ikke mulighed for at se digitalt tv og tv i HD kvalitet.

På baggrund af, at der tidligere har været nedsat en bredbåndsgruppe og dermed udvist interesse for forbedring, er der nu indhentet et tilbud fra YouSee som lyder på 160.000 kr. Hvis tilbuddet antages vil der blive installeret nye kabler, således at det fx er muligt at vælge hvilken tv-pakke, man gerne vil have. Derudover vil det være muligt at få internetforbindelse via kablerne og kablerne er fremtidssikrede på den måde, at de vil kunne bære HD-signaler mm. YouSee kommer med en samlet pakke i løbet af sommeren. Det har ikke været muligt at få oplyst nogle ca. priser på disse pakker.

Installationen vil medføre en udgift på lidt mindre end 3.100 pr. lejlighed. På nuværende tidspunkt betaler vi 315 kr. om måneden for den store tv-pakke. Årsagen til at prisen fremstår større på opkrævningen fra Datea, er at vi har oparbejdet et underskud, som vi betaler af på nu og er færdige med i slutningen af 2009.

Med de nye kabler vil priserne i 2009 være:

- 80,29 kr. for den lille pakke
- 198,35 kr. for mellem-pakken
- 294,96 kr. for den store pakke.

Information om indholdet af de forskellige pakker kan ses på <http://www.yousee.dk>.

For de beboere, der måtte ønske at fortsætte med den store pakke, vil der ikke være nogen besparelse. Gevinsten vil her være de forøgede muligheder for digitalt tv, internet via kablerne og telefoni.

For de beboere, der måtte ønske at skifte til mellem-pakken vil besparelsen være $(315 \div 198) = 117$ kr. om måneden og investeringen vil derfor være tjent ind på 2 år og 3 måneder.

For de beboere, der måtte ønske at skifte til den lille pakke vil besparelsen være $(315 \div 80) = 235$ kr. om måneden og investeringen vil derfor være tjent ind på 1 år og 1 måned.

I tilbuddet fra YouSee har alle som udgangspunkt den store pakke, men man kan fravælge ned til den lille pakke, som alle dog som minimum skal have.

5. Oprettelse af motorcykelparkering for enden af p-kælderen.

Der har i længere perioder holdt scootere og motorcykler parkeret i cykelparkeringsområdet eller i gangene ved kælderrummene. Dette er ikke meningen og derfor foreslås det, at der oprettes motorcykelparkering i bunden af p-kælderen, det vil sige til venstre for "brandtrappen", hvor der er et uudnyttet areal.

Omkostningerne forbundet med etableringen af et sådant parkeringsområde vil beløbe sig til udgifter til gul maling til gulvet – maling som vi har stående i kælderen. Etableringen vil derfor være omkostningsfri.

Det vil koste 100 kr. om måneden at leje en motorcykelparkeringsplads og leje vil være på samme vilkår som en almindelig p-plads.

På vegne af lejlighed 40

6. Opsætning af dørtelefoner og port ved indgang

På vegne af lejlighed 40 har bestyrelsen, i samarbejde med vores kommende inspektør Allan, indhentet et tilbud om opsætning af port ved indgangen og dørtelefoner i alle lejligheder. Tilbuddet lyder på 166.562,50 kr. som dækker: Port ved trappen, trækning af kabler til lejlighederne og opsætning af telefoner i alle lejligheder.

Bestyrelsen er af den opfattelse, at etablering af aflåsning med port ved indgangen fra Drejøgade ikke vil medføre yderligere sikkerhed og tryghed på ejendommen, da det vil være muligt at skaffe sig adgang til gården via indgangen i Hesseløgade og ved at kravle over den lave mur i gården mellem vores ejendom og Drejøgade nr. 37. Det vil derfor være nødvendigt at træffe aftale med disse ejendomme også, hvis der skal etableres en effektiv aflåsning. De andre ejendomme vil derudover ligeledes skulle vedtage installation af port og dørtelefoner på en generalforsamling og det er derfor usikkert om det overhovedet kan lade sig gøre.

Herudover må det formodes, at de tricktyve, der i få tilfælde har besøgt ejendommen, alligevel vil skaffe sig adgang til ejendommen ved at udgive sig for at være avisbude, pizzabude eller lignende.

Forslag til generalforsamling 2009.

Undertegnede, Inger Kelså, der er ejer af lejl. 40, Drejøgade 35, fremsætter flg. forslag til generalforsamlingen.

1.a

Etablering af aflåselig port ved hovedindgangen. Gerne med porttelefon, men ellers simplificeret, så besøgende via egen mobiltelef. kan ringe til den aktuelle lejlighed, hvorfra porten kan låses op med et trykknapsystem.

1.b

Såfremt dette ikke kan etableres foreslås permanent aflåsning af alle døre til svalegangene . Som grund for dette kan anføres den stigende kriminalitet og den deraf følgende utryghed ved at vide, at alle og enhver kan komme direkte fra gaden og hen til alle lejligheder.

2.

At reglen om at svalegangene skal være fri for blomsterkrukker, altankasser og møbler overholdes, så gangarealerne og dermed brandvejene er frie. Krukker og møbler må iflg. reglerne kun være indenfor eget terrasseområde.

Med venlig hilsen

Inger Kelså
Inger Kelså