

År 2003, den 18. marts afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Drejøgade 35.

Følgende deltog/var repræsenteret:

Ole Gorm Buus
Kirstine Søndergaard
Karin Thirstrup
Thomas Frisendal
Lis Morthorst Munk iflg. fuldmagt
Christian Rasmussen
Margaret Poulle
Jan Pedersen
Lotte Yssing Hansen
John Flørning og Louise Sørensen
Inger Kelså
Jacob Leicht Madsen
Pia Heering
Hanne Lütken iflg. fuldmagt
Rikke Pernille Nikolajsen
Lars Erik Nielsen + Henriette

Derudover deltog Karin Riise fra DATEA.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Bestyrelsens beretning
 - a. årsregnskab
 - b. status
 - c. godkendelse af årets driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers periodevise betaling
 - d. godkendelse af midlertidig budget for det kommende år
4. Forslag.
5. Valg:
 - a. bestyrelsesformand
 - b. øvrige bestyrelsesmedlemmer
 - c. suppleanter
 - d. revisor
6. Eventuelt

Ad. 1.

Formand Jacob Madsen bød velkommen.

Ole Gorm Buus, blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet.

Ad. 2.

Karin Riise, DATEA, blev valgt som referent.

Ad. 3.

Formanden aflagde årsberetningen. Beretningen er vedhæftet referatet.

Bestyrelsens beretning blev godkendt uden væsentlige spørgsmål.

Ad. 3 a og b.

Karin Riise fremlagde det reviderede årsregnskab for 2002 og kommenterede væsentlige poster. Regnskabet viste fællesudgifter for i alt kr. 662.788. Der var opkrævet kr. 637.320. Underskuddet for 2002 på kr. 25.468 dækkes via egenkapitalen.

Under gennemgangen var det specielt de mange vandskader der har været i ejendommen og med deraf store udgifter til følge, der blev drøftet. Elevatorudgift på ca. 52.000 og vandindtrængen i lejligheder på 5. sal. Udgifterne hertil vil forsikringsselskabet ikke dække.

Ny tørretumbler til 40.000 kr. var blevet installeret. Den dyre post i vedligeholdelsesudgifterne var den foretagne antanreovering på 5. sal mod gaden til ca. 82.000 kr.

Foranlediget af oplysningerne om de mange vandskader, blev spørgsmålet fra salen rejst, om bestyrelsen nu havde foretaget de nødvendige tiltag, således at man ikke fremover løb ind i lignende udgiftsposter. Formanden måtte desværre meddele, at dette gennem tiden har været et problem i ejendommen og kan skyldes uhensigtsmæssigheder ved enkelte bygningskonstruktioner. Bestyrelsen vil imidlertid tage skridt til at få ejendommen grundigt gennemgået af en uvildig konsulent. Bestyrelsen er opmærksom på problemet.

Karin Riise oplyste, at der var nogle ledige p.pladser i kælderen. Interesserede kan henvende sig til DATEA om leje.

Regnskabet blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 3 c.

På generalforsamling den 2/4 2002 blev budget på kr. 636.700 vedtaget. Bestyrelsen havde imidlertid ønsket at justere budgettet, således at dette vil være så realistisk som muligt, hvorfor formanden forelagde det justerede budget for 2003 på kr. 655.600. Dette gav ikke anledning til større diskussion fra de tilstedeværende medlemmer.

Det justerede budget på kr. 655.600 blev enstemmigt vedtaget med virkning fra 1. januar 2003. En mindre efteropkrævning vil blive foretaget sammen med opkrævningerne af fællesudgifter pr. 1. april 2003.

Ad. 4. Forslag

Da der ikke var fremkommet forslag, bortfaldt dette punkt.

Ad. 5 a.

Jacob Madsen (E. 42) var ikke på valg.

Ad. 5 b.

Bestyrelsesmedlem Ole Gorm Buus var på valg og var villig til genvalg, ligesom Rikke Nikolajsen og John Flørning var villige til valg. Som nyt bestyrelsesmedlem blev foreslået og valgt: Lotte Yssing Hansen (E.38).

Ad. 5 c.

Ny suppleant Thomas Frisendal (E.28) og Christian Rasmussen (L. 31) blev valgt til bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Jacob Leicht Madsen	(formand)	på valg 2004
Ole Gorm Buus	(bestyrelsesmedlem)	på valg 2005
Rikke Nikolajsen	(bestyrelsesmedlem)	på valg 2005
John Flørning	(bestyrelsesmedlem)	på valg 2004
Lotte Yssing Hansen	(bestyrelsesmedlem)	på valg 2005
Christian Rasmussen	(suppleant)	på valg 2004
Thomas Frisendal	(suppleant)	på valg 2005

Ad. 5 d.

CHA Revision blev valgt som ejerforeningens nye eksterne revisor.

Ad. 6.

Med henvisning til sidste års generalforsamling blev spørgsmålet om bredbånd bragt på bane, idet man ønskede at høre, hvor langt bestyrelsen var nået på det punkt. Formanden oplyste, at der burde nedsættes en arbejdsgruppe for at komme videre, idet den nuværende bestyrelse i det forløbne år ikke havde afsat tid til dette projekt. Aftalen blev at Karin Riise fremsender materiale, som DATEA netop har udarbejdet, dels til formanden, dels til Christian Rasmussen, som gerne ville være med i en arbejdsgruppe.

En større debat fandt sted om flaskecontainer, idet et enkelt medlem efterlyste muligheden for at have en container i nærheden af ejendommen, evt. i kælderen. Hovedparten af deltagerne var stærkt imod opstilling af en container, idet dette ville medføre store støjgener og livlig trafik ved ejendommen. Da der er tale om en kommunal container er der ikke mulighed for at få disse aflåst, således at det kun er selve ejendommen der anvender den.

Aviscontaineren blev også drøftet, idet denne tit er overfyldt. Årsagen kan være, at der henstilles cykler op ad containeren, hvorfor renovationsfolkene ikke tømmer den. Det blev aftalt, at bestyrelsen sætter skilte op om "henstilling af cykler forbudt" ved containeren. Bestyrelsen henstiller derfor beboerne til at stille deres cykler i kælderen.

Der var kritik af den manglende renholdelse på arealet overfor. Det blev besluttet, at bestyrelsen vil undersøge sagen nærmere.

Med hensyn til lokalplanen for området, kunne en af beboerne oplyse, at der på dette område p.t. er en 10-15 år gammel lokalplan, som gælder for området og viser, at dette er udlagt til erhverv, med højst 4. sal. Bestyrelsen vil undersøge, om lokalplanen kan lægges som en "link" på ejerforeningens hjemmeside.

Foranlediget af det relativt høje forbrug af vand i ejendommen blev det forespurgt, om bestyrelsen havde overvejet at opsætte målere i lejlighederne. Et tidligere medlem af bestyrelsen kunne oplyse, at man for 4-5 år siden havde indhentet tilbud på dette. Resultatet viste, at det var nødvendigt at opsætte adskillige målere i nogle lejligheder pga. rørene, ligesom en del rørføringer skulle laves om ved den lejlighed. Projektet blev derfor droppet på grund af den dårlige økonomi i sagen. Det henstilles til alle at være opmærksomme på, at haner og toiletter ikke løber.

Endelig blev bestyrelsen spurgt, om man løbende undersøgte tilbud fra et andet administratonselskab. Formanden oplyste, at bestyrelsen til enhver tid var opmærksomme på om prisen var konkurrencedygtig. Da man føler, at dette er tilfældet, havde man ikke p.t. overvejet at skifte administration, men er løbende bevidst herom. Det er altid et stort arbejde forbundet med at skifte administration.

Afsluttende blev der spurgt, om man selv måtte male hoveddørene, idet mange døre ikke er blevet malet i 24 år og virkelig trænger. Bestyrelsen præciserede kraftigt, at man IKKE selv må foretage nogen form for malerarbejde uden for det planlagte. Disse døre vil ligeledes blive besigtiget og indgå i en prioritering sammen med de arbejder, der langsigtet forestår.

Da der ikke forelå yderligere til forhandling, og da ingen herefter ønskede ordet, hævedes generalforsamlingen.

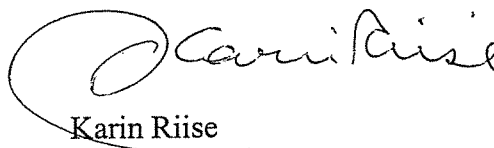
København Ø, den 26. marts 2003

Som formand:



Jacob Madsen

Som referent:



Karin Riise

Formandsberetning for året 2002

Velkommen til dette års ordinære generalforsamling i Ejerforeningen Drejøgade 35. Vi vil indledningsvis opsummere på aktiviteterne i det forløbne år.

I årets løb er Thone Høj og Martin Bruun udtrådt af bestyrelsen og John Flørning er tiltrådt som suppleant. Rikke Nicolajsen er internt i bestyrelsen valgt til at være kasserer for ejerforeningen. Vi har i det omfang, det har kunnet lade sig gøre forsøgt at dele de daglige arbejdsopgaver mellem os.

Ejerforeningens hjemmeside www.drejoegade.dk er taget i brug og har været tilgængelig siden sensommeren 2002. Her kan findes en række informationer omkring ejerforeningen – vi håber, at der bliver taget godt imod den (Brugernavn: beboer Password: 1234). Bestyrelsen har erfaret, at der fra en række beboere har været et ønske om mere information om bestyrelsens arbejde. Det har vi forsøgt at råde bod på ved at lave et informationsbrev, som ophænges i kælderen samt i vaskeriet. Informationsbrevet kan endvidere hentes fra ejerforeningens hjemmeside.

I slutningen af 2002 er tiltrådt en ny ejendomsinspektør. Han hedder Klaus Palm og er tiltrådt i stedet for Susanne Hansen.

2002 var året, hvor vi endeligt fik taget hul på malerprojektet. Opgaven lød på, at vi skulle have malet alle vinduer og udvendige trækonstruktioner delvist ved hjælp boernes eget arbejde. Der er derfor fra bestyrelsen lavet et stort arbejde med forberedelse af opgaven, udlevering af maling og opfølgning på arbejdet. Det er dog ikke lykkedes at få alle beboere til at male deres træværk, hvorfor opgaven vil blive taget op igen i foråret 2003. En del af trækonstruktionerne skal males af en professionel maler. Bestyrelsen har derfor med Dateas hjælp modtaget flere tilbud på dette arbejde. Arbejdet kunne dog ikke udføres i 2002 pga. for høj fugtighed i træværket. Fugten kan skyldes den megen regn, der kom i sensommeren og efteråret 2002.

Altanerne på 5. sal er blevet renoveret og dette projekt har været en succes.

Vi har haft en ekstraordinær udgift til en elevatorskade forårsaget af vandnedsivning til elevatorskakten – denne skade beløb sig til en udgift på ca. 52.000 kr. Vi har forsøgt at få skaden dækket af vores forsikringsselskab, men uden at det er lykket.

Problemer med en ekspansionsbeholder i varmekælderen har i en periode været skyld i problemer med varmen på 5. sal. Denne ekspansionsbeholder er blevet udskiftet.

Bestyrelsen har i 2002 besluttet at lave nye priser for at benytte vaskeriet. Baggrunden herfor er, at vi i forbindelse med at den gamle tørretumbler skulle udskiftes ikke ville opsætte en (dedikeret) møntautomat til denne. Det koster nu 15 kr. for en vask inkl. tørretumbler, men uden sæbe. Det er besluttet, at der ikke vil blive indkøbt mere sæbe, hvorfor den enkelte beboer selv skal sørge for at have sæbe med til vaskemaskinerne. Som det fremgår af regnskabet for 2002 har dette resulteret i at indtjeningen på vaskeriet er faldet. Dette er dog opvejet af at ejerforeningen ikke længere har udgifter til indkøb af sæbe.

Det har været til stor irritation for mange af ejendommens beboere, at der til tider bliver henstillet affald i p-kælderen udenfor storskraldsperioderne. Bestyrelsen har derfor indskærpet ved flere lejligheder, at dette ikke er tilladt. Ydermere har vi nedsat intervallet imellem afhentning af

storskrald. Det har ”næsten” hjulpet. Vi skulle dog gerne hen til den situation, hvor der overhovedet ikke bliver henstillet affald.

Til gene for viceværten har uspecificerede personer ved flere lejligheder henstillet affald på ejerforeningens område ude ved vejen. Dette behøver ikke at være beboere fra ejendommen, men det vil vi selvfølgelig meget gerne have frabedt.

Pga. misbrug af toilettet i kælderen har bestyrelsen besluttet at aflåse dette permanent. Nøglen til toilettet kan lånes i sammenhæng med nøglen til fælleslokalet. Herved undgår vi unødigt rengøring af toilettet og vi opnår at toilettet altid er rent, når fx gæster fra fælleslokalet og deltagere ved arbejdsweekender ønsker at benytte det.

Det var bestyrelses intension at afholde to arbejdslørdage i 2002. Dels for at styrke fællesskabet i ejendommen, men også for at få en pænere ejendom. Den første arbejdslørdag var en succes trods begrænset tilmelding. Den anden arbejdslørdag var vi nødt til at aflyse pga. manglende tilmelding. Vi ønsker naturligvis at blive ved med at afholde arbejdslørdage og kan derfor kun opfordre til at flere vælger at møde op ved disse arrangementer. Det vil gøre, at vi får en pænere ejendom og at vi alle sammen sparer penge til rengøring og vedligehold.

Såvidt formandens beretning for året 2002