

År 2004, den 22. april afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Drejøgade 35.

Følgende lejligheder var repræsenteret:

5, 11, 19, 20, 23, 25, 26, 28, 29, 33, 35, 37, 38, 39, 42, 44, 45, 47 og 49.

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 2003 og kommenterede væsentlige poster. Regnskabet viste fællesudgifter for i alt kr. 672.034. Der var opkrævet kr. 656.218. Underskuddet for 2003 på kr. 15.816 dækkes via egenkapitalen.

Karin Riise oplyste, at der var 2 ledige p-pladser i kælderen. Interesserede kan henvende sig til DATEA om leje.

KR nævnte, at ejerforeningen ved en fejl var blevet opkrævet for kontingent fra Foreningen af Ejerlejligheder, uagtet at DATEA havde udmeldt foreningen til ophør pr.31. dec. 2002. Beløbet på kr. 2.600 vil indgå i regnskabet for 2004.

Regnskabet blev enstemmigt vedtaget.

#### **Ad. 3 c.**

På generalforsamling i 2003 blev budget på kr. 661.600 vedtaget. Bestyrelsen havde imidlertid ønsket at justere budgettet, således at dette vil være så realistisk som muligt, hvorfor formanden forelagde det justerede budget for 2004 på kr. 675.900. Dette gav ikke anledning til større diskussion fra de tilstedeværende medlemmer.

KR nævnte, at forsikringspræmien var steget væsentligt, hvilket bl.a. var årsag til budgetforhøjelsen, ligesom bestyrelsen skønnede, at beløbet afsat til vedligeholdelse i 2004 var for lavt. Dette var nu forhøjet til kr. 162.000.

På forespørgsel om, hvad bestyrelsen forventede af arbejder indenfor vedligehold, oplyste Rikke Nikolajsen, at man havde budgetteret kr. 80.000 til løbende vedligehold og de resterende kr. 82.000 til diverse ekstraordinær vedligehold. Den nye bestyrelse vil snarest udfærdige en prioritetsliste sammen med inspektøren fra DATEA. Herudover vil det formentlig være nødvendigt at trække ca. kr. 35.600 fra egenkapital, således at fællesudgifterne ikke skal stige for yderligere i år.

Det justerede budget på kr. 675.900 blev enstemmigt vedtaget med virkning fra 1. januar 2004. En mindre efteropkrævning vil blive foretaget sammen med opkrævningerne af fællesudgifter pr. 1. juli 2004.

**Budget for 2005** blev kort gennemgået. Bestyrelsen havde valgt at justere budgettet med ca. 3%. KR gjorde opmærksom på, at et midlertidigt budget for det efterfølgende regnskabsår ifølge vedtægterne skal udarbejdes og forelægges for generalforsamlingen, men ikke nødvendigvis vedtages. Prognosen for 2005 blev derfor alene forelagt.

#### **Ad. 4. Forslag**

Bestyrelsen havde fremsat forslag til nye vaskemaskiner til vaskeriet. Selv om de nuværende maskiner stadig fungerer upåklageligt kan nye maskiner give besparelser på vand og el samt overflødiggøre vaskeriets centrifuge. Forslag blev imidlertid trukket tilbage, da varmeveksleren i kælderen på grund af tæring netop "var stået af". Udgiften hertil kan formentlig beløbe sig op til ca. kr. 100.000. Da dette er en uopsættelig udgift mente bestyrelsen det at det var bedst at vente med vaskeriet til der var endelig klarhed over reparationsudgiften på varmeveksleren.

#### **Ad. 5 a.**

Jacob Madsen (E. 42) var på valg, men ønskede ikke at opstille som formand. Han ville dog være indstillet på at fortsætte i bestyrelsen.

Rikke Nikolajsen blev herefter valgt som ny formand for en 2-årig periode.

#### **Ad. 5 b.**

Da Hanne Lütken og Henriette Nielsen ønskede at opstille til bestyrelsen valgte Jacob Madsen at trække sig.

Hanne Lütken (E. 48) og Henriette Nielsen (E. 51) blev herefter nyvalgt for 2 år.

**Ad. 5 c.**

Ny suppleant Lis Morthorst Munk (E. 29) blev valgt for en 2-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Rikke Nikolajsen	(formand)	på valg 2006
Ole Gorm Buus	(bestyrelsesmedlem)	på valg 2005
Hanne Lütken	(bestyrelsesmedlem)	på valg 2006
Henriette Nielsen	(bestyrelsesmedlem)	på valg 2006
Lotte Yssing Hansen	(bestyrelsesmedlem)	på valg 2005
Thomas Frisendal	(suppleant)	på valg 2005
Lis Morthorst Munk	(suppleant)	på valg 2006

**Ad. 5 d.**

CHA Revision Statsautoriseret Revisionsaktieselskab blev genvalgt som ejerforeningens revisor.

**Ad. 6.**

Et af medlemmerne forespurgte, om fællesskabet skulle betale for de udgifter til maling af vinduer, hvor arbejdet ikke var blevet udført af ejeren selv. Formanden bekræftede dette og henviste i øvrigt til formandsberetningen.

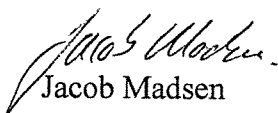
Spørgsmålet om forhøjelse af p-lejen blev bragt på bane. Der betales i dag kr. 110 pr. måned. Bestyrelsen har noteret sig spørgsmålet, men kunne tilføje at mange beboere betragter det som et vigtigt gode i forhold til deres lejlighed at der kan erhverves en relativt billig p-plads i ejendommens p-kælder. En stigning i lejen kunne samtidigt medføre et samlet set mindre antal udlejede p-pladser. Eksterne lejere af p-pladser betaler i dag en højere leje end ejendommens beboere.

På forespørgsel om toilettet i kælderen skal forblive låst, oplyste formanden, at dette er hensigten og kun i specielle tilfælde, kan nøglen udlånes.

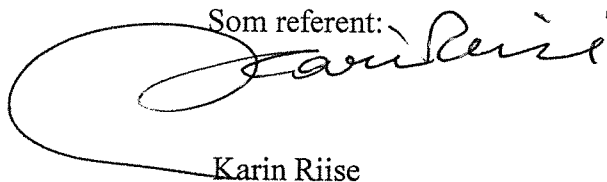
Da der ikke forelå yderligere til forhandling, og da ingen herefter ønskede ordet, hævedes generalforsamlingen.

København Ø, den 29. april 2004

Som formand:

  
Jacob Madsen

Som referent:

  
Karin Riise

## Bestyrelsens beretning for året 2003

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

Kort før denne generalforsamling er John Flørning udtrådt af bestyrelsen pga. fraflytning fra ejendommen.

Bestyrelsens mødeaktivitet har været konstant med mindst et møde om måneden og i travle perioder ekstra møder. Der blev desuden afholdt en arbejdslovdag i juni 2003, hvor der dog ikke var stor tilslutning.

Status på malerprojektet, dvs. maling af vinduer og dørkarme, er at enkelte beboere stadig mangler at male. Så snart vejret tillader det, skal der males ved disse beboere. Bestyrelsen er indstillet på, at dette bliver gjort af professionelle malere på ejerforeningens regning. Erfaringen fra malerprojektet bør derfor tages til efterretning. Det har været et stort arbejde for bestyrelsen at få folk til at male. Samtidigt er det udførte arbejde flere steder af tvivlsom kvalitet.

Konklusionen er således, at fremtidige opgaver af samme type bør udføres af professionelle.

Der er i årets løb taget initiativ til at undersøge forholdene omkring lejlighedernes vådrum.

Bestyrelsen fortog en spørgeskemaundersøgelse (svar-procenten var lige over 50%), idet det ønskedes kortlagt, hvor mange lejligheder, der oplevede problemer med vand og varme.

Bestyrelse foranledigede efterfølgende, at det rådgivende ingeniørfirma Wormslev har set på forholdene.

Konklusionerne fra Wormslev er klare. Fugtskader fra vådrum kan henføres til de enkelte lejligheders vedligehold af vådrummene. Utætheder ved afløb samt i fliser mv. kan derfor ved uheldige omstændigheder medføre vandskade. Det skal derfor understreges: Vedligehold af lejlighedernes badeværelser påhviler de enkelte ejere! Vådrummet skal vedligeholdes, så der ikke opstår vandskader. Opståede utætheder samt skader forårsaget af vandgennemtrængning fra vådrummet skal udbedres hurtigst muligt. Alt vådrums-vedligehold SKAL udføres efter gældende anvisninger for etagebyggeri fra Statens Byggeforskningsinstitut. Er du som ejer i tvivl så kontakt bestyrelsen.

Foruden problemer med vandgennemtrængning fra overboen enkelte steder, havde flere beboere problemer med, at vand fra hanerne i perioder var "rustent", og at de nogle i perioder havde problemer med, at det tog lang tid at få varmt vand i hanen. Spørgeskemaundersøgelsen viste ikke umiddelbart nogen systematik i dette. Efterfølgende har Wormslev identificeret mulige tiltag mod disse problemer, som bestyrelsen iværksætter.

Ved indgangspartiet til ejendommen er tidligere på året sat skilt op om cykelparkering forbudt. Skiltet er desværre blevet fjernet igen, men det hjalp på de mange cykler parkeret i indgangen. Der bør derfor snarest sættes et nyt skilt op. Yderligere er det i løbet af året undersøgt hvorvidt de hvide belægninger på murstenene nederst på facaden kan fjernes. Det viser sig dog at være en permanent skade fremkaldt af saltning, som kun kan fjernes midlertidigt.

København Kommune kræver at aviser og andet papir bliver indsamlet til genbrug. R98 (renovationselskab) har derfor tidligere på året opsat papircontainer til formålet. Denne havde desværre en størrelse, der gjorde, at den ikke kunne placeres i kælderen pga. vægten. Den blev derfor placeret i indgangspartiet til ejendommen. Én container blev sidst på året til to containere, hvilket ikke så pænt ud. Efter dialog med R98 har vi derfor fået to mindre containere, der kan placeres i kælderen og problemet skulle hermed være løst.

Da der desværre først på året i 2003 var indbrud i en enkelt bil i parkeringskælderen besluttede bestyrelsen, at der skulle sættes et kraftigere gitter i lysskakterne til parkeringskælderen. Dette arbejde er udført med succes og ubudne gæster skulle ikke længere kunne komme ind ad denne vej.

Lyset i gangene ved lejlighedernes pulterrum har fået et løft. Glas på armaturerne er skifter og alle elpærer er skiftet til lavenergi. Dette giver et betydeligt bedre lys omkring pulterrummene. Som en yderligere el-besparende foranstaltning er der opsat bevægelsesfølere i gangene så lyset slukker automatisk. En god og energirigtig løsning.

Bygningen overfor (den gamle Ford-ejendom) er ved at blive renoveret, og forventes ombygget til ca. 5.500 kvm. bolig samt ca. 2.000 kvm til detailhandel (se evt. [www.centerplan.dk](http://www.centerplan.dk)). Det vil give vores nærområde et tiltrængt løft

På sidste generalforsamling var der diskussion af og ønske om bredbånd til ejendommen. Bestyrelsen har undersøgt nogle mulige løsninger, men har fundet at det typisk er meget dyrt, idet der skal trækkes helt nye kabler til alle lejligheder. Bestyrelsen har derfor valgt at skrinlægge projektet indtil videre.

Der var fra bestyrelsens side en intension om at holde et højt informationsniveau hele året igennem, både ved løbende at opdatere hjemmesiden, ved at hænge informationer op på opslagstavlen i kælderen, samt ved at dele et velkomstbrev ud til nyindflyttede beboere. Bestyrelsen må erkende, at "luften gik af ballonen" i løbet af året. Det er noget flere beboere har gjort os opmærksom på, og det vil blive prioriteret højt i det kommende bestyrelsesår.

Så vidt bestyrelsens beretning for året 2003