

Bestyrelsens beretning for perioden fra foråret 2010 til foråret 2011

(Generalforsamling den 23. marts 2011)

God tone:

Bestyrelsen modtager i løbet af året en række henvendelser fra ejendommens beboere. Nogle gange modtager bestyrelsens medlemmer telefonopkald og i andre tilfælde modtager bestyrelsen sedler eller mails sendt til bestyrelsens fælles e-mailadresse. Det er dog desværre ikke altid henvendelsen foregår i god tone. Bestyrelsen skal som alt overvejende hovedregel kontaktes via e-mail og derfor vil bestyrelsen opfordre til, at man overholder følgende retningslinjer, når man henvender sig til bestyrelsen:

- i e-mails bruges der ofte et sprog, der kan virke hårdere end intentionen er og derfor opfordres der til, at man tænker over, hvordan modtageren kan opfatte indholdet og ordlyden i e-mailen
- brug entydigt og forståeligt sprog
- undgå brug af ironi og sarkasme
- skriv i den samme venlige stil som i papirbaserede breve.

I mange tilfælde er det måske slet ikke nødvendigt med en henvendelse til bestyrelsen. Før man henvender sig til bestyrelsen, bedes man derfor stille sig selv spørgsmålene:

- Er dette akut?
- Hvad kan jeg selv gøre?

Ud fra nogle af de henvendelser vi har modtaget kan vi se, at spørgsmålene i mange tilfælde kan besvares ved at se på foreningens hjemmeside, hvor alle infobreve er tilgængelige og hvor foreningens vedtægter og husorden også kan ses. I andre tilfælde er det mere relevant med en seddel i viceværtens postkasse.

Vores administrationsselskab, Datea, oplever desværre også nogle af disse henvendelser. Vi betaler Datea for at styre foreningens betalinger og for at bruge 2 timer ugentligt på inspektørarbejde i forbindelse med ejendommens drift. Når Datea modtager spørgsmål, hvor svarene er at finde i tidligere udsendte infobreve, bruger Datea tid på andet end det vi egentlig betaler for. Bestyrelsen vil derfor opfordre til, at der først stilles spørgsmål til Datea, når det er konstateret, at svaret ikke kan findes på foreningens hjemmeside.

Regnskabet

Det forgangne år har været plaget af en meget lille kassebeholdning. Det har betydet, at der hele tiden har skullet tages stilling til hvor mange penge vi har haft på kontoen, hver gang vi har skullet starte et projekt eller gennemføre vedligeholdelse. Det har også betydet, at nogle projekter er blevet udsat indtil der var penge på kontoen til at kunne betale vores regninger. Endelig har det også betydet, at nogle regninger er blevet opkrævet før arbejdet er færdigt, som fx ved etableringen af nye kabler, for at pengene var på foreningens konto når regningen skulle betales.

I regnskabet for sidste år er der primært to ting som skal nævnes. I forbindelse med etableringen af vandmålere er vandudgifterne trukket ud af driftsbudgettet og der er lavet et separat regnskab for vandudgifterne. Dette regnskab er lavet på samme måde som for varmen, hvor der opkræves et á conto beløb hvert kvartal som modregnes når målerne bliver aflæst. Dette har betydet, at det beløb som er noteret som opkrævet fællesbidrag er mindre end det beløb, som er budgetteret. Den anden væsentlige ting at nævne er at vinduerne ud mod gaden ikke er blevet malet. Det skyldes at bestyrelsen blev bedt om at undersøge mulighederne for at skifte vinduerne i stedet for at male dem. Det er der kommet et forslag ud af som kan ses under forslag fra bestyrelsen. I regnskabet var der budgetteret med at tage 150.000 kr. fra grundfonden samt at hæve fællesbidraget til at betale for malingen. Da projektet ikke er gennemført endnu er pengene ikke taget fra grundfonden og der er overført 100.000 kr. fra driftsbudgettet til grundfonden. Det betyder at vi nu har en likviditets beholdning på 579.574 kr. hvoraf 250.000 kr. er beregnet til at bruge på vinduerne ud mod gaden.

Alt i alt kommer vi ud med at overskud på 27.647 kr. hvilket skyldes foreningens elforbrug samt, at det beløb der var budgetteret med til ”anden containerordning” ikke har været nødvendigt at bruge. ”Anden containerordning” dækker fx over udgifter til Kim, hvis han skal fjerne affald som bliver stillet i kælderen eller på gaden når der ikke er storskrald. Disse to beløb er i budgettet for 2011 sat ned, så vi ikke får så store udsving i regnskabet.

I budgettet for 2011 har bestyrelsen valgt at sætte indbetalingen til grundfonden op til 150.000 kr. fra 100.000 som det har været de tidligere år. Det skyldes, at der er flere større udgifter som formentlig vil komme de næste par år. Her tænkes bl.a. på taget, elevatoren, mm, samt at foreningens opsparing er meget lille for tiden og der ikke er mange penge til uforudsete udgifter. Betalingen til grundfonden er sat ind i driftsbudgettet som både en indtægt og som en henlæggelse. Dette er gjort for at det er nemmere, at se hvor meget der betales til grundfonden. Det skal nævnes, at udgiften til ejendomsadministration stiger markant i år. Det skyldes, at der er kommet nye regler om, at der skal betales moms af beløbet. Samlet set så opkræves der for 2011 et beløb på 799.000 kr. som er en del mindre end for 2010 hvor der blev opkrævet 921.580 kr.

Vaskeri:

Der arbejdes stadig på at få skiftet vaskemaskinerne i vaskeriet, men da bestyrelsen ikke vil have for mange projekter i gang på samme tid og der ikke er tale om et akut problem har bestyrelsen valgt at nedprioritere udskiftningen af vaskemaskiner. Bestyrelsen forventer at udskiftningen vil blive gennemført i løbet af 2011 og gerne med hjælp af beboerne.

Nye antennekabler:

Etableringen af de nye kabler startede i november 2010, hvor det indledningsvis var aftalt med YouSee og Dansk Kabel TV, at kablerne skulle trækkes ude på svalegangene. Der opstod imidlertid problemer med at bore huller gennem betonen, da denne er armeret. Dette kom tilsyneladende som en overraskelse for Dansk Kabel TV, selv om bestyrelsen havde spurgt Dansk Kabel TV om dette ville være et problem. Julen blev brugt på at finde en anden løsning. Løsningen blev at lejlighederne fra stuen til 3. sal

fik trukket kablerne gennem de eksisterende føringsveje og at 4. og 5. sal fik trukket kablerne ude på svalegangene. Den samlede pris blev på 181.286 kr., hvilket blev indkrævet som en ekstra opkrævning sammen med januar-opkrævningen. Alle beboerne har nu mulighed for selv at kunne vælge hvilken TV-pakke fra YouSee de gerne vil have. Alle skal dog som minimum stadig have den lille pakke. De nye kabler giver ligeledes mulighed for at få internet gennem antennestikket fra YouSee. Alle beboere skulle på nuværende tidspunkt have modtaget et brev fra YouSee med et valgkort på TV-pakker samt en oversigt over hvilket andre produkter YouSee udbyder.

Vinduer:

Som omtalt på generalforsamlingen 2010 trænger alle de franske altandøre ud mod gaden til renovering. Bestyrelsen havde indhentet et tilbud på maling af al udvendigt træværk (ramme og karm) på de franske altandøre. Da det var relativt mange penge, blev bestyrelsen bedt om at undersøge hvad en total udskiftning af de franske altandøre (inklusive ramme) ville koste.

Bestyrelsen har nu ved hjælp fra et rådgivende ingeniørfirma indhentet tilbud fra fire entreprenører på både maling og udskiftning af de franske altandøre, og der vil på generalforsamlingen 2011 være afstemning om hvilken løsning vi ønsker at anvende. (Se venligst ”forslag fra bestyrelsen”). Som aftalt på generalforsamlingen 2010 har ejerforeningen opsparet 100.000 kr. i løbet af 2010 til projektet og det var planlagt at tage 150.000 kr. fra grundfonden til vinduerne. Det betyder, at der i alt er afsat 250.000 kr. til vinduerne.

Arbejdslørdage:

Der har været planlagt to arbejdslørdage i det foregående år. De er begge blevet aflyst, da tilmeldingen ikke var tilstrækkelig. Bestyrelsen synes det er rigtig ærgerligt, at der ikke kunne etableres opbakning til arbejdslørdagene. Resultatet af den manglende opbakning, som desværre ikke kun gjorde sig gældende i 2010, men også i de sidste par år, er at bestyrelsen stiller forslag om en betaling for manglende deltagelse i arbejdslørdagene. Forslaget behandles på generalforsamlingen 2011.

Svalegange:

Bestyrelsen har i det foregående år brugt en del tid på at diskutere belægningen på svalegangene. Bestyrelsen er ikke tilfredse med den belægning der er lagt og der arbejdes derfor på at finde en løsning på, hvordan belægningen kan blive bedre.

Tak til Kim

Vi er i bestyrelsen meget glade for samarbejdet med Omegnens Ejendomsservice ved Kim Jørgensen. Kim er på ejendommen mandag, onsdag og fredag morgen og kan kontaktes ved en seddel i vicevært-postkassen. Kim kan også kontaktes på telefon 22 82 78 48 på hverdage mellem 11.30 og 12.00.

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, 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 med vores administrator Tove Møller Pedersen og vores inspektør Allan Jørgensen.

Siden generalforsamlingen i 2010 har bestyrelsen bestået af formand Michael Møller (L-16), kasserer Mette Lyster Locht (L-7), øvrige medlemmer Susanne Birkballe (L-35), Hanne Lütken (L-48), Simone Kongsbak (L-41), suppleant Kirsten Faxedahl (L-6) og suppleant Jytte Nielsen (L-25).

Hanne har i løbet af året valgt at trække sig fra bestyrelsen og Kirsten er derfor indtrådt i bestyrelsen som almindeligt medlem. Bestyrelsen har derfor bestået af formand Michael Møller (L-16), kasserer Mette Lyster Locht (L-7), øvrige medlemmer Susanne Birkballe (L-35), Simone Kongsbak (L-41), Kirsten Faxedahl (L-6) og suppleant Jytte Nielsen (L-25).

Mette, Simone og Kirsten er på valg på dette års generalforsamling. Mette modtager ikke genvalg. Simone og Kirsten er villige til genvalg. Alle interesserede opfordres dog til at stille op. Vi gør i den forbindelse opmærksom på ændringen af vedtægternes § 10, hvorefter også ægtefæller mv. til medlemmer af ejerforeningen kan vælges som medlemmer af bestyrelsen.

Mette og Hanne skal have en stor tak for deres store arbejde i bestyrelsen. Mette for at have fungeret som kasserer for foreningen og Hanne for at ville forsætte arbejdet med at styre vaskeriet. Jytte skal ligeledes have en stor tak for at styre foreningens hjemmeside og holde denne opdateret.

Der skal også vælges en ekstra suppleant, så vi kommer op på to suppleanter i stedet for som nu kun en suppleant.

Forslag til behandling på generalforsamlingen den 23. marts 2011

Bestyrelsensforslag

1. forslag – franske altandøre

Bestyrelsen har ved hjælp fra et rådgivende ingeniørfirma indhentet tilbud fra fire entreprenører på både maling og udskiftning af de franske altandøre. Bestyrelsen fremlægger priserne fra de billigste tilbud fra entreprenørerne.

Afstemningen vil foregå i to omgange:

- Først skal der stemmes om forslag 1 og 2 – altså skal vinduerne males eller udskiftes.
- Hvis forslag 2 vælges skal der stemmes om forslag a og b – altså skal vi have nye franske altandøre eller vinduer.

Bestyrelsen anbefaler forslag 2b, fordi:

- Nye lavenergivinduer vil give en bedre isolering af lejlighederne.
- Nye vinduer vil give et øget lysindfald.
- Det er ukendt, hvor længe de nuværende vinduer, vil holde, når de males.
- Det vil være gavnligt i en salgssituation at en større vedligeholdelsesmæssig investering er afholdt.

Som aftalt på generalforsamlingen 2010 har ejerforeningen opsparet 100.000 kr. i løbet af 2010 til projektet og det var planlagt at tage 150.000 kr. fra grundfonden til vinduerne. Det betyder, at der i alt er afsat 250.000 kr. til vinduerne. Den videre finansiering kommer til at foregå i forhold til fordelingstal, ligesom alle andre vedligeholdelsesprojekter.

1. MALING AF DE FRANSKE ALTANDØRE.

PRIS: **231.256** kr. inkl. moms

De eksisterende vinduer beholdes og al udvendigt træværk (vinduesramme og karm) males. Ved valg af denne løsning gøres opmærksom på, at de franske altandøre skal males igen om ca. 5 - 6 år hvor en lignende udgift til maling skal betales på ny.

2. UDSKIFTNING AF DE FRANSKE ALTANDØRE INKL. KARM.

Ved udskiftning af de franske altandøre fjernes de nuværende ruder og al nuværende udvendigt træværk (vinduesramme og vindueskarm helt ud til murværket). Herefter indsættes helt nye vinduer. Uanset hvilket tilbud der vælges, vil de nye vinduer bestå af følgende: Indvendig ramme af hvidt træ. Udvendig ramme af sort, vedligeholdelsesfrit aluminium. Energibesparende ruder i god kvalitet. Energibesparende rammer i god kvalitet. Der er indhentet tilbud på rammer, der er så smalle som muligt for at øge lysindfaldet.

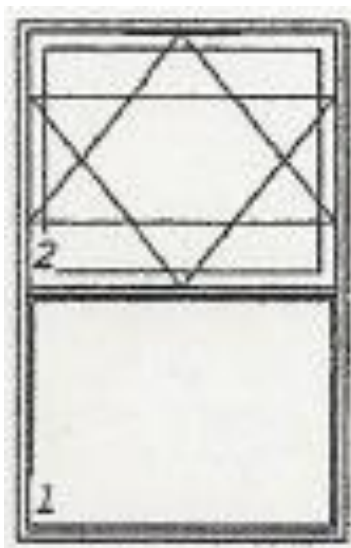
Der er to mulige løsninger:

- a. Udskiftning til nye franske altandøre, der i funktion og udseende ligner dem vi har nu. Dog vil det tilstræbes, at den **lodrette** midtersprosse bliver så smal som muligt for mest muligt lysindfald og for et ekstra-beløb kan de lejlighedsejere, der ønsker døre med vippefunktion, få det. Det nuværende metalrækværk genbruges. Ved finansieringen af vinduerne foreslår bestyrelsen, at der tages 100.000 kr. ekstra fra grundfonden. Herved tages der i alt 350.000 kr. fra grundfonden og der mangler derfor stadig 346.250 kr. Disse kan enten finansieres ved at hæve fællesbidraget eller ved en engangsoptrækning.

PRIS: **696.250** kr. inkl. moms

- b. Udskiftning til to firkantede ruder adskilt af **vandret** midtersprosse. Den nederste rude vil være fast og bestå af sikkerhedsglas. Den øverste rude vil kunne åbnes, også sådan at den udvendige side kan rengøres indefra. Det tilstræbes at midtersprossen bliver så smal som mulig for øget lysindfald. Metalrækværket bliver overflødiggjort, idet den nederste rude er fastgjort sikkerhedsglas, og rækværket genopsættes derfor ikke. Denne løsning vil ændre facadens udseende fra det vi kender i dag, men vil slippe en del mere lys ind i lejlighederne. Udskiftningen forudsætter kommunens godkendelse. Ved finansiering af vinduerne foreslår bestyrelsen at der tages 100.000 kr. ekstra fra grundfonden. Herved tages der i alt 350.000 kr. fra grundfonden og der mangler derfor 132.500 kr. Det kan finansieres ved at hæve det niveau, som der er opkrævet i fællesbidrag indtil nu med 12.500 kr.

PRIS: **482.500** kr. inkl. moms



2. forslag – arbejdslørdage

For at skabe større tilslutning til arbejdslørdagene stiller bestyrelsen forslag om, at der etableres en ordning, så man pr. lejlighed får en mindre kompensation for deltagelse i den ene eller begge arbejdslørdage.

Det foreslås derfor, at der opkræves 50 kr. pr måned pr. lejlighed, der specifikt er til dækning af udgifter til fx havearbejde, malearbejde og diverse oprydningsarbejde på fællesarealerne. Der er f.eks. behov for, at der kommer en gartner 2 gange om året (det kostede ca. 10.000 kr. sidste gang). Hertil kommer udgifter til de øvrige vedligeholdelsesopgaver, som er nødvendige, for at fællesarealerne kan fremstå pæne og ordentlige. En opkrævning på 50 kr. vil dog ikke kunne dække alle disse udgifter, men vil kunne bruges som et supplement til betaling for de opgaver, vi ikke selv udfører på de afholdte arbejdslørdage.

Beløbet vil blive trukket hos alle, men de lejligheder (hvorfra der møder mindst én person) der deltager i de to arbejdslørdage vil få pengene retur, således at der betales 300 kr. tilbage pr. arbejdslørdag.

Hvis dette forslag ikke bliver vedtaget, vil bestyrelsen ikke stå for at afholde flere arbejdslørdage og der vil derfor blive opkrævet 100 kr. pr. lejlighed pr. måned til at dække de udgifter på arbejde som vi ellers selv kunne have udført. I dette tilfælde vil det blive nødvendigt at opkræve 100 kr. fordi vi ikke selv udfører noget af arbejdet på arbejdslørdagene og skal betale os fra det hele.

Det er vigtigt at understrege, at arbejdslørdagen ikke kun er praktisk arbejde, men også en mulighed for at hygge sig over noget god mad med andre beboere – og hvis man ikke er til havearbejde eller lignende, så kan man måske stå for madlavning og kaffe.

Beboerforslag

1. Forslag fra Jørg Paulus (L-47) - Tidsforskudt adgang til tørretumblere i vaskeriet.

Som hyppig bruger af vaskeriet forslår jeg, at vi ændrer reglen for brugen af vaskeriet på den måde at man kan benytte tørretumblere til 45 minutter efter ens vasketid er udløbet, dvs. hvis man har en vaske-tid fra 9.30-12.00 så må man benytte tørretumblere til kl. 12.45. Begrundelsen til forslaget ligger i at man af naturlige årsager først kan gå i gang med at bruge tørretumbleren når de første vaske er færdige.