

ORIGINAL

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2005 I BOLIGEJERFORENINGEN ELLEBJERG

Den 7. april 2005, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Boligejerforeningen Ellebjerg i beboerkælderen, Ellebjergvej 19, 2450 København SV. med dagsorden i henhold til foreningens vedtægter.

Tilstede var 43 medlemmer, heraf var 6 repræsenteret ved fuldmagt.

Eva Vangkilde fra bestyrelsen bød velkommen og foreslog administrator Kirsten Sjeldan som dirigent.

1. Valg af dirigent:

Generalforsamlingen tilsluttede sig valget af Kirsten Sjeldan som dirigent. Kirsten Sjeldan konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og afholdt i henhold til vedtægterne. Dagsordenen blev gennemgået.

2. Bestyrelsens beretning:

Beretningen var omdelt skriftligt sammen med indkaldelsen, til hvilken der henvises.

Eva Vangkilde knyttede nogle få bemærkninger til referatet, især ønskede hun på bestyrelsens vegne at takke ejendommens varmemestre Kell Raaschou og Søren Stougaard for det store arbejde, de havde lagt i gennemførelsen af kablingen på ejendommen. Bestyrelsen har jo haft mandefald og derfor har det været en fantastisk stor hjælp, at Kell og Søren har kunnet tage over, når tingene skulle koordineres. Bestyrelsen var af den opfattelse, at selvom der har været gener omkring indlæggelsen af kablingen, er det alligevel gået godt.

Der havde jo som sagt været mandefald i bestyrelsen og derfor har mængden af infobreve ikke været stor. Eva Vangkilde opfordrede medlemmerne til, når nu der skulle vælges nye bestyrelsesmedlemmer, at såfremt der befandt sig en god "skriver" mellem medlemmerne, vil det være et kærkomment nyt medlem af bestyrelsen.

Endvidere beklagede Eva Vangkilde, at bestyrelsen ikke har levet op til løftet på sidste års generalforsamling om at erindre medlemmerne om, at forslag til generalforsamlingen skal indsendes inden den 1. marts. Den nye bestyrelse vil sammen med administrator få ændret denne vedtægtsbestemmelse og fremsætte et forslag herom til medlemmerne på den næste generalforsamling.

Beretningen blev herefter eenstemmigt godkendt.

3. Fremlæggelse af regnskab 2004 og budget 2005:

Kirsten Sjeldan gennemgik årsrapporten med uddybende forklaringer til de enkelte punkter.

Årsrapporten blev eenstemmigt godkendt.

Herefter blev budget 2005 gennemgået.

Budgettet indebar en stigning i hybrid til kr. 195,- pr. mdr. fra 1. maj 2005.

Budget 2005 blev eenstemmigt godkendt.

4. Indkomne forslag:

Forslag 1 – fra bestyrelsen:

Bestyrelsen bemyndiges til af midlerne fra renoveringskontoen at udføre følgende arbejder:

<i>Gulvafløb (pr. år 110.000 over 2 år udløb 31.12.2006)</i>	<i>220.000</i>
<i>Fugning af murværk (pr. år 100.000 over 2 år udløb 31.12.2006)</i>	<i>200.000</i>
<i>Udskiftning af stigstreng (pr. år 300.000 over 5 år,</i>	

Udløb 31.12.2009)kr. 1.500.000

Forslaget blev eenstemmigt vedtaget.

5. Valg til bestyrelsen:

På valg var: Hans Henrik Jørgensen
Eva Vangkilde
Nicolai Clausen

Nyvalgt blev: Allan Nyhus for 1 år
Mikkel Møller Johansen for 2 år
Martin Bjerregaard for 2 år

Bestyrelsen består herefter af: **Daniel Sønderholm**
Brian Jensen
Martin Bjerregaard
Mikkel Møller Johansen
Allan Nyhus

Som suppleanter nyvalgte: Michael Thodsen
Kirsten Persson

Som intern revisor genvalgte: Charlotte Hansen

De interne revisorer er: Gorm Helle
Charlotte Hansen

Som ekstern revisor genvalgte: Revisionsinstituttet

Hans Henrik Jørgensen, som har siddet i bestyrelsen gennem mange år, havde valgt at udtræde af bestyrelsen. Hans Henrik Jørgensen modtog foreningens tak for det store arbejde han havde lagt igennem mange, mange år som bestyrelsesmedlem.

6. Eventuelt:

Der var spørgsmål/bemærkninger/henstillinger til følgende emner:


- der var klager over rengøringen af trapperne. Bestyrelsen oplyste, at det gamle firma er opsagt og nyt er begyndt. Medlemmerne udtrykte dog stadig kritik over trappevasken, som stadig ikke, på trods af det nye firma, er optimal. Bestyrelsen noterede sig dette og vil se på sagen.
- Der var klager over nogle af haverne på Händelsvej. I en have opbevares et bur. Bestyrelsen noterede sig dette.
- Et medlem forespurgte, om der måske ikke kunne blive råd til nogle nye tørresnore, det mente bestyrelsen godt og varmemesterne lovede, at der straks vil blive opsat nye tørresnore i gården.
- Bestyrelsen blev opfordret til at gøre noget mere ved hjemmesiden. Det kunne være rigtig godt med et chatforum.
- Spørgsmålet fra sidste år om gitre for kældervinduerne er ikke rigtig blevet til noget, flere medlemmer klager stadig over kattelugt i kældergangene. Bestyrelsen oplyste, at de dog havde undersøgt sagen omkring gitre og det blev uforholdsmæssigt dyrt. Måske kunne hønsenet være en løsning.
- Et medlem opfordrede til, at der ikke bliver røget i vaske- og tørrekældre samt at der ej heller bliver røget på trappeopgange og i kældergange. Måske vil opsætning af "rygning forbudt" skilte være en løsning.
- Reglerne for vasketider blev igen drøftet. Flere medlemmer mente, det kunne være svært at nå at vaske på en vasketid og derfor satte de 2 låse på. Det syntes flere

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2005 I BOLIGEJERFORENINGEN ELLEBJERG

- medlemmer var ok, det er bare ikke ok, at sætte 2 låse på til tørretider. Bestyrelsen vil se på problemet.
- Et medlem mente, at hækkene på Händelsvej trængte til lidt udskiftning.
- Hybrid er dyrt. Kunne bestyrelsen ikke se på, hvad det vil koste, at få det ind via den nye kabelføring hos ComX. Bestyrelsen oplyste, at det har de gjort. Det kan lade sig gøre, men så kan man bare ikke se Viasat kanalerne, og det er jo bl.a. TV 3 og 3+. Bestyrelsen vil dog løbende følge med, muligheden for telefon er også til stede.
- Lyset på Händelsvej 4 brænder konstant. Varmemesterne kigger på det.
- Medlemmerne blev opfordret til at smide flasker i flaskecontaineren, batterier i de dertil indrettede kasser o.s.v. Sæt storskrald i det dertil indrettede skur. I det hele taget – **RYD OP EFTER DIG SELV !!!!!**
- Bestyrelsen opfordrede til slut de medlemmer, som f.eks. klager over røg på trapper m.v. om at tage en snak med naboen.

Da intet yderligere forelå takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 21.05.

Som dirigent:



.....
Kirsten Sjødan

Som bestyrelsesmedlem:



.....
Daniel Sønderholm

Beretning for året 2004

Ejendommen "Ellebjerg", matr.nr. 316, 323 og 324 af Kongens Enghave, består af 15 1-vær., 35 1½-vær., 201 2-vær. og 6 3-vær. beboelseslejligheder samt 5 erhvervsenheder. I alt 262 enheder. 3 af erhvervslejlighederne er samlet i lægeklinikken på Stubmøllevej.

Der er i 2004 blevet handlet 31 lejligheder

Mandefald i bestyrelsen

Vi har i det forløbne år ikke været så ressourcestærke, som vi burde. I juni drog Nicolai Clausen til Melleamerika i forbindelse med sit studie, og det har af forskellige årsager ikke været muligt at inddrage de valgte suppleanter.

Det betyder dels, at vi fire tilbageværende har måttet løbe lidt stærkere, men også at, vores varmemestre, Søren Stougaard og Kell Raaschou, har været meget involveret i bestyrelsens arbejde. Vi vil gerne rette et stort tak til Søren og Kell for meget og gavnlig støtte i det forløbne år.

Eva Vangkilde fraflyttede desuden ejerforeningen pr. 1. december 2004, men har fortsat arbejdet i det omfang, det har været muligt, og har f.eks. deltaget på alle bestyrelsesmøderne.

Gård, haver og vej

Vores to varmemestre, Kell og Søren, har som vanligt gjort et stort stykke arbejde med at holde vores gård, haver og veje i orden og pæne, og dette skal de have en stor ros for.

Der har i det forløbne år været nogle problemer med at gårdporten er blevet brudt op, og det har hver gang kostet dyrt at få den repareret. Vi har nu fået opsat magnet-mekanisme, som gør det betydeligt sværere at bryde porten op, og vi har da heller ikke oplevet problemet siden.

Vi har også fået opsat endnu et cykelskur, da der efterhånden blev for lidt plads i de eksisterende. Vi håber nu, at alle har fået parkeringsplads. Det har også hjulpet at få ryddet ud i herreløse cykler rundt omkring i kældre og skure.

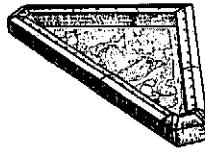
Vi er meget glade for de pæne haver rundt omkring i gården – og vi vil selvfølgelig opfordre alle til at holde haverne pæne.

Arrangementer i årets løb

Som det jo sig hør og bør i Ellebjerg har vi i det forløbne år afholdt både sommerfest/Sankt Hans, julefest og fastelavn. Det er altid rart at se så mange til vores arrangementer.

Hvad angår julefesten vil vi gerne benytte lejligheden til at sige stor tak til Anita Malmberg, som gav en stor hånd med i både planlægningen og selve afholdelsen.

Fastelavnsfesten er altid et tilløbs stykke, der er tøndeslagning for både voksne og børn. Her mødes børn og børnebørn og det er ikke kedeligt. Dog mangler vi efterhånden nogle børn i ejendommen, men de, der deltog skal have stor ros for deres fantasifulde udklædninger.



Bredbånd/Internet

Etableringen af internet må siges at have taget det meste af bestyrelsens tid i det forløbne år. Vi startede ud med at holde infomøder om forskellige løsningstyper, hvorefter der var afstemning.

Derefter gik bestyrelsen i gang med at finde de helt rigtige samarbejdspartnere til det store projekt. Vi valgte at bede de rådgivende ingeniører Balslev om hjælp, og de har i høj grad været et stor og værdifuld hjælp for os i bestyrelsen, når det har drejet sig om samarbejdet med leverandørerne, som endte med at blive hhv. Kemp & Lauritzen og ComX.

I efteråret indså vi, at budgettet ikke kunne holde. Derfor indkaldte vi til ekstraordinær generalforsamling og det var dejligt at se det store fremmøde og den brede opbakning til projektet. Vi har på fin vis holdt os næsten indenfor det reviderede budget og løsningens samlede pris bliver således: ca. kr. 1.473.000.

Det har været en lang og sej proces at få det hele op at stå, og vi ved godt, at mange har været plaget af larm, huller i vægge, forkert placerede stik osv. For dem, som det går ud over, kan det selvfølgelig føles som en voldsom gene, men set i et samlet lys synes vi faktisk, at arbejdet har forløbet meget smertefrit. Helt fri for fejl og mangler kan man næppe blive, når der er tale om etablering af stik i så mange lejligheder, som der her er tale om. I forbindelse med arbejdet vil vi gerne rose det store stykke arbejde Kell og Søren har gjort i forbindelse med det daglige samarbejde med håndværkerne og i forhold til at hjælpe og svare på beboernes spørgsmål og klager.

Nu håber vi så, at rigtig mange har glæde af det billige og hurtige internet.

Hjemmesiden

Efter Daniel Sønderholms indtræden i bestyrelsen ved sidste generalforsamling fik vi endelig lidt mere styr på hjemmesiden. Den var fyldt med forældede oplysninger og fungerede i det hele taget ikke særlig godt. Men det skulle der være rettet op på nu. Selvfølgelig er vi altid åbne for forslag til forbedringer. Adressen er stadig den samme: www.ellebjerg.dk, men i forbindelse med det nye internet er mailadressen ny: ellebjerg@comxnet.dk. Og som sædvanligt er vores varmemestre at fange på mailen – nu er adressen: ellebjerg-varmemester@comxnet.dk

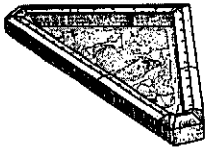
Ejendommens faldrør & stigstreng

Der blev ved den ekstraordinære generalforsamling i efteråret bevilliget midler til renovering af de værste af vores faldstammer. Arbejdet er allerede så småt i gang, men det går langsomt, fordi vi tager en opgang af gangen. Samtidig har vi måtte konstatere, at det selvfølgelig samtidigt med udskiftning af faldstammer vil være fornuftigt også at udskifte stigstrengene, derfor anmoder vi på dette års generalforsamling også om en bemyndigelse til udskiftning af stigstrengene, så alle – især beboere – yderst på strengene kan få varmt vand i hanerne.

Motionsklub

Igen i år er det gået rigtig godt for motionsklubben. Der sker selvfølgelig løbende udmeldinger grundet fraflytning, men også masser af indmeldinger. Pr. 1. februar 2005 var der 55 medlemmer, hvilket betyder, at tilbagebetalingen til Ellebjerg Ejerforening går hurtigere end planlagt, i forhold til den budgetterede tilbagebetalingstid baseret på 50 medlemmer.

Ejerforeningen Ellebjerg



Motionsrummet er ca. 115m² fordelt på 2 rum. Motionsklubbens medlemmer kan benytte rummene mellem klokken 9.00 og 21.30

Medlemskab af motionsklubben udgør 100,- kr. pr. måned dog gives der til pensionister, efterlønnere og studerende 25,- kr. rabat pr. måned.

Indmeldelsesblanketter m.m. kan hentes hos bestyrelsen tirsdage mellem kl. 18.00-19.00 eller hos ejendommens varmemestre.

Nyhedsbreve

Vi har igen i år udsendt nyhedsbreve, men ikke i så stort et omfang, som vi gerne ville. Det hænger sammen med manglende tid – som nævnt har bredbåndet taget en del ressourcer, som vi jo i forvejen ikke har haft for mange af. Vi vil dog også i fremtiden udsende nyhedsbreve, som vi vil opfordre beboerne i Ejerforeningen Ellebjerg til at læse og komme med input til.

Renoveringskontoen

På generalforsamlingen i 2003 blev det besluttet over en periode på 2 år at bemyndige midler til udskiftning af gulvafløb, opsætning af koldtvandsventiler samt fugning af facader. Disse projekter er lukket ned pr. 31.12.2004, idet bemyndigelsen er udløbet.

Som det fremgår af bestyrelsens forslag til dette års ordinære generalforsamling anses det stadig for nødvendigt at fortsætte udskiftningen af gulvafløb. Endvidere må det konstateres, at der ikke har været den nødvendige tid til at få fuget facaden, hvor det er nødvendigt, så bestyrelsen søger en ny bemyndigelse på 2 år.

Renoveringskontoen er nu inde i sin 3. opsparingsperiode og igennem de nu forløbne 2 renoveringsperioder af 5 år har der været midler til at reparere og renovere de store ting. Det har vist sig at være en fornuftig måde at få gjort tingene på uden at skulle ud og låne til det. De opsparede midler til renovering pr. 31.12.2004 udgør kr. 6.269.896.

Som altid slutter bestyrelsen af med at sige tak for endnu et godt Ellebjerg-år. Vi måtte sige farvel til flere af vores helt gamle beboere i år, mennesker, som har boet hele deres liv på Ellebjerg, men samtidig har vi sagt goddag til en masse nye beboere, og et stort velkommen til dem.

København, den 18. marts 2005
Bestyrelsen for E/F Ellebjerg

Andelsforeningen "Ellebjerg af 1957" Boligejerforeningen Ellebjerg

ORIGINAL

Forslag til ordinær generalforsamling 7.4.2005:

Fra bestyrelsen:

Forslag 1:

Bestyrelsen bemyndiges til af midlerne fra renoveringskontoen at udføre følgende arbejder:

Gulvafløb (pr. år 110.000 over 2 år (udløb 31.12.2006))	kr.	220.000
Fugning af murværk (pr. år 100.000 over 2 år (udløb 31.12.2006)) ...	kr.	200.000
Udskiftning af stigstreng (pr. år 300.000 over 5 år (udløb 31.12.2009))	kr.	1.500.000

Motivation:

På generalforsamlingen i 2003 fik bestyrelsen bemyndigelse til over en periode på 2 år at udskifte gulvafløbene, hvor de var nedslidte og primært i de lejligheder, hvor ejerne renoverede badeværelser. Denne periode er nu udløbet og i de 2 år der er gået er der anvendt kr. 216.516 på disse nedslidte gulvafløb. Der er stadig en del nedslidte gulvafløb, hvorfor bestyrelsen foreslår, at der igen, over en 2-årig periode, afsættes kr. 220.000 for renoveringskontoen til udskiftning af disse gulvafløb.

På samme generalforsamling i 2003 blev det ligeledes bemyndiget, at der kunne anvendes kr. 200.000 til fugning af murværk over en 2-årig periode. Denne periode udløber nu, og der er i perioden kun anvendt kr. 32.896 på fugning, idet bestyrelsen ikke har haft den fornødne tid til at få arbejdet iværksat, men der er stadig behov for fugning af murværk, hvorfor bestyrelsen igen beder om en 2-årig periode til fugning af murværk.

Endelig er det p.g.a. manglende varmt vand især i enderne af stigstrengssystemet nødvendigt at få udskiftet disse rør, så beboerne igen kan få varmt vand. Endvidere er det fornuftigt samtidig med udskiftning af faldstammer, som blev bemyndiget i 2005 over en 5 årig periode, at der også sker en udskiftning af stigstrengene, når faldrøret udskiftes.

Pr. 31.12.2004 henstår der på renoveringskontoen	kr.	6.269.896
Opsparingsperioden 1.2.2000-1.2.2005 (perioden januar 05).....	kr.	62.660

I 2004 blev det besluttet at påbegynde en ny opsparingsperiode.

Ny opsparingsperiode 1.2.2005-1.2.2010 4,- pr. fordl. tal:

1.2.2005-1.2.2006	kr.	751.920
1.2.2006-1.2.2007	kr.	751.920
1.2.2007-1.2.2008	kr.	751.920
1.2.2008-1.2.2009	kr.	751.920
1.2.2009-1.2.2010	kr.	751.920

I alt pr. 1.2.2010..... kr. 10.092.156

I 2004 blev det besluttet, at der over en periode på 5 år (udløb 31.12.2009)

anvendes kr. 500.000 om året til renovering af faldstammer..... kr. 2.500.000

I 2004 blev det ligeledes besluttet af kable ejendommen, med henblik

på internet (projektet afsluttes i 2005) afsat beløb kr. 1.460.000

Bestyrelsens forslag udskiftning af stigstrengene, der anvendes kr. 1.500.000

Bestyrelsens forslag 2005 (gulvafløb & fugning) der anvendes kr. 420.000

Saldo 1.2.2010 forudsat ingen andre beløb end de nævnte anvendes kr. 4.212.156

Hertil kommer renter & indmeldelsesgebyr på 1%. Alene i år 2004 blev der tilskrevet kontoen kr. 290.642 i indmeldelsesgebyr og kr. 127.834 i renter, d.v.s. en meropsparing på kr. 418.476.