

Referat af generalforsamling den 28. maj 2018

Til generalforsamlingen var der fremmødt 43 andelshavere samt indleveret 17 fuldmagter ud af i alt 157 andele.

1. Valg af dirigent

Formanden bød velkommen og Jens Duus blev valgt som dirigent, hvilket blev vedtaget af generalforsamlingen.

Dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovlig, idet indkaldelsen og regnskabet var sendt ud til tiden.

Dirigenten konstaterede endvidere, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, idet mindst en 1/5 af foreningens andelshavere ifølge vedtægterne skal være til stede, hvilket svarer til 32 ud af de 157.

2. Formandens beretning

Sidste år talte vi om:

Fugt på Tycho Brahes Allé

Og det gør vi stadig.

Efter en ny fugtundersøgelse har vi fjernet væv og puds fra væggene i kælderskakten og ca. 1 m op svarende til 1. afsats.

Efterfølgende er der pudset op på ny, og når det er tørt, skal det have en speciel behandling og males.

Når TBA 40 er færdig skal det vurderes, hvor meget der skal gøres i de 3 andre opgange på TBA.

Der er ikke samme behov på HØ.

Nye vinduer og entredøre

Vi har nu valgt hvilke typer vinduer vi skal have,

– som udgangspunkt er det tilsvarende som vi har i dag –

dog er der nogle krav omkring "redningsåbning" specielt ved vore 2-fags vinduer, da åbningen i dag er for lille.

Vi har også valgt hvilken type entredøre vi skal have.

I forbindelse med de nye entredøre arbejder vi også på udskiftning af låsene i gadedøre, porte, vaskeri m.m. så de måske kan passe sammen.

Så snart vi har en "foreløbig" tidsplan vil den blive meddelt, men det vil være med forbehold for leveringstider fra producenterne.

Snesikring

Vi har foretaget snesikring af 2 omgange, men sne og is giver os stadig problemer, hvorfor vi nu har aftalt en ekstra løsningsmodel til montering ca. august/september.

Vi skal gøre alt hvad der er muligt for at undgå ulykker.

Legeplads

Sygdom og vejret har skubbet vores tidsplan således, at den nye legeplads umiddelbart først vil være færdig engang hen på sommeren.

Byggeri på TBA

Jeg tror alle er klar over, at der skal bygges på Tycho Brahes Alle 35–37.

Vi har siden sommeren 2017 forsøgt at få en afslappet og positiv dialog med byggeledelse og Københavns kommune – det har pt. ikke været muligt -.

I vort område er der meget stor mangel på P-pladser, hvilket har høj prioritet for os og vore naboejendomme, men byggherre & KK vil ikke høre på os.

Der var ønske om afspærring 24 timer i døgnet for parkering på TBA, frem til 1/8-2019.

Efter nogle forhandlinger fik vi det dog ændret således, at afspærringen kun blev fra TBA 44 og hen til porten i begge vejsider, indtil man starter på bygning 2 og samtidig fik vi Consortiet til at spørge kommunen om skråparkering langs hækken til kirkegården.

Vi har nu en god dialog med byggekonsortiet, hvilket gerne skal kunne fortsætte så vi undgår flere problemer.

I året der er gået, har vi arbejdet med:

JA det startede jo godt med min afgang som formand, og jeg havde en dejlig reception i Kimer klubben med lidt godt til halsen, men ikke mindst de mange pæne ord jeg fik og nogle fine gaver. For det alt sammen siger jeg tusind tak.

Kort efter kunne vi fejre andelsboligforeningens 40 års jubilæum ved en lille fest i gården, med en pølsevogn, et fadølsanlæg og hyggelig musik. Vi var ikke så mange, men jeg er sikker på, at de som var til stede – de hyggede sig.

Tiden går, og vi var godt i gang med omlægning af vor gæld i ejendommen som endelig blev færdig omkring 1/7-2017.

Det samlede resultat blev godt, vi fik penge til de nye vinduer og entredøre og sparer ca. kr. 150.000,00 på budgettet.

Beklageligvis stoppede den nye formand, og på den ekstraordinære generalforsamling den 13.11.2017 blev jeg igen valgt som formand samtidig med ny suppleant Janus.

Jeg har jeg arbejdet dag og nat (på grund af tidspres) med at finde en arbejdsfordeling mellem administrator og bestyrelsen.

I november stoppede Tanja Rattenborg i bestyrelsen, hvorfor Annette Bergholdt trådte ind i bestyrelsen klar til at påtage sig nogle udfordringer.

Det kom dertil, at bestyrelsen reserverede en hel lørdag, hvor vi gennemgik mit oplæg ned til mindste detalje således, at jeg efterfølgende kunne udfærdige et oplæg til administrator, hvilket blev sendt ud til 4 potentielle administratorer.

Én sagde pænt nej tak, men de andre 3 har jeg holdt møder med, diskuteret de forskellige punkter fra mit oplæg, diskuteret pris m.m.

Til sidst blev det hele forelagt bestyrelsen, som enstemmigt valgte vores nye administrator Advokat Jens Duus, som i forvejen har et godt kendskab til vor andelsboligforening.

Administrationsaftalen er trådt i kraft pr. den 01.03.2018.

Lige nu arbejder vi på:

Med det samme sager som sidste år, da de ikke er afsluttede.

Beretningen er taget til efterretning uden spørgsmål.

>>><<<

3. Regnskab

Regnskabet blev gennemgået af foreningens revisor Gitte Clausen.

Andelskronen blev fastsat til et beløb af 11.100 kr. pr. m².

Efter gennemgangen blev der åbnet for spørgsmål fra salen. Der blev spurgt til note 10 i regnskabet, da posten var større end forrige år. Palle Pedersen besvarede, at det skyldtes foreningens 40 års jubilæumsfest samt reception for den afgående formand.

Regnskabet og andelskronen blev vedtaget.

4. Budget

Budgettet blev gennemgået ved Palle Pedersen. Der var ingen spørgsmål.

Budgettet blev godkendt.

5. Forslag

1) Ændring af vedtægter.

Jens Duus oplyser, at ændringsforslag af vedtægter handler om overgangen til administrator, samt en enkel stavefejl er rettet.

Jens Duus gjorde opmærksom på, at der for at vedtægtsændringer kan godkendes skal være 2/3 dele af foreningen, der stemmer for. Da fremmødte andelshavere og indleverede fuldmagter til generalforsamlingen ikke udgør 2/3 af foreningen, kan forslaget til vedtægtsændringerne ikke vedtages.

Der gøres opmærksom på fejl i §15.7 (samme sætning går delvist igen). Bestyrelsen retter fejlen i paragraffen, så de er opdaterede til den ekstraordinære generalforsamling.

Forslaget kunne ikke vedtages, da der ikke var nok andelshavere til stede til at vedtage forslaget.

2) Bemyndigelse til omlægning af ejendommens gæld samt en evt. forøgelse til max. 45 mill. kr. v/bestyrelsen.

Forslaget blev vedtaget.

3) Ændring af vedtægter så alle andelshavere må have vaskemaskine i deres lejligheder.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Det blev foreslået, at der laves et bur i vaskeriet, som udvalgte andelshavere kan få nøgle til – såkaldte allergimaskiner. Anden andelshaver bakker op.

4) Ændring af vedtægter så andelshavere med særlige behov (sygdom, allergi og lignende) kan få tilladelse til at have vaskemaskine i deres lejligheder.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Ift. forslag 3 og 4 vil bestyrelsen undersøge muligheden for at få etableret vaskemaskiner til beboere med allergi i det fælles vaskerum. Herunder hvad det ville koste at etablere.

6. Valg til bestyrelsen

Der blev afholdt valg til formand, 3 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter.

Janus Andersen stillede op som formand og blev valgt for 1 år.

Stine Tornemand stillede op og blev genvalgt for 2 år.

Annette Bergholdt stillede op og blev valgt for 2 år.

Maria Oestrich stillede op og blev valgt for 2 år.

Michael Mogensen stillede op som suppleant og blev valgt.

Nicole Scott Brown stillede op som suppleant og blev valgt.

Bestyrelsen består nu af: Janus Andersen (formand), Stine Tornemand (næstformand), Nico Danielsen (bestyrelsesmedlem), Anette Bergholdt (bestyrelsesmedlem), Maria Oestrich (bestyrelsesmedlem), Michael Mogensen (1. suppleant) og Nicole Scott Brown (2. suppleant).

7. Valg af revision

Revisionsfirmaet Gutfelt A/S blev genvalgt.

8. Eventuelt

Formanden takker Palle Pedersen for 14 års godt samarbejde.

Sp. Der spørges til status på projekt vindue.

Sv. Helge Mogensen oplyser, at vinduer er bestilt ved VELFAC. Grundet byggepres i København vil den første leverance komme 17.8.2018 – halvanden måned efter planlagt opstart. Der startes på TBA 46. Alle vinduer vil blive hejst op, hvorfor der ikke vil komme stillads. Altaner skal ryddes, inden vinduer udskiftes. Entredøre er bestilt fra Daloc og bliver sat på trappeopgangene, når de kommer. Det forventes, at håndværkerne tager en etage om dagen, hvor både vinduer og entredøre skiftes ud. Slutdato er rykket fra 16 november 2018 til 10 december 2018 grundet senere leverance af vinduer end først planlagt. De enkelte opgange får 14 dages varsel, inden altan skal ryddes. Og der vil også komme besked 3 dage inden.

Sp. Der spørges til skader ved udskiftning af vinduer.

Sv. Helge Mogensen svarer, at det skulle være muligt at gennemføre uden skader. Og oplyser at de kasserede vinduer vil stå en uge i gården og er til fri afhentning for de andelshavere, der eventuelt ville kunne bruge dem til noget. Vinduerne vil blive afhentet hver uge. Helge Mogensen oplyser også, at der skal ryddes op til en meter fra vinduet, så der er arbejdsplads til håndværkerne.

- Sp.** Der efterspørges mere information på hjemmesiden blandt andet svar på spørgsmål om vindueskarmenes tykkelse. Spørgeren har erfaring med, at der kan være forskel på vindueskarmerne afhængig af om, det er indadgående vinduer eller udadgående.
- Sv.** Helge Mogensen undersøger nærmere.
- Sp.** Det oplyses, at der ikke er opkrævet husleje.
- Sv.** Administrator Jens Duus oplyser, at huslejen bliver opkrævet men grundet fejl i opkrævningen, vil de kører opkrævning tirsdag næste uge (uge 23 2018).
- Sp.** Der spørges til mail der er sendt til bestyrelsen om at få pudset oven-vinduer på 4 sals altaner, når liften er til stede ifm. vindueudskiftning.
- Sv.** Helge Mogensen svarer, at det er den enkelte andelshavers eget ansvar at sørge for at vaske vinduer. Han supplerer med, at der er adgang i den første række og den midterste i oven-vinduerne på 4 sal.

Jens Duus afslutter generalforsamlingen.

Den afdående formand supplerer med tak for et godt samarbejde til vores vicevært, revisor og administrator og til den siddende bestyrelse.

>>><<<

Generalforsamlingen sluttede kl. 20:53 i god ro og orden.

Dirigent Jens Duus

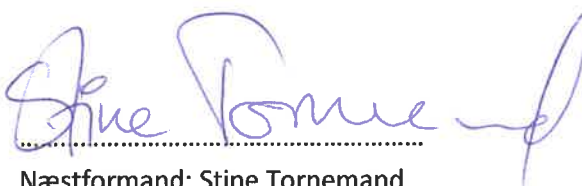
Dato.....^{28/5.18}

Underskrift.....

Bestyrelsen



Formand: Janus Andersen



Næstformand: Stine Tornemand



Kontor: Nico Danielsen



Bestyrelsesmedlem: Annette Bergholdt



Bestyrelsesmedlem: Maria Oestrich