

Generalforsamlingsreferat 2006.

År 2006, den 3. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen THYLANDSHUSE i Grøndalskirkens menighedslokaler, Hulgårdsvej 2, 2400 NV.

Til stede var

Bestyrelsen: Anne Mogensen, Brian Clausen, Martin Buchtrup, Karin Knudsen og .

For administrator, Dansk Financia A/S, mødte Bettina Nielsen og Pernille Gram.

Der er 76 ejerlejligheder (heraf er 4 kælderrum, der kan lejes/sælges). Ved præsentationsrunde konstateredes det, at ejere af 13 ejerlejligheder var repræsenteret på generalforsamlingen.

Ejeren af de 9 usolgte lejligheder var ikke repræsenteret.

To ejerlejligheder, der er fremlejet, var repræsenteret ved deres lejere, dog uden stemmeret.

Det blev oplyst, at Karsten Lund har valgt at trække sig tilbage og nyde sit otium med udgangen af denne måned. Ole Feddersen er netop blevet ansat, og efter en måneds parløb med Karsten Lund vil **Ole Feddersen fremover varetage Thylandshuse's forhold.**

Hos Dansk Financia har vi fremover **Bettina Nielsen** som daglig kontaktperson – i tæt samarbejde med **Annette Jørgensen**, der altså også stadig kan kontaktes.

I henhold til foreningens vedtægter behandlede følgende

DAGSORDEN

A. Valg af dirigent.

Formanden for bestyrelsen, Anne Mogensen, bød velkommen. Formanden foreslog Bettina Nielsen fra Dansk Financia valgt som dirigent. Forslaget blev godkendt.

Referent: Gitte Nissen.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen i overensstemmelse med vedtægternes § 10 var rettidigt og lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

B. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Formanden for bestyrelsen, Anne Mogensen meddelte:

- Der har ikke været så mange henvendelser fra beboere til bestyrelsen. Det må betyde, at der ikke er nogle umiddelbare problemer eller øvrige ting bestyrelsen skal tage sig af.
- VARME: Der har ikke været nogle rapporter om problemer med at holde varme i denne vinter, så de forbedringer, der er foretaget må have virket. Der har dog været en del reparationer på varme anlægget.
- VARMT VAND: Der har været problemer med tilførelsen af varmt vand et sted i den gule blok nr. 15-17. Lidt uvist hvor stort omfang problemet har været, hvor mange lejligheder der har været påvirket af problemet. Der er gjort rigtig mange forsøg af mange forskellige for at løse problemerne. Skulle nu være løst, idet der ikke har været tilbagemelding om at der stadig ikke var varmt vand.

Kommentar fra ejer af nr. 15, 3. sal: Problemet har stået på siden november. Der er stadig ikke varmt vand i hverken køkken eller bad! Det har været frustrerende at der har været dårlig kommunikation med vvs m.fl. og at man ofte har været ude for at vente forgæves på dem. Det er også frustrerende, at der midt i hele forløbet pludselig er skiftet vvs-firma uden at man har fået besked om det. (Mere om vvs-firmaet senere) – det oplyses også, at der er visse problemer for andre beboere i opgang nr. 15. Bettina noterer ned til videre arbejde for Dansk Financia og det nye vvs-firma.

- **KØBMAND:** Både vicevært og flere beboere har haft problemer med købmanden vedr. salg af vaskemønter. Men vi ved også at der er mange beboere, der ikke har problemer med købmanden. Bestyrelsen har et forslag til løsning af problemet, det vender vi tilbage til under arbejdsplanen / budget 2006.
- **ELEKTRIKER / VVS:** Årsag til problemerne i vvs-firmaet er at den ”faste” mand, der har været tilknyttet vores ejendom i flere år pludselig – uden varsel – er holdt op i vvs-firmaet. Med ham er en stor viden om vores ejendoms mange rør og ventiler mv. forsvundet, og det har været meget vanskeligt for vvs-firmaet at leve op til deres forpligtelser i vores ejendom. Da det endvidere har været kendt, at firmaets priser er noget dyrere end andres, har bestyrelsen i samråd med vicevært valgt at udskifte vvs-firma – og også elektriker. Nye telefonnumre vil blive sat op på opslagstavlerne meget snart.
Når man selv har brug for vvs eller elektriker, er det ikke et krav, at man bruger dem, ejendommen bruger. Men det er en fordel, eftersom de har nøgler til diverse kælderrum og da de er bekendt med ejendommen.
Især når det gælder ændringer ved varmeanlægget, kan der være problemer hvis man vælger en vvs, der ikke er kendt med huset. Det kan resultere i unødigt lukning af strenge, og ikke mindst manglende påfyldning af vand og senere udluftning de rigtige steder i anlægget at bruge en vvs, der ikke kender huset og ikke har planer over ventiler i kældre og på lofter. I sidste ende vil det give dårligere varme i ejendommen og muligt flere reparationer.
HUSK også at sætte opslag op – i god tid – når der lukkes for vandet. Der har været flere eksempler på at dette ikke har været overholdt, og bestyrelsen har haft flere henvendelser fra beboere, der fik ubehagelige oplevelser mens de stod i badet !!!
- **VASKEKÆLDEREN:** Der er langt om længe blevet tyndet ud i hængelåsene. Det er KUN de udleverede låse med korrekt nummer, der gælder. Hvis man ved ejerskifte har mistet sin lås, skal man henvende sig til bestyrelsen for at få en ny.
- **ALTANER:** Udskiftningen af de sidste altaner og altanbunde skulle have været foretaget i 2005. De er af forskellige årsager ikke blevet påbegyndt. Bl.a. problemer med entreprenøren og nogle vejrmæssige forhold. Arbejdet vil blive udført i 2006, og til samme pris som var aftalt sidste år. Se regnskab og budget, beløbet er overført.
- **HJEMMESIDE:** Bestyrelsen skal beklage, at der har været problemer med hjemmesiden. Dette vil snarest blive bragt i orden, og opslag om hjemmesiden vil blive bragt på opslagstavlerne.
- **HUSDYR:** Der har været flere henvendelser vedr. katte. Vi ved, at flere beboere har katte, hvilket som regel også kan lade sig gøre, hvis man skriftligt søger om det til bestyrelsen. MEN det er et krav, at kattene ikke får lov at gå frit ude. Der er flere klager over katte-efterladenskaber i haven og også i kældergang og vaskekælderen. Det er uvist, om det stammer fra vilde katte eller beboernes katte. Ifølge vedtægterne kan bestyrelsen trække tilladelsen til at holde husdyr tilbage.
- **FODRING AF FUGLE:** Dette er ikke tilladt. Det tiltrækker katte, ræve, rotter og evt. andre dyr.
- **BREDBÅND:** På sidste års generalforsamling blev bestyrelsen bedt om at undersøge muligheden for at få indlagt bredbånd. Bestyrelsen har undersøgt dette ved Karsten Lund, Dansk Financia. Han skønner ud fra lignende ejendomme, at det vil koste ca. 7.000 kr pr. lejlighed, i alt ca. 500.000kr (bl.a. skal der graves kabler ned, det nuværende kabel-tv-net kan ikke benyttes til bredbånd) . Bestyrelsen finder, at dette er en meget dyr investering i betragtning af at markedet hele tiden ændrer sig. Derfor har bestyrelsen IKKE sat dette som et forslag på arbejdsplanen.
- **CYKELSKUR:** Der blev ved sidste års generalforsamling spurgt til et cykelskur mellem de gule blokke. P.t. er der nogle meget skæve og ubrugelige cykelstativer ved kældernedgangen i nr. 27. Karsten Lund har fremsendt et overslag på ca. 40.000kr for ca. 10m skur. Hertil

kommer så, at der skal indkøbes stativer for ca. 3.500kr. Bestyrelsen finder også dette en for dyr løsning, idet der er rum i de gule blokke, hvor cykler kan opbevares. Hvis det er et problem, kan der evt. indkøbes stativer.

- HAVEN: Det er nu besluttet at birketræerne i den røde gård skal beskæres. Men det er endnu ikke endeligt vedtaget hvor meget og hvornår. Bestyrelsen har kontakt til forskellige gartnere, der hver har forskellige bud på bedste tidspunkt og bedste måde/pris. Bestyrelsen er dog meget bestemte om at beskæringen ikke må gå ud over træernes form/facon.
- SERVICEFIRMA: Der har generelt ikke været klager over servicefirmaet, og det fungerer fint med samarbejdet. Beboerne har mulighed for at kontakte Søren. Han beder dog om at det sker i alm. arbejdstid og på hverdage. Send ham evt. en mail.

BESTYRELSENS FORSLAG:

- Maling af alle opgange i løbet af 2006 og 2007. I den forbindelse opsætning af lamper med indbygget sensor i opgangene, da de nuværende columbus-tryk i opgangene er meget nedslidte og skaber mange reparationsudgifter.
- Opsætning af møntbokse i vaskeskældrene til kontanter, så behovet for vaskemønter forsvinder. Dette vil lette arbejdsgangene for vores vicevært betydeligt, og samarbejdet med købmanden kan ophøre. Bestyrelsen foreslår, at prisen pr. vask samtidig stiger til 14 kr, så vaskeriet også fremover kan være udgiftsneutral.

Kommentar: Det henstilles at man OVERHOLDER VASKETIDERNE ! Det sker desværre meget tit, at beboere med booket vasketid ikke kan komme til, fordi en anden beboer har sat f.eks. en kogevaske over, der skrider langt ind i den næstes vaskeperiode.

Til oplysning kan tilføjes, at vaskemaskinen i den røde blok (nr. 34) har en tidsangivelse for "resterende tid" – men dette GÆLDER IKKE FOR DEN SAMLEDE VASKETID.

Desværre er display-teksten misvisende. Den tid, der er skrevet, gælder indtil "næste" del af maskinens program går i gang. Men sådan en fejltagelse burde man lære af allerede første gang. En kulørt vask tager ca. 1 time, en kogevaske ca. 1½ time.

Beretningen blev godkendt.

C. Bestyrelsens og DF's aflæggelse af årsregnskabet med påtegning af revisor, administrator og bestyrelse til godkendelse.

Bettina Nielsen gennemgik det udsendte regnskab for år 2005 incl. specifikation af afholdte vedligeholdelsesudgifter.

Specielt vedr. side 2 (Punktet Regnskabsberetningen):

- De samlede fællesudgifter er pga. hensættelse til altanarbejderne sat til resultatet kr. 0.

Specielt vedr. side 6 (Punktet Resultatopgørelsen vedr. Udgifter):

- Vandforbruget er igen faldet.
- Udgiften til elektricitet er faldet siden sidste år. Det skyldes, at vi i 2004 opdagede en defekt måler, der gennem flere år havde vist forkert. I 2004 fik vi derfor en regning på et skønnet forbrug. Nu har den nye måler vist et faktisk forbrug i 2005, der har været lavere end det skønnede i 2004.
- Arbejdet vedr. udskiftningen af altaner og altanbunde er dels udskudt pga. andre dyre vedligeholdelsesudgifter, dels pga. problemer med entreprenøren og vejret. Som tidligere beskrevet er beløbet til dette arbejde hensat til 2006's budget til uændret pris.
- Vaskeriet har et lille underskud, dels fordi der har været mange reparationer, dels fordi der er indkøbt en brugt centrifuge, og der er indkøbt nye låse til booking-tavlerne.

Side 7 (Balance pr. 31.december – punktet under Tilgodehavender)

- Der er noteret restancer vedr. aconto fællesudgifter. Denne restance er indbetalt pr. 1-3-06, således at beløbet nu er 0.

Side 9 – note 5 – (Vedligeholdelse, punktet Større Enkeltarbejder).

- Der bliver spurgt om hvornår faldstammerne er færdigudskiftet. De bliver kun udskiftet, når der viser sig at være behov, dvs. at der ikke er nogen fast plan for dette.
- Asbest af – og genisolering af ventiler: Det viste sig, at der var behov for udskiftning af flere end først forventet.
- Udskiftningen af altanbunde og altaner – er som tidligere meddelt udsat til 2006.

Regnskabet blev godkendt.

D. Forelæggelse af årsbudget for 2006 til godkendelse:

Specielt vedr. punktet Indtægter:

- På grund af bestyrelsens forslag om både at få lavet altaner OG en del af opgangsrenoveringerne her i 2006 er der et behov for et ekstrabeløb, der vil blive opkrævet som et engangsbeløb* pr. 1. oktober 2006. Beløbet er i budgetforslaget nævnt som 47,91 kr pr. fordelingstal – dvs. pr. kvm i hver lejlighed. For en lejlighed på 50kvm vil der altså blive tale om ekstra opkrævning af et engangs-beløb til fællesudgifterne på 2.500 kr d. 1. oktober. Tidspunktet er sat så sent på året for at man kan nå at sætte penge af til det, og fordi arbejdet med opgangene først vil blive påbegyndt til efteråret.

*(*Det skal dog lige pointeres, at engangsbeløbet er et ca-tal, idet der er tale om et overslagsbeløb.)*

Specielt vedr. punktet Udgifter:

- Forsikringer: For at holde prisen uændret har Dansk Financia haft vores forsikringsaftale i udbud. Det blev Købstædernes Forsikring, der nu forsikrer os.

Arbejdsplan for 2006:

- Altanudskiftningen: På de sidste 8 altaner skiftes de to fuldstændigt, mens kun altanbundene udskiftes på de 6 altaner. Beløbet er hensat fra 2005.
- Maling af 9 opgange – arbejdet fordeles over både 2006 og 2007. Dette skønnes en bedre løsning end at strække det over mange flere år. Med maling forstås udbedring af huller i vægge og lofter, maling af lofter, loftsløb, vægge, entredøre, indvendig side af hoveddør, kælderdøre og loftsdoøre samt alt træværk på trapperne. *Kommentar fra nr. 15, 3.sal: Der er problemer med "staldvinduet" i taget over opgangen. I stærkt regnvejr slår regnen ind.* Bettina Nielsen noterer dette, og tagvinduerne i trappeopgangene vil blive tjekket / forsynet med tætningslister.
- Udskiftning af belysning på opgange til lamper med følere (i takt med malingen af opgangene)
- Reparation af udvendig trappe i gården mellem nr. 34 og 36. Trappen har tidligere været repareret, men betonen smuldrer, så trappen skal støbes helt om. *Kommentar fra nr. 11, st: Soklerne på bygningerne smuldrer også i betonen.* Bettina Nielsen noterer dette.
- Udskiftning af indreguleringsventiler i nr. 15-17 og nr. 27-29.
- Beskæring af birketræer i rød gård.
- Opsætning af betalingsbokse i 2 vaskerier.
- Indkøb af snefejmaskine.

Budgetforslaget blev godkendt.

E. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Dirigenten oplyste, at Anne Mogensen og Brian Clausen var på valg og begge modtog genvalg. De blev genvalgt med akklamation.

Christian Skøtt Juncker var på valg, men modtog ikke genvalg.

To beboere stillede op til denne post, nemlig Alice Andreasen og Ewa Jensen.

Alice Andreasen blev valgt ved hemmelig afstemning.

Bestyrelsen har herefter følgende medlemmer:

Formand: Anne Mogensen, Vanløse Alle 9, 1.th, 2720 Vanløse (valgt 2006)

Brian Clausen, Vanløse Alle 7, 1.th, 2720 Vanløse (valgt 2006)

Alice Andreasen, Vanløse Alle 27, 2.th, 2720 Vanløse (valgt 2006)

Martin Buchtrup, Vanløse Alle 7, 1.tv, 2720 Vanløse (valgt 2005)

Karin Knudsen, Ålørkevej 34, st.th, 2720 Vanløse (valgt 2005)

Hvervet som bestyrelsesmedlem gælder for to år ad gangen.

F. Valg af suppleanter:

Dirigenten oplyste, at Ewa Jensen var på valg, og eftersom hun ikke blev stemt ind i bestyrelsen, stillede hun igen op som suppleant og blev valgt med akklamation.

Der er herefter følgende suppleanter:

Ewa Jensen, Ålørkevej 34, 2.sal th, 2720 Vanløse (valgt 2006)

Charlotte Ipsen, Vanløse Alle 27, 1.sal tv, 2720 Vanløse (valgt 2005)

Hvervet som suppleant gælder for to år ad gangen.

G. Valg af statsautoriseret revisor:

Grant Thornton Revisionsaktieselskab blev enstemmigt genvalgt.

H. Indkomne skriftlige forslag : Der var ikke indkommet nogen forslag.**I. Eventuelt.**

- VASKERI i rød blok: vandet skyller ikke sæbeskålen ren. Kan vandtrykket ændres?
- ØNSKE OM OPRETTELSE AF "EKSTRA" P-PLADS ud for den "blinde indkørsel" ved siden af nr. 36.
- DØRTELEFONPROBLEMER. Visse steder kan det ikke lade sig gøre at høre, hvad "personen ved dørtelefonen på gaden" siger. Kontakt selv dørtelefonfirmaet, deres nummer står på selve dørtelefonpanelet.
- NYE NAVNEOVERSIGTER? De eksisterende sorte oversigter med løse bogstaver er meget ukomplette, mange bogstaver mangler. Når opgangene males, kan der så findes penge til nye typer navneoversigter, bliver der spurgt. Hertil minder Bettina Nielsen om at der ifølge loven pr. 2010 SKAL være postkasser foruden i alle opgange. De er i sig selv en navneoversigt. Spørgsmålet overvejes på generalforsamlingen. Det skønnes ikke muligt at finde penge til opsætning af postkasser allerede ved malingen af opgangene, men det kan måske være muligt i 2008 eller 2009, og i så fald kan man nok leve med en mere midlertidig navneoversigt i form af et stykke papir på tavlen, når først opgangene er malet.

- STØJENDE NABOER. Der bliver henvist til husordenen, der bl.a. siger, at der ikke må bores, larmes eller spilles musik efter kl. 19.30. Hvis alm. nabohenvendelse ikke hjælper, kan Dansk Financia sende et skarpere henstillingsbrev.
- HUSK AT OVERHOLDE DIN VASKETID !! Se punktet beskrevet under BESTYRELSENS FORSLAG på side 3.

Der var herefter ikke flere, der ønskede ordet, og generalforsamlingen hævedes kl. 20.20.

Som dirigent:

Bettina Nielsen

Umiddelbart efter generalforsamlingen afholdt bestyrelsen møde og konstituerede sig med Anne Mogensen som formand.

Referent: Gitte Nissen.