

Generalforsamlingsreferat 2009.

År 2009, den 23. marts kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen THYLANDSHUSE i Grøndalskirkens menighedslokaler, Hulgårdsvej 2, 2400 NV.

Til stede var

Fra Bestyrelsen: Alice Andreasen, Ewa Jensen, Ydalina Moreno, Gitte Nissen.

For Administrator, Dansk Financia A/S, mødte Bettina Petersen.

Der er 64 lejligheder i alt, (heraf er 4 kælderrum, der kan lejes/sælges). Ved præsentationsrunde konstateredes det, at der var 32 stemmeberettigede repræsenteret på generalforsamlingen, heraf de 12 usolgte lejligheder repræsenteret med fuldmagt fra ejeren.

I henhold til foreningens vedtægter behandlede følgende

DAGSORDEN

A. Valg af dirigent.

Formanden for bestyrelsen, Alice Andreasen, 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, Alice Andreasen meddelte:

Bestyrelsen har i 2008 arbejdet mest med at få udfærdiget forslag til **ændring af vedtægterne**. De vedtægter, vi har nu, er fra dengang ejerforeningen blev startet i 1973. Tiderne er blevet andre, nogle dele er helt uaktuelle, og noget er mere uforståeligt end andet.

I tidens løb er der flere gange foretaget mindre vedtægtsændringer, der er tinglyst som bilag.

De nuværende ændringsforslag er langt mere omfattende og vil være svære at læse som bilag.

Bestyrelsen foreslår, at såfremt vedtægtsændringerne kan godkendes – helt eller delvist – bør der i budgettet afsættes penge til at DF sammenskriver og krydskontrollerer (juridisk mv.) endeligt, inden vedtægterne kan sendes ind til tinglysning.

Desuden har bestyrelsen indhentet flere **tilbud på reovering af vores tage**.

Vi har fået foruroligende meddelelser om tilstanden på vores tage, bl.a. at de gule blokke burde få udskiftet tag inden for 1-2 år, og den røde L-blok inden for 3-4 år.

Anledningen til vedtægtsændringerne var primært, at en tagreovering vil blive meget dyr, og det er ifølge de nuværende vedtægter ikke muligt for ejerforeningen at tage lån.

Men tallene på de to første tilbud var så forskellige, at bestyrelsen ønskede flere udtalelser og vurdering af hvilken pris der ville være mest reel. Vi har for nylig fået to tilbud fra andre firmaer og disse tilbud matcher det laveste af budene vi fik i efteråret.

De foruroligende meldinger om "tidshorisonten" for ejendommenes behov stammer fra det første, meget dyre tilbud.

Imidlertid er der samtidig en økonomisk krise, der har gjort banker og kreditforeninger meget tilbageholdende, så for tiden vil det slet ikke være muligt at indgå et lån, der involverer den enkelte lejlighed/part mere end max. 50.000 kr.

Bestyrelsen foreslår derfor, at der på budgettet afsættes penge til en vurdering af tagenes tilstand, så vi er bedre parat, når vedtægterne engang er tinglyst og det økonomiske marked igen er til at låne penge på.

Bestyrelsen foreslår desuden, at der afsættes penge på 2009-budgettet til en rådgivende ingeniør eller arkitekt, der kan gennemgå ejendommene og lave en 10-års plan til hjælp for bestyrelsens arbejde de kommende år.

Endelig kan bestyrelsen meddele, at der som aftalt på sidste Generalforsamling er lavet reparation/renovering af **fortovet** på Åløkkevej ud for nr. 27 og 29.

Desuden, at de lovbefalede **postkasser** er bestilt i 2008, men at udførelsen først sker her i 2009 – de sættes op i uge 17. Pengene hertil overføres derfor fra budget 2008 til 2009.

Der er gennemført **cykelrazzia** for nyligt, som aftalt på sidste Generalforsamling.

Beretningen blev godkendt.

-0-0-0-0-0-0-

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

Bettina Petersen gennemgik det udsendte regnskab for år 2008 incl. specifikation af afholdte vedligeholdelsesudgifter.

Specielt vedr. side 7 (Punktet Resultatopførelsen vedr. Indtægter:)

- Lejeindtægt er af kælderrum.
- Der er flere indtægter fra vaskeriet, da der har været færre reparationer.

Specielt vedr. side 7 (Punktet Resultatopførelsen vedr. Udgifter:)

- Vandforbruget er lavere end budgettet for 2008, nemlig 48 m³/lejlighed. Faktisk er vi gennem flere år faldet i vandforbrug i forhold til det almindelige gennemsnit på 63m³/lejlighed.
- Elektricitetsforbruget er væsentligt højere end budgetteret. Bl.a. pga. udsving i forkert afløst og beregnet måler i 2007 og dermed forkert/lavt satte acontobetalingen. Men vi har også en formodning om at der uretmæssigt er blevet tappet strøm fra en af fællesmålerne i den ene gule blok. Bestyrelsen kan dog ikke bevise noget, men henstiller til alle beboere, at man skal være opmærksomme på eventuelle tegn på misbrug af de fælles faciliteter.
- Servicefirmaet Cleano-X – dvs. Sørensen firma – har været dyrere pga flere dage med sne end sidste år.
- Vedligeholdelse: (sammenhold med noteforklaringen på side 10)
De 17.000 kr, som ejerforeningen fik forhandlet sig til som refusion pga. for dårligt udført malerarbejde på opgangene blev først betalt i 2008 og figurerer altså her i regnskabet som en indtægt. Fortov er udført billigere end budgetteret, og postkasser og ingeniørbistand vedr. taget overføres til 2009.
Der hensættes derfor 263.910 kr til 2009-budgettet.

Specielt vedr. side 8 (Punktet Passiver vedr. Gæld:)

- Ved årets slutning var der en del arbejde, der ikke var kommet regninger på/regningerne ikke kunne nå at blive betalt før årsskiftet. Derfor ser det på papiret ud som om ejerforeningen har en del gæld til leverandører og revisionen. Beløbene er betalt i 2009 og vil figurere på 2009-regnskabet.

- Der er desuden afsat forudbetaling på fjernvarme.

Regnskabet blev godkendt.

-0-0-0-0-0-0-0-

D. Forelæggelse af årsbudget for 2009 til godkendelse: (løst ark)

Under punktet Indtægter:

- Højere budgetteret ejerforeningsbidrag. Efter generalforsamlingsbeslutningen sidste år gik den månedlige opkrævning til fællesudgifter frem med 5% sv. til det almindelige prisindeks pr. 1-1-2009.

Under punktet udgifter:

- Vand: Trods det lavere forbrug er posten steget, fordi de grønne afgifter er steget meget.
- Renovation: Københavns kommune har fastlagt en ny ordning, der betyder at udgifterne til renovation stiger meget.
- Forsikringer: Selskaberne bliver ”skrappere” pga. den økonomiske krise. DF har erfaring for, at forsikringsselskaberne nu sender en taksator ud hver gang, der er en forsikrings sag, hvilket betyder, at man ved f.eks. en vandskade ”kun” lige må stoppe skaden nødtørftigt, men ikke kan udbedre noget, før taksator har været ude. Hvis der allerede er repareret, har DF erfaring for at taksator afslår at yde erstatning. DF har undersøgt markedet og har valgt at skifte vores forsikringsselskab til Kommuneforsikring. Vi stiger lidt, men er væsentlig bedre sikrede end ved tidl. forsikring.
- De øvrige punkter er fremskrevet med det alm. prisindeks.
- Punktet Vedligeholdelse indeholder de 263.910 kr der blev hensat fra 2008.

Bestyrelsen foreslår følgende Arbejdsplan for 2009:

- Ud fra bl.a. de forslag, som beboere er kommet med (se disse) afsættes midler til almindelig renovering af bl.a. udvendige kælderhalse og smuldrende trappetrin mv.
- Der sættes postkasser op (som vedtaget i 2008)
- Der indhentes ingeniørbistand vedr. taget (som vedtaget i 2008)
- Der sættes cykelskur op ved de gule blokke,
- Der opsættes nye el-skabe med lås i opgangene
- Fortov på modsatte side af Åløkkevej.
- Vi får en rapport fra en rådgivende ingeniør/arkitekt, der kan give os en 10-årsplan
- Et dispositionsbeløb til uforudsete større vedligeholdelsesarbejder.

Budgetforslaget blev godkendt med følgende kommentarer/tilføjelser.

Vedr. Fortovet ønskes, at bestyrelsen indhenter priser på både fliser og asfaltering og vælger det billigst/bedst egnede.

Desuden foreslås bl.a. en rensning af udsugningskanaler i køkkener og badeværelser, idet der kommer meget skidt ned.

-0-0-0-0-0-0-

E. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Dirigenten oplyste, at to poster er på valg i år, nemlig Ewa Jensen, som blev genvalgt.

Camilla Larsen modtog ikke genvalg, i stedet blev valgt Christian Nygaard, som er tidl. suppleant (og manglede et år).

Bestyrelsen har herefter følgende medlemmer:

Formand: Alice Andreasen, Vanløse Alle 27,2.th , 2720 Vanløse (valgt 2008)
 Kristian Nygaard, Vanløse Alle 9, 2.tv , 2720 Vanløse (valgt 2009)
 Ewa Jensen, Åløkkevej 34, 2.th , 2720 Vanløse (valgt 2009)
 Ydalina Moreno, Vanløse Alle 11, 3.sal tv, 2720 Vanløse (valgt 2008)
 Gitte Nissen, Åløkkevej 29, st th, 2720 Vanløse (valgt 2008)

Hvervet som bestyrelsesmedlem gælder for to år ad gangen.

F. Valg af suppleanter:

Da Kristian Nygaard nu indtræder i bestyrelsen, blev i stedet valgt Ken Nielsen. Jørgen Hansen var valgt for et år, og modtog genvalg.

Vi har derfor følgende suppleanter:

Ken Nielsen, Vanløse Alle 17, st tv, 2720 Vanløse (valgt 2009 for ét år)
 Jørgen Hansen, Åløkkevej 36, 1.tv, 2720 Vanløse (valgt 2009 for to år)

Hvervet som suppleant gælder normalt for to år ad gangen ifølge de gamle vedtægter.

G. Valg af statsautoriseret revisor:

Grant Thornton Revisionsaktieselskab blev enstemmigt genvalgt.

H. Indkomne skriftlige forslag :

1. **Skriftlig HUSORDEN.** Den blev omdelt ved sidste års Generalforsamling, der blev indhentet kommentarer fra medlemmerne, husordenen er ændret i forhold til dette og fremsendt sammen med dagsordenen til dette års Generalforsamling. HUSORDEN vedtages og er gældende fra d. 23-3-09.
2. **Forslag fra Lonny Kamper med flere emner:**
Almen reparation af ydre murværk og i kældre: *SVAR: Bestyrelsen har taget opfordringen til efterretning og indarbejdet det i budgettet.*
Vedligeholdelse af havemøbler på fællesarealerne: *SVAR: Søren / Cleano-X's arbejde på de udendørs fællesarealer omfatter bl.a. græsslåning, renholdning af gårdarealer og fortov, herunder snerydning. Desuden klipper han YDER-siden af hækkene på de små haver. Øvrige planter, grill og møbler er beboernes fællesanliggender. De er anskaffet og bliver vedligeholdt når der afholdes fælles havedage, eller ved frivillig indsats på andre tidspunkter. Det er rigtigt at havemøblerne ikke fik den årlige pleje sidste år, da havedagen ikke havde tilstrækkelig tilslutning. Derfor satser vi på at havedagen(e) i år bliver med godt vejr, godt humør og arbejdsglæde – og vi plejer at slutte af med grillhygge.*
Skraldecontainerne ved den røde blok står op ad nabo-rækkehusets hæk. Lonny oplyser, at naboen har klaget over at hækken tager skade. *SVAR: Bestyrelsen har ikke fået direkte henvendelse fra naboen. Containerne kan pga. sikker tilkørsel (i f.eks. brandtilfælde) ikke stå andre steder, idet R82 skal have let adgang til dem. Bestyrelsen vurderer ikke at det er containernes skyld at hækken er i dårlig forfatning, det er et sammenspil af mange faktorer med bl.a. dårlig jord, manglende lys mellem de to bygninger og større buske/træer i nærheden.*
Reparation af fortovet ud for Åløkkevej 34 og 36. Lonny Kamper foreslår flisebelægning med 10cm fliser. *SVAR: Bestyrelsen har efter samråd med Københavns kommune på modsat side af Åløkkevej valgt at etablere en asfaltbelægning, idet erfaringen er, at der i årenes løb*

er sket en voldsom stigning af belastningen på fortovet af parkerede biler samt jævnlige lastbiler/flyttebiler. Især stykket ud for nr 27 og 29 har været hårdt ramt igennem flere år og trods reparationer af flisebelægningen har det kun holdt kort, idet frost, vand og de skæve belastninger hurtigt har fået fliserne til at vippe igen. Asfaltbelægningen er også meget lettere for Søren at vedligeholde i årene fremefter.

Generalforsamlingen beslutter at give bestyrelsen mandat til at undersøge bedst/billigst egnede løsninger. Bestyrelsen indhenter tilbud og handler derefter.

3. Forslag / opfordring fra Birgit og Ole Pedersen:

Det meget affald, der flyder i haver og hække og på fortovet får ejendommen til at fremstå rodet og lidt forfalden. SVAR: Dette er et emne, der ofte tages op. Skraldet kommer desværre nok af, at vi bor tæt på en købmand, og kundernes is- og slikpapir samt poser fra flaskecontaineren flyver let med vinden og havner i vores hække. Have- "ejerne" bedes se kritisk på egne haver, og alle bedes hjælpe til med at holde fortov og hæk-forkanter rene. Selyfølgelig gør Søren alt hvad han kan, men det er også et fælles ansvar at få ejendommen til at fremstå i pænere stand.

4. Forslag fra Ken og Tina Seestedt:

At det gøres muligt for beboere at opsætte separat udsugning til emhætte. Forslaget blev også stillet under evt. på sidste generalforsamling. SVAR: Bestyrelsen er enig i at der skal være mulighed for bedre indeklima med emhætte-udsugning. Vi forestiller os, at den ingeniør/arkitekt, der skal gennemgå ejendommen og lave en 10-årsplan, også vil kunne opstille retningslinier for etablering af udsugning. Det må være et krav, at det skal udføres af autoriseret håndværker.

5. Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer

var det mest omfattende og blev derfor taget til sidst. Dansk Financia har efter aftale på sidste generalforsamling ydet timer til udfærdigelse af det juridiske og ordlyden i forslagene til de steder, vedtægterne efter bestyrelsens mening bør ændres. Dette arbejde fra DF's side er udført uden beregning, idet ejerforeningen i 2007 ikke havde fået "fuld valuta" fra DF pga Ole Federsen's langvarige sygdom og afsked til sidst. For at lette læsningen af de mange ændringsforslag i forhold til de eksisterende vedtægter er der med dagsordenen til generalforsamlingen udsendt et samlet "hæfte" med begge tekster side om side.

Bettina Petersen gennemgik de berørte paragraffer, først de eksisterende, derefter forslaget til ændringen af pgl. paragraf.

Generalforsamlingen godkendte samlet vedtægtsændringerne, MEN:

Når vedtægter skal ændres, skal der en ekstraordinær generalforsamling til, hvor 2/3 af medlemmerne deltager eller sender fuldmagter. Hvis der ikke er tilstrækkelig mange stemmeberettigede repræsenteret, **skal der indkaldes til yderligere en ekstraordinær generalforsamling inden 6 uger.** Her kræves det, at 1/3 af de fremmødte stemmer for, før vedtægtsændringerne er godkendt og kan sendes ind til tinglysning.

Varsel for den ekstraordinære generalforsamling er 8 dage, og den vil blive holdt på Dansk Financia's kontor. Det er muligt at brevstemme eller at give bestyrelsen fuldmagt med. Sammen med indkaldelsen vil der blive vedlagt standardfuldmagt til dette brug.

I. Eventuelt.

- **Ventilationskanaler fra køkkener og badeværelser** trænger voldsomt til en rengøring. Det besluttes at Søren skal finde ud af, om det kan lade sig gøre på rimelig måde inden evt. tagrenovering.

- **Trætterrasser i de små haver:** Ejeren/beboeren af den pågældende lejlighed har brugsret til haven og dermed til trætterrassen.
Der har tidligere været en generalforsamlingsbeslutning om at alle trætterrasser har samme (mørkebrune) farve, men da det er den enkelte beboers udgift, og da flere beboere efterfølgende har malet deres terrasser i andre kulører, samt at haverne i øvrigt er forskellige, vurderer Bestyrelsen og dette års Generalforsamling ikke at det er rimeligt at fastholde kravet om samme (brune) farve, blot at der kun bruges ÉN farve til samme trætterrasse.
Derimod er det et krav i henhold til husordenen og vedtægterne, at beboerne faktisk vedligeholder trætterrasserne!
- **Etablering af udgang og lille have** ved stuelejligheder i den gule blok med nr. 15 og 17. Det var indsendt som et forslag, dog en dag for sent. SVAR: For det første vil det være den enkelte ejers udgift at etablere en sådan have, for det andet vil det være nødvendigt at undersøge hos myndighederne, om det overhovedet er lovligt (det vil også være tæt på nabohusets skel) – endvidere vil det være en inddragelse af fællesgræsplæne. Opfordring: hvis der er ejere i stuelejlighederne i nr. 15 og 17, der er interesserede i etablering af have/udgang, må det være i medlemmets egen interesse at indhente de fornødne undersøgelser/oplysninger, hvorefter de kan fremlægges igen for en Generalforsamling.

Der var herefter ikke flere, der ønskede ordet, og generalforsamlingen hævedes kl. 21,00

Som dirigent:

Bettina Petersen.

Umiddelbart efter generalforsamlingen afholdt bestyrelsen møde og konstituerede sig med Alice Andreassen som formand.

Referent: Gitte Nissen.