

Generalforsamlingsreferat 2012.

År 2012, den 30 april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen THYLANDSHUSE i Vanløse kulturhus, Frode Jacobsens Plads 4, 2720 Vanløse.

Til stede var

Fra Bestyrelsen: Kristian Nygaard, Ewa Jensen, Ydalina Moreno, Chalotte Nielsen og Gitte Nissen, samt suppleant Kristian Anskjær.

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 **16** stemmeberettigede repræsenteret på generalforsamlingen, desuden de 12 usolgte lejligheder repræsenteret med fuldmagt fra ejeren.

I henhold til foreningens vedtægter behandlede følgende

DAGSORDEN

A. Valg af dirigent.

Formanden for bestyrelsen, Kristian Nygaard, 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, Kristian Nygaard meddelte:

Formandsskifte:

Kort tid efter generalforsamlingen 2011 flyttede ejerforeningens tidligere formand,

Alice, fra ejendommen og er dermed trådt ud af bestyrelsen. I stedet indtrådte Chalotte Nielsen i bestyrelsen, og jeg blev valgt som formand.

Bestyrelsen har i den sidste periode dermed bestået af Chalotte, Ewa, Gitte,

Ydalina og undertegnede, samt Kristian A som suppleant.

Taget:

Ved sidste generalforsamling blev det vedtaget, at vores tag skulle have en overstrykning – dvs. repareres udefra for dermed at forlænge dets levetid.

Dette arbejde blev udført efteråret og afsluttet starten af november 2011.

Bestyrelsen og vores vicevært Søren har gennem hele processen været i dialog med vores

rådgivende ingeniør Peter Jahn & Partnere, bl.a. med ugentlige byggemøder og efterfølgende opsamling.

Desværre oplevede vi

også enkelte skader i forbindelse med projektet, men disse er efterfølgende blevet repareret. Enkelte fliser på Vanløse Alle er knækket, og der kommet ny

asfaltbelægning på Åløkkevej.

Næste skridt: reparationen af taget er en understrygning,

dvs. inde fra, hvilket er bestyrelsens forslag til generalforsamlingen.

Dette vil vi komme tilbage til.

Besigtigelse af haver og terrasser.

Bestyrelsen var i sommers, og igen her foråret, på "havevandring"

Lejlighederne i stuen har råderet over de enkelte haver, men er forpligtet til at holde dem præsentable og vedligeholde terrasserne.

Vi beder bestyrelsen opfordre beboerne til at opfylde dette.

Det kan fx være en udslagsgivende faktor i en salgssituation, at omgivelserne er pæne.

Vandskade.

2. juli 2011

blev København ramt af skybrud, og det kom vi også til at mærke.

Der stod vand i kældrene, heldigvis ikke kloakvand.

Enkelte lejligheder fik vand ned gennem taget.

Da vandmængderne kom så massivt som de gjorde, har dette ikke kunne undgåes. Og vi

må konstatere – trods alt –

at vi slap billig forhold til andre steder i København.

Forsikringen har dækket skaderne i lejlighederne, og renovationen af

disse er afsluttet.

Vi må formentlig indstille os på, at kældrene igen kan blive oversvømmet ved skybrud.

og man må nok overveje, hvilke effekter man vil lade være i kælderrummet, samt sørge

for at klodse op!

Hold øje – for vores alles bedste!

Desværre har området været ramt af indbrud –

bl.a. flere af nabohusene på Åløkkevej

og også enkelte lejligheder i ejerforeningen. Vi opfordrer alle til at være opmærksomme

på ”suspekterede” personer, sørge for at alle yderdøre lukkes og låses, og ikke lukke folk

ind i opgangene med mindre de har et ærinde

Derudover vil vi opfordre til at holde øje med hvem der anvender vores containere

Der

blev sat lås på denne kort tid efter sidste generalforsamling (samme nøgle som til

kælderdørene). Desværre oplever vi at flere og flere blot stiller affaldet ved siden af stedet for at putte det i containeren, hvilket ikke er acceptabelt, id

a Søren skal bruge tid på at rydde op frem for øvrige opgaver

Vil man kontakt med bestyrelsen kan dette gøres ved at anvende vores mailadresse

så vil vi vende tilbage inden for få dage

Det er ikke sikkert vi har et svar med det samme, men vi vil i hvert fald undersøge og

følge op på evt. problemer, forslag og lign. Man er også velkommen til at anvende formandens postkasse, hvis man ikke har adgang til at sende en e-mail.

ÅRSBERETNINGEN 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 2011 incl. specifikation af afholdte vedligeholdelsesudgifter.

UNDERSKUD.

Det vigtigste er at vi for første gang i flere år har et underskud på årets regnskab.

Det samlede underskud er på 93.761kr.

Pengene kan ikke betales via vores grundfond, fordi den kun kan bruges på planlagte vedligeholdelsesarbejder eller projekter - og vi bruger den jo til at spare op til vores tag-udskiftning om ikke så forfærdelig mange år.

Pengene skal derfor betales over fællesudgifterne den første mulige måned efter generalforsamlingen, sådan er vores vedtægter. I år vil det betyde at pengene opkræves 1. juni sammen med fællesudgifterne.

Beløbet vil være ca. 2.600 for en lejlighed med fordelingstal 96 (nr. 27 og 29-lejlighederne). Lidt mindre for toværelses og lidt mere for de større lejligheder.

Man vil kunne lave en afdragsordning med DF og strække det i løbet af resten af året.

Ser man på årsagerne til underskuddet, er det forståeligt og kunne dårligt være undgået:

Specielt vedr. side 7 (Punktet Resultatopførelsen vedr. Udgifter, sammenholdt med noterne side 9 og 10:)

- Vaskeriet har ikke bare haft et mindre underskud som i tidligere år, men vi har måttet udskifte en vaskemaskine til 40.000 - det samlede underskud er 45.176 på vaskeriet.
- Elektriciteten er 10.000 over budget - men vi havde også en vandskade med affugtere i kælderen i rød blok i 2010 - og vi installerede to ventilatorer i hhv. tørrerum og vaskekælder i rød blok. De tog jo også en del strøm. Vores el-regnskab løber fra 1.april til 31.marts, derfor er 2010-overforbrugsudgiften kommet på 2011-regnskabet.
- Søren's arbejdstimer har kostet mere end budgetteret, men vi havde også rigtig mange snerydningstimer i 2010-2011-vinteren.
- Vi har haft et merforbrug på tagreparationen på 28.000 over budgetteret.
- Vi har haft et merforbrug på reparation af trapper, kældertrapper mv på godt 7.000
- Vores løbende vedligeholdelse er steget fra budgetteret 110.000 til 150.605, især fordi der har været ekstraudgifter til tyverisikring af opgangsdørene, eftersyn og udskiftning af centralvarmeanlæggets varmtvandsbeholdere og en pumpe, samt opsugning af vand, udskiftning af maskine/udstyr.

REGNSKABET BLEV GODKENDT.

Kommentar: Lonnie Kamper oplyser, at vasketiderne ikke overholdes. Maskinerne kører også efter kl. 21 – i hvert fald kører tørremaskinerne til hen ved 23-tiden. Bestyrelsen vil undersøge sagen og bede Søren fra Cleano-x om at indstille vaskemaskinernes ur som tidligere aftalt.

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

D. Forelæggelse af årsbudget for 2012 til godkendelse: (løst ark)

Under punktet Indtægter:

- Der foreslås uændret opkrævning i 2012 til fællesudgifter pga. den ekstra-opkrævning, der er nødvendig pr. 1-6. Til gengæld foreslås det at opkrævningerne til fællesudgifterne sættes op med 3% pr. 1. Januar 2013. Dette for at holde trit med den almindelige prisudvikling.
- Renter: Eftersom renterne p.t. er lave, vil vi også have mindre renteindtjening.

Under punktet udgifter:

- Vand: Vi har været nødt til at sætte vandbudgettet for 2011-forbruget + 2%. Vi er usikre på om tallet holder, nyhederne vedr. prisfastsættelse svinger voldsomt op og ned for tiden.
- Elektricitet: Vi sætter et højt budgetbeløb pga skybruddet 2011 – ekstraudgifter til tørring.
- Forsikringer: Vi er lige skiftet til Alka forsikring og kan derfor være glade for at beløbet ikke er steget mere. DF har draget fordel af at de administrerer rigtig mange boligforeninger og at man samlet har kunnet presse forsikringsselskaberne.
- Kabeltv (grundpakke) er steget, fordi TV2 nu er en betalingskanal.
- Vedligeholdelse: Bestyrelsen har valgt at budgettere med det beløb vi havde som forbrug i 2011 for almindelig vedligeholdelse. Derved bliver der 119.000 tilbage til den nødvendige understrykning, som skal komplettere vores foreløbige tagreparation. Beløbet burde kunne holde iht. tidligere 10-årsplan. Hvis det viser sig, når vi indhenter tilbud, at understrykningen vil blive dyrere, vælger bestyrelsen at dele arbejdet op over to år. Dette vil være muligt, da alt arbejdet skal ske indefra.
- Diverse: Vi ved jo ikke hvordan det bliver til næste vinter, men heldigvis har der ikke været det store behov for snerydning i år.
- De øvrige punkter er fremskrevet med det alm. prisindeks.

BUDGETFORSLAGET BLEV GODKENDT.

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

E. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Dirigenten oplyste, at tre poster er på valg i år, nemlig Ydalina Moreno og Gitte Nissen – og desuden Chalotte Nielsen, som jo var suppleant men trådte ind i bestyrelsen, da Alice Markussen flyttede. Alle blev genvalgt.

Bestyrelsen har herefter følgende medlemmer:

Formand: Kristian Nygaard, Vanløse Alle 9, 2.tv , 2720 Vanløse	(valgt 2011)
Ewa Jensen, Åløkkevej 34, 2.th , 2720 Vanløse	(valgt 2011)
Ydalina Moreno, Vanløse Alle 11, 3.sal tv, 2720 Vanløse	(valgt 2012)
Gitte Nissen, Åløkkevej 29, st th, 2720 Vanløse	(valgt 2012)
Chalotte Nielsen, Vanløse Alle 15, 3sal, 2720 Vanløse	(valgt 2012)

Hvervet som bestyrelsesmedlem gælder for to år ad gangen.

F. Valg af suppleanter:

Efter de nye vedtægter gælder hvervet som suppleant kun i et år ad gangen.
 Kristian Anskjær modtog genvalg som suppleant.
 Herudover skulle der vælges en suppleant i stedet for Charlotte Nielsen.

Vi har valgt følgende suppleanter:

Kristian Anskjær, Åløkkevej 29, 2.tv, 2720 Vanløse (valgt 2012 for ét år)
 Jørgen Hansen, Åløkkevej 36, 1. tv, 2720 Vanløse (valgt 2012 for ét år)

Hvervet som suppleant gælder for et år ad gangen.

G. Valg af statsautoriseret revisor:

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionsaktieselskab blev enstemmigt genvalgt.

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

H. Indkomne forslag :

Fortsættelse af den tag-vedligeholdende proces, der startede i 2011 med reparationer udefra.
 For at taget skal kunne klare 8-10 år mere, er det en nødvendighed at få foretaget en grundig understrykning af tagstenene.

Dette betyder, at der skal skaffes adgang til samtlige loftsrum.

Beboerne får nu en god mulighed for at rydde ud og smide væk, hvis man har haft det i tankerne længe, men ikke fået taget sig sammen.

Der vil blive opsat en storskraldscontainer i et afgrænset tidsrum, men i god tid inden håndværkerne går i gang.

Vaskeriet skal stige fra kr. 14 til kr. 15 pr vask pr maskine.

BEGGE FORSLAG BLEV VEDTAGET.

I. Eventuelt.**Støjgener.**

Husk alle sammen, at gamle huse er dårligt isoleret.

Der har i 2011-2012 desværre været nogle klager over musik og generende højrøstethed fra et par lejligheder.

Ejeren af den lejlighed, hvor unge lejere har fået talrige klager medbringer til generalforsamlingen en undskyldning.

Generalforsamlingen opfordrer til, at

- Fester og andre støjende arrangementer annonceres ved opslag i opgangen(e) i god tid i forvejen, som beskrevet i husordenen.
- Hvis du som nabo/genbo føler dig generet: Prøv at få en god og hyggelig snak. Hvis det ikke hjælper trods gentagne henvendelser: kontakt bestyrelsen.
- Vi håber ikke der bliver brug for det, men skulle vi være så uheldige at almindelig kontakt og evt. bestyrelses/DF-breve ikke er tilstrækkeligt til at få støjgener ned på et acceptabelt niveau, kan man ende med at skulle have retten indblandet.

I så fald er det meget vigtigt for foreningen, at klagerne som dokumentation har noteret tidspunkter, dato og art af støjen og hvad man har gjort i det enkelte tilfælde.

Energimærkning.

Der bliver spurgt til energimærkning- regler.

Bettina fra DF oplyser, at energimærkning er lovpligtig og at den gælder i 5 år.

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 Kristian Nygaard som formand.

Referent: Gitte Nissen.