

# AB. TJØRNEN

Mozartsvej 18, 2450 København SV

København d. 21/4 - 2007

## Referat af generalforsamlingen 26. marts 2007

Fremmødte: 27 + 9 fuldmagter. I alt 36 stemmeberettigede var fremmødt.

Pkt. 1. Valg af dirigent. Formanden for bestyrelsen Anne Torlund bød velkommen og anbefalede Irene Dahl som ordstyrer. Enstemmigt valgt. Johnny Christiansen tog referat. Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

Pkt. 2. Bestyrelsens beretning blev fremlagt af Anne Torlund (vedhæftet).

Faldstammearbejdet blev nævnt og diskuteret: Hvor langt var det kommet? Carsten Steuer kunne svare, at cirka halvdelen stadig manglede efter bestyrelsens gennemgang af ejendommen. Der havde været nogle varmeproblemer, hvilket skyldtes luft i systemet, så nogle af os havde været uden varme nogle dage. Det skyldtes en lidt uheldig nedlukning, fra blikkenslagerens side, under noget vedligeholdelse. Bestyrelsens fremlagte idé om en ti-årsplan for arbejder i ejendommen blev vel modtaget generelt. Kim Nøer Johansen nævnte et konkret beløbslagt projekt om et billigt vaskeri fandtes i bestyrelsens annaler. Et vaskeri i ejendommen er tidligere blevet afvist flere gange ganske vist, men Johnny Christiansen lovede uforbindende at ville kigge nærmere på dette tilbud.

På nær 7 stemte alle for beretningen. Godkendt.

Pkt. 3. Regnskabet blev gennemgået af Irene Dahl. Mellemlægningen med Seierøehus blev nævnt. Irene Dahl lovede, at der via Kirsten ville blive undersøgt den aktuelle status på mellemlægningen med Seierøehus. *Kirsten Sjeldan kan bekræfte, at pengene er gået ind rent faktisk 1-2-07.* Tidligere havde vi delt vicevært, men med ansættelsen af Benny Pedersen udelukkende hos os, kommer der ingen mellemlægninger i fremtiden. Vi har i ejendommen brugt en del midler til dyre låse, kodelåse i det forgangne år, naturligvis en engangsinvestering. Alle stemte for regnskabet. Godkendt

Pkt. 4. Budget. Omhandler perioden 1-12-06 til 30-11-07. Ifølge Kim Nøer Johansen var boligafgiften ikke korrekt angivet. Irene Dahl lovede at dobbeltchecke. *Siden har Kirsten Sjeldan fra Sjeldani Administration oplyst, at det er fordi lejeindtægter fra ekstra kælderrum er lagt til boligafgiften. Så derfor er beløbet korrekt, men blot anført på en anden måde.* (Carsten og Johnny har i øvrigt siden også selv regnet efter, og fundet at tallene passer). Den eksterne revision gør det i forvejen på denne måde, så Kirsten har gjort det samme denne gang. 12 stemte imod, resten for – godkendt.

Pkt. 5. Indkomne forslag. Alle i denne omgang fra bestyrelsen.

Ændringer i vores vedtægter, da der er modsigelser i paragrafferne. Carsten Steuer påpegede, at de tre forslag til ændring af stk. 1, 2 og 5 i § 27 kunne opfattes som en "pakke", hvorfor det ville være omsonst at stemme for et eller to og imod til et tredje. Så ville der stadig være selvmodsigelser i vedtægterne.

a) § 27 stk. 5. 2 imod alle andre for – vedtaget.

b) § 27 stk. 1. Alle for – vedtaget.

c) § 27 stk. 2. Alle for – vedtaget.

Pkt. 5. (fortsat).

# AB. TJØRNEN

Mozartsvej 18, 2450 København SV.

København, d. 24. marts 2007

## Bestyrelsens beretning 2006/2007

D. 16 maj 2006 fik bestyrelsen bemyndigelse til at låne 2.000.000 kr. til udskiftning af faldstammer og strengventiler samt renovering af udvendige kældertrapper.

Arbejdet blev iværksat, og har for nogle beboere forårsaget store gener, da det viste sig at være mere omfattende end nogen forventede. Der har været mange misforståelser i den forbindelse, men status er nu, at ca. halvdelen af arbejdet er fuldført, og vi har ca. kr. 380.000 tilbage af de kr. 1.550.000, vi øremærkede til dette projekt.

Der er i øvrigt blevet etableret en brusekabine i fyrekælderen, så de andelshavere, der bliver berørt af VVS arbejdet har mulighed for at komme i bad. Dette kostede kr. 10.000.

I vinter var der flere gange problemer med varmen. Vi fik udskiftet strengventiler, idet de gamle var fastgroet. I den forbindelse måtte anlægget tappes flere gange, og rørene og varmeveksler skulle skylles igennem for at renses for slam.

Det viste sig oven på dette, at den ene ekspansionsbeholder var stået af, og da de begge var gamle blev de udskiftet.

Der blev etableret loftslemme i 3 opgange, så det er muligt at komme op på loftet for at tilse blandt andet strengventilerne på varmeanlægget; og vi har også fået røgalarmer sat op i alle opgangene.

Efteråret blev noget turbulent i AB tjørnen.

D. 19. oktober meldte Niels Andersen sig ud af bestyrelsen.

Vicevært Anders Olsen meddelte, at han ønskede at fratræde sin stilling pr. 30. november.

D. 9. november indbød bestyrelsen til beboermøde, hvorefter der blev indkaldt til ekstraordinær generalforsamling, idet bestyrelsen ønskede at trække sig, så der skulle vælges en ny.

En ny bestyrelse blev valgt, og der blev taget kontakt til vores gamle vicevært Benny Pedersen, som gerne ville hjælpe os med vicevært problematikken indtil vi fandt en løsning.

Løsningen er nu blevet den, at Benny fortsætter som vicevært.

Han kan træffes på Anders' gamle telefon nummer: 21703783

Vi har haft ekstraordinært mange husdyr i løbet af vinteren.

Først var der rotter i skunken i nr. 29, hvorpå vi opdagede, at der ikke var rottespærre på størsteparten af faldstammerne. Det er nu på vej, men det vil beløbe sig til ml. kr. 50 – 60.000.

Senere var det kakerlakker, der havde sneget sig ind i opgang 25, og bekæmpelsen af dem havde et helt andet omfang end rotteproblematikken, idet alle lejligheder i den berørte opgang skulle sprøjtes 3 gange.

Foreningen har i nogle år være part i et søgsmål om en beboers ret til at handle sin andel til sin søn. Det har bestyrelsen, i samråd med advokat Irene Dahl, valgt at afslutte, da grundlaget for søgsmålet ikke længere var aktuelt. Sagen kostede ca. kr. 10.000.

I fællestjørnen forhandles der fortsat om fælles fodslag i udbedringen af belægningen i vores gård. Det er en væsentlig økonomisk post, og der arbejdes på at spare nogen penge for hver enkelt forening, ved at gå sammen og nå til enighed om udseende samt tidspunkt. På samme måde

# AB. TJØRNEN

arbejdes der på en fælles løsning for vores kældertrapper, der mange steder er for stejle og i øvrigt har knækkede trin. Derfor er der ikke igangsat noget arbejde for de kr.150.000, der blev øremærket til dette, da vores seneste lån blev vedtaget.

Vi fik ikke holdt julehygge, men mødtes i stedet til en hyggelig dag under overskriften "nytårskur". Det var bestyrelsens oplevelse, at der var en hyggelig og munter stemning, hvor mange ting blev drøftet og vi fik lejlighed til at hilse på hinanden. Vi takker mange gange for en rigtig hyggelig eftermiddag.

En af forstærkerne (der er to) til vores fællesantenne brændte en aften sammen, og der skulle gå tre dage inden der kom en ny, der kunne monteres. Dette var en halv-pebret affære til kr. 12.000.

Foreningen har i løbet af året betalt nogle dyre regninger, som nemt kunne undgås ved en lille smule rutinemæssig vedligeholdelse af f.eks. toiletter og blandingsbatterier. Bestyrelsen vil derfor benytte lejligheden hér til at minde om, at vi som andelshavere bor i et solidarisk fællesskab, hvor vi selv er ansvarlige for vedligeholdelsen af vores boliger og for så vidt også omgivelserne.

Uanset hvordan vi vender og drejer det, skal alt hvad vi foretager os, finansieres af os selv og i den forbindelse har bestyrelsen gjort sig håb om, at vi i de kommende år kan bruge hinandens ekspertiser på nogen årlige arbejdsdage.

Her på falderebet fik nåede vi lige at få de nye offentlige ejendomsvurderinger med på dette års regnskab.

De er jo steget en hel del, og bestyrelsen valgte at henlægge 20% af værdien til fremtidig vedligeholdelse af ejendommen.

Hvis bestyrelsen får accept til udarbejdelsen af en vedligeholdelsesplan for ejendommen, og dermed fuldt overblik over vedligeholdelsesudgifter de kommende 10 år, kan det blive aktuelt at justere beløbet op eller ned.

Indirekte betyder det henlagte beløb også at vi har en buffer til eventuelle udsving på boligmarkedet.