

AB. TJØRNEN

Mozartsvej 18, 2450 København SV

København d. 16/3 -2017

Referat fra ordinær generalforsamling for Andelsforeningen Tjørnen, torsdag den 2. marts 2017 kl. 19:00 i mødelokalet, Mozartsvej 18. kld. 2450 københavn SV.

Antal stemmeberettigede: 17 Heraf: 14 fremmødte og 3 fuldmagter

Carsten Steuer bød velkommen og foreslog Carsten Volden som dirigent.

1. Valg af dirigent: Carsten Volden valgt.
2. Bestyrelsens beretning: Godkendt (vedlagt)
3. Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse. Godkendt.
4. Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget. Godkendt.

Efter disse to punkter var der nogle spørgsmål, som Carsten Volden besvarede vedrørende regnskab og budget.

5. Indkomne forslag: Ingen.

6a. Valg af bestyrelsesmedlemmer: Ian Métral og Kristian R. Mogensen genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af Carsten Steuer, Johnny Christiansen, Andreas Jensen , Ian Métral og Kristian Mortensen.

6b. Valg af suppleanter: Niels Andersen & Ann Clemmesen genvalgt.

6c. Valg af interne revisorer: Helle Hansen og Kim Jørgensen genvalgt.

6d. Valg af administrator: Sjeldani Administration genvalgt.

6c. Valg af ekstern revisor: Luni Revision genvalgt.

7. Eventuelt.

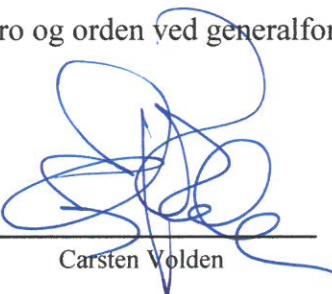
Evt. Prioriteringsplan efterlyst, hvortil bestyrelsen henviste til sidste års ordinære generalforsamling. Et par stykker spurgte til trappeopgangenes tilstand. Disse var jo på sidste års generalforsamling blevet tildelt 3. prioritet, hvor faldstamme- og stigrørsprojektet fik 1. prioritet, og kloakken i gården 2. prioritet, fordi den vedrører alle 3 foreninger, idet kommunen ikke vil gøre noget ved gårdbelægningen før kloakken er lavet. Selve gårdrenoveringen er kommunalt støttet, men ikke selve den nødvendige nykloakering, som vores forening selv skal betale. Så længe der ikke er et prissat beløb på dette kloakeringsarbejde er det umuligt at opstarte et projekt omkring trapperne, men det kommer, blot ved vi endnu ikke, hvornår økonomien tillader.

Nogle vinduer, især på kvisterne lod til at være i mindre god stand. Vi, bestyrelsen, vil se på om afslibning, udspartling og maling burde udføres. Enkelte efterlyste større vedligeholdelsesprojekt, som mulighed for at udbedre eventuelle mangler. Hertil kunne bestyrelsen fortælle, at et tidligere forslag til 14 mill. kroner blev nedstemt, hvortil et "light" projekt trådte i stedet. Grunden til det større vedligeholdelsesprojekt blev nedstemt var, at lån ikke er gratis, men kun kan finansieres ved huslejestigninger. En spurgte om vi ikke kunne gøre som den anden andelsforening, Tjørnegården 3, som havde fået tilskud? Hertil kunne bestyrelsen fortælle, at vi AB. Tjørnen havde søgt de tilskud, vi kunne, men tilskuddet var typisk kun 10%, så ved man, hvem der skal betale resten - andelshaverne.


Vores andelsforening har en god økonomi og har fået en "top tre" anbefaling af Arbejdernes Landsbank herude i Sydvest. Så vores forening har en sund økonomi.

Der blev efterlyst mere info på opslagstavlerne. Men bestyrelsen har faktisk oplyst - det ganske vist lidt, der har været i årets løb - og eksempelvis blev - det billige tilbud om ordentlig lys i kældergange og ved postkasserne, samt nye lamper på muren mod gården - lagt direkte i postkasserne, da vi skulle beslutte hurtigt for at få dette supertilbud udført. Med hensyn til gårdprojektet, så er der andre, der opdaterer disse tavler.

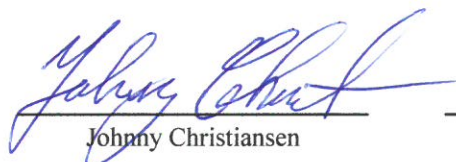
Dirigenten takkede herefter for god ro og orden ved generalforsamlingen.



Carsten Volden



Carsten Steuer



Johnny Christiansen

Ian Métral



Kristian Mortensen

Andreas Jensen

AB. TJØRNEN

Mozartsvej 18, 2450 København SV

København d. 2/3 - 2017

Bestyrelsens beretning:

Sidste år indeholdt beretningen information om installation af Grandervand, som skulle afhjælpe rust i jernrør og ligeledes stærkt forsinke tilkalkning af perlatorer, bruserhoveder og cisterner. Kort før jul sidste år skilte blikkenslagerne vandrørene ved hovedforsyningen ad for at se, om de så pænere ud end før, Granderenheden blev monteret. Set med varmemesterens øjne virker det. Der er i hvert fald sket noget. Ved sammenligning af rørene ved årskontrollen kontra før monteringen, er der tydelig forskel til det bedre, og der er langt mindre kalk og slam i varmtvandsbeholderen. Jeg (Carsten) fortalte sidste år, at i det mindste mine perlatorer kalkede til i akkurat samme tempo som tidligere, hvilket de i øvrigt stadig gør ligesom bruseren og cisternen. Vi efterlyste reaktioner fra alle jer andre, men jeg har kun modtaget én mundlig tilbagemelding, og den kom fra en person, der var rørende enig med mig i den henseende. Om dét skal tages til udtryk for, at alle andre har haft gode erfaringer med Grandervandet, eller om det skyldes glemsomhed eller lignende skal være usagt.

I årets løb har vi fået lavet lidt flere faldstammer og stigrør. Denne gang i nr. 19's venstre- og midterlejligheder samt 3. sal; såvel toiletter som køkkener. Det skulle imidlertid vise sig at blive en temmelig omfattende omgang, som primært skyldtes porten. Venstre- og midterlejlighedernes toiletter og køkkener befinder sig nemlig lige over den. Derfor kan faldstammer og stigrør ikke føres lodret hele vejen ned. De slår et knæk i portloftet for at blive ført ned gennem stuelejligheden, hvor en del af dem oven i købet var muret inde. Det betød, at de skulle frihugges både i stuelejligheden og inde i portens loft. Portloftet var beklædt med plader, hvoraf en del selvfølgelig måtte pilles ned. De viste sig at være i en så elendig forfatning, at genbrug var totalt udelukket, og desuden var de opsat med alt for korte skrueer - de holdt kun med ca. 3 mm. af gevindet. Det gjaldt naturligvis ikke kun de plader, der blev taget ned, men også alle resten, så det var vel et spørgsmål om tid, før de ville begynde at falde ned af sig selv. Vi fik derfor tømreren (Gunnar Stræde) til at skifte dem alle ud og i samme moment lægge behørig isolering op under dem. Men det var et stykke arbejde, som krævede to mand; derfor assisterede Clemme ham under opsætningen, så udgifterne blev holdt på et minimum.

Det blev med alt iberegnet - blikkenslager, murer og tømrer - den klart dyreste faldstamme og stigrørsudskiftning vi nogensinde har fået lavet. Hold nu lidt fast: Ca. 565.000 kroner.

På mandag (den 6. marts) går vi så igang igen - turen er kommet til nr. 27 til venstre og midten samt 3. sal. Beboere som ikke har andre muligheder for bad og toilet får en kode, så de kan lukke sig ind i fyrekælderen, hvor de kan bade, og i mødelokalet, hvor de kan gå på toilettet. Vi håber, at arbejdet glider hurtigt og let, så generne bliver så små som mulige. Når nr. 27 er færdig mangler der stadig mindst én toiletstreng og mindst 4 køkkenstrengene. Når vi siger "mindst" er det fordi vi stadig er lidt i tvivl om hvad der mangler i nr. 18, og om hele højresiden i nr. 21 er lavet færdig. Vi satser på at få lavet noget mere af det manglende i løbet af året.

Nu skal vi til de knap så sjove ting. Vi har desværre haft et par kedelige uheld i årets løb; så kedelige, at forsikringen ikke dækkede dem. Det første var en vandskade, der var forårsaget af et lækkende indbygget køleskab. Der var stille og roligt sivet vand ud bag i køleskabet, og det havde med tiden totalt gennemvædet gulvet, så træet var rådnet. Det var helt inde ved en væg, så en kraftig bjælke under gulvbrædderne var halvvejs rådnet væk. Eftersom køleskabet var helt

indesluttet af bordplade og et andet skab, blev skaden ikke opdaget, før beboeren havde besluttet at få nye køkkenelementer og derfor fik blotlagt området. Vores tømrer måtte igang igen. Bjælken måtte have den rådne del bortamputeret, og et nyt stykke implanteret. Der måtte omlægges ca. 2 m² gulv. Forsikringen dækker ikke langsomt opståede skader til trods for, at beboeren ikke havde haft en jordisk chance for at opdage den.

Den næste var endnu et angreb af skimmelsvamp, der dog heldigvis var væsentligt mindre end det, vi havde for nogle år siden i nr. 19. Men da skimmelsvamp er noget, som man absolut ikke selv skal forsøge at fjerne måtte vi sætte professionelle folk på, og sådanne er ikke gratis. Angreb af skimmelsvamp er næsten aldrig noget, som folk selv kan gøre for, da det ofte er forårsaget af langsomt snigende fugt. Vi beder derfor jer alle sammen om at passe på med store planter, som bliver vandet tæt ved vægge; specielt hvis der er halvmørkt der hvor potten befinder sig. Ligeledes bør I passe på med akvarier, som står tæt ved vægge. Selv om I ikke spilder vand kan fordampningen fra potte eller akvarium være nok.

For at det ikke skal være løgn har vi også haft nogle indbrud. Først i en lejlighed, og siden i en del kælderrum. Der er dog ikke blevet stjålet noget, men døre er blevet ødelagt. Her dækker forsikringen dog, men det er alligevel smadder ærgerligt.

Først troede vi, at skødesløse beboere havde lukket folk ind i opgangene uden først at forsikre sig om, at det var personer med lovligt ærinde, men en nærmere undersøgelse af opgangsdørene tyder på, at tyvene har været i stand til at lirke en skruetrækker eller lignende ind mellem døren og anlægslisten, og på den måde klemme låseblikket til side.

For at imødegå gentagelser af denne teknik besluttede vi at forstærke anlægslisten med en 2 mm. tyk rustfast stålplade, og for yderligere at besværliggøre, at man kunne klemme noget ind har vi også ladet montere en 3 mm. tyk rustfast stålplade tæt ved anlægslisten. I har sikkert alle sammen bemærket, at dørene nu ser lidt anderledes ud, og nu ved I altså også hvorfor.

Vi slutter med noget, som vi tror, at langt de fleste er rigtig glade for: Det nye lys. Vores strålende vicevært og varmemester har i lang tid agiteret for, at vi burde udskifte de gamle nedslidte columbustryk i kælderne med pir-følere (pir er en forkortelse af "passive infra-red"). Det er nu gjort efter et helt eventyrligt tilbud fra vores sædvanlige elektriker (Lyders og Svend G.). I samme moment fik vi opsat lamper over postkasserne og en række nye lamper på husmuren mod gården. Tilbudet lød på halvdelen af, hvad en anden elektriker havde budt; det vil sige 58000 kroner kontra 116000 kroner. Så vidt vi, ved har ikke engang de oprindelige fire beboere, der var imod projektet, beklaget sig over det nye lys.

Til slut en oplysning om det firma, som vi har brugt til snerydning og saltning uden for normal arbejdstid. I begyndelsen af vinteren havde de åbenbart den opfattelse, at de skulle komme og salte, hvis det var frostvejr udenfor normal arbejdstid, selv om fortorvene var knastørre, og der ikke var udsigt til nedbør de første 6 til 8 timer. Det vil sige, at der ikke var risiko for, at det kunne blive glat, før vi var langt inde i normal arbejdstid. Det nummer lavede de 5 dage i træk, hvilket fik Clemme til at give dem et møgfald - at den slags ville vi ikke betale for. Complet, som firmaet hedder, kunne åbenbart ikke tage kritikken til sig. I stedet opsagde de ordningen med os. Clemme har lovet, at indtil videre klarer han selv rydning og saltning; også selv om det er uden for normal arbejdstid.

Det var slut på beretningen, og der kan nu stilles spørgsmål, hvis der skulle være uklarheder. Vi svarer som sædvanligt efter bedste evne.

Efter dette havde Kristian R. Mortensen følgende tilføjelser vedrørende gården:

Københavns Kommune og deres rådgiverteam har udvalgt de 4 teams de finder bedst egnet til at byde på opgaven - Ud af disse skal der udpeges 1.

Selve projektet er desværre forsinket og der forventes ikke en færdig gård før foråret 2019.

Opgangene forsynes snarest med opdateret tidsplan.