

AB. TJØRNEN

Mozartsvej 18, 2450 København SV

København d. 17/3 - 2016

Referat af ordinær generalforsamling torsdag den 10. marts 2016 Kl. 19:00 i mødelokalet i kælderen, Mozartsvej 18,

Stemmeberettigede til stede: 26 – heraf 5 fuldmagter.

Administrator Carsten Volden var inviteret.

Formanden Carsten Steuer bød velkommen.

Punkt 1. Carsten Volden blev valgt som dirigent.

Punkt 2. Carsten Steuer fremlagde bestyrelsens beretning, som er vedlagt referatet i sin helhed.
Der var ingen spørgsmål til beretningen, som så blev enstemmigt godkendt.

Punkt 3. Carsten Volden gennemgik regnskabet. *Ingen spørgsmål. Det blev enstemmigt godkendt.*

Punkt 4. Carsten Volden gennemgik også budgettet. *Ligeledes enstemmigt godkendt.*

Punkt 5. Indkomne forslag – forslag til trappeforskønnelse.

Carsten Volden pointerede, at der var det problem med forslaget, at skønt der var vedlagt tilbud fra håndværkere, var der ikke nogen konsekvensberegning – altså ikke nogen redegørelse om, hvorfra pengene skulle komme.

Der blev efterlyst en fornyelsesplan over arbejderne i AB. Tjørnen, en skriftlig orientering, hvornår arbejderne ville blive sat i gang. Bestyrelsen stillede sig positivt, men pointerede, at arbejdets udførelsestidspunkt, når det gjaldt f.eks. faldstammer og stigrør, var afhængig af, at alle håndværkere kunne samtidigt (blikkenslagere og murere), for at undgå meget lange perioder uden toilet, som det havde været tilfældet for nogle år tilbage til stor ulejlighed for de berørte andelshavere.

Faldstamme/stigrørsarbejdet bør prioriteres højest, da det ellers kunne afstedkomme akutte ikke-budgetterede udgifter, hvis disse blev ignoreret. Vi har sagt ja til at få gården renoveret med byfornyelsesmidler, hvor vores gårdkloakering skal være i orden. Det præcise tidspunkt er ikke noget AB. Tjørnen har nogen større indflydelse på, men et bud er 2018. Men muligvis kan opgravning til kloakeringsarbejde sættes i gang, som indledning af selve gårdrenoveringen. Det vil blive undersøgt. M.h.t. faldstammer og stigrør mangler der rundt regnet en tredjedel, og Kristian og Clemme (varmemester) vil se om det ville kunne lade sig gøre, at få afsluttet renoveringen i år.

I runde tal og et skøn:

- a) 1 ½ million kroner til faldstammer og stigrør.
- b) kloakering til ligeledes 1 ½ million kroner.

Med disse to projekter på plads kunne AB Tjørnen så koncentrere sig om c) renovering af trapperne.

Denne prioritering blev enstemmigt vedtaget.

Punkt 6. Valg til bestyrelsen. Käte Petersen trak sig frivilligt med den begrundelse, at hun havde meget travlt for tiden, så Andreas Jensen blev valgt uden afstemning.

Herefter består bestyrelsen af:

Carsten Steuer, Ian Métral, Kristian R. Mortensen, Andreas Jensen og Johnny O. Christiansen.

Ingen af suppleanterne var tilstede, men begge blev genvalgt in absentia.

Subleanterne er Niels Andersen og Ann Clemmensen.

Valg af administrator: Sjeldani genvalgt.

Valg af ekstern revisor: Luni Revision genvalgt

Punkt 7. Evt.

Her var der en meningsudveklings om støj og fester, og varsling af sidstnævnte. En god idé at varsle naboer/opgang, men hvordan defineres en fest egentlig? Der er jo også noget, som kaldes almindelig brug af bolig (spontant ankomne gæster f.eks.). Det blev fastslået, at sammenkomster, der er inviteret til længe før afholdelsen må kaldes fester. Hvis man ved omkring en uge i forvejen, at en form for fest skal afholdes bør man varsko andre beboere herom. (Nytårsaften undtaget; ref.)

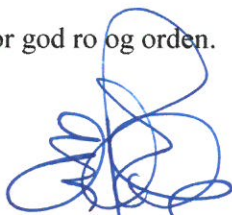
Ventelister – i en længere periode har der ikke været nogen venteliste, men nu er tempoet i handlen med andelsboligerne i foreningen faldet til ro igen. Så, jo vi har en venteliste igen.

TV/internet – i foreningen har vi både alm. kabel- samt fibernetforbindelse, men det er den enkelte andelshaver, som skal kontakte udbyder TDC/YouSee etc.

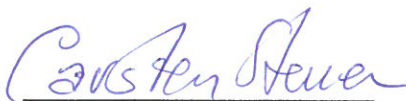
Med hensyn til paraboler på facade/altan: AB. Tjørnen er underlagt en facadecensur, da ejendommen er erklæret bevaringsværdig; så nej.

Referent: Johnny Christiansen.

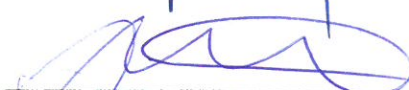
Dirigenten hævdede mødet og takkede for god ro og orden.



Carsten Volden



Carsten Steuer



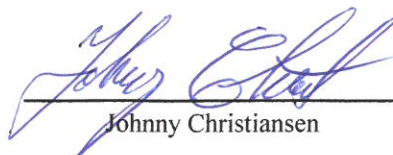
Kristian Mortensen



Käte Petersen



Ian Métral



Johnny Christiansen

AB. TJØRNEN

Mozartsvej 18, 2450 København SV

København d. 10/3 - 2016

Bestyrelsens beretning

I sidste års beretning fortalte vi, at udskiftningen af faldstammer og stigrør var blevet noget forsinket af EU-loven om varmtvandsmålere. Mere om denne følger lidt senere i beretningen. De to opgange, hvor vi havde planer om at skifte faldstammer og stigrør (højresiderne i nr. 19 og nr. 27) er nu blevet udført planmæssigt. Imidlertid havde vi et særdeles kedeligt uheld i denne forbindelse. Når der skal skiftes stigrør i køkkenet, hænger der næsten altid nogen køkkenskabe i vejen for arbejdet, og derfor havde vi bedt beboerne om at få disse taget ned mens arbejdet stod på. Dette var også, til vores store tilfredsstillelse, blevet gjort. Men hvor gør man af disse skabe i mellemtiden? På komfuret selvfølgelig, da dette jo ikke skal bruges mens hele køkkenet roder. Desværre var der i nr. 19 tale om et el-komfur med almindelige keramiske kogeplader, som kunne aktiveres ved blot at dreje på knapperne. Teorien er så, at en af murerens folk - på den ret snævre plads - er kommet til at sætte bagdelen på en af knapperne og fået drejet på den. Murerne må have været tæt på at være færdige med deres arbejde, for kort efter, at de var gået og havde afleveret nøglerne til blikkenslagerne, som holdt parkeret ved siden af porten, observerede de, at der væltede røg ud gennem køkkenets udluftningshul. De skyndte sig derop for at se, hvad der var galt. Køkkenskabene oven på komfuret stod i lys lue, og flammerne slikkede allerede op ad væggen og op i loftet. Brandvæsnet blev selvfølgelig alarmeret, men blikkenslagerne ventede heldigvis ikke på, at de skulle komme. Den ene begyndte at kaste vand på mens den anden løb ned på trappereposen og hentede kulsyreslukkeren. Ved fælles hjælp fik de bekæmpet ilden, inden brandvæsnet kom. Brandvæsnet foretog derefter den obligatoriske efterslukning og undersøgelse af vægge, loft og lejligheden ovenpå. Indsatslederen forklarede os, at efter sodsværtningen at dømme ville der helt sikkert være forekommet et såkaldt "flash over", hvis ikke blikkenslagerne havde været så hurtige som de var. Det betyder, at hele lejligheden kunne have lidt alvorlig skade, og at det sikkert også var gået ud over lejligheden oven over. Vi honorerede blikkenslagerne med den maksimale gave, vi måtte give dem uden, at de skulle betale skat af den. De fik hver en gave til 800 kroner.

Vi har selvfølgelig stadig planer om flere udskiftninger, så til de næste, der skal have skiftet stigrør i køkkenet - og derfor skal pille køkkenskabe ned - vil vi gerne sige følgende: Hvis I stiller skabene på et el-komfur så afbryd strømmen til det; så risikerer vi ikke en gentagelse. Eller endnu bedre: Hvis I har plads, så stil dem et helt andet sted.

Vi nævnte også kvistlofter og tagaltaner sidste år. Kvistenes zinktage var blevet lappet, og vi har ikke hørt om flere vandskader på trediesals lofter siden. I årets løb er der blevet monteret tagrender på samtlige tagaltaner, og der er blevet tætnet under dørtrinnet med fugemasse de steder, hvor vi har haft vandskader. Resten bliver lavet i løbet af foråret. Der har heller ikke været nye vandskader på andensalenes karnaplofter, så tilsyneladende har det hjulpet.

Nu vi er ved vandskader, fik Johnny og jeg (Carsten) en forskrækkelse, da vi for nogen tid siden var på vej gennem kælderen mellem nr. 23 og nr. 21. Fra et kælderrum løb der vand ud som samlede sig i en lille sø lidt længere henne ad kældergangen. Da det var det kælderrum, hvor hovedvandleddningen er ført gennem fundamentet, frygtede vi straks, at det var den, der var blevet utæt. I har antageligt læst om hændelsen på opslagstavlerne, men af hensyn til eventuelt nye beboere refererer vi det lige kort igen. Vi fik en person ud med et lytteapparat som kunne stikkes ned i jorden langs vandledningen. Med det kunne han høre, om der var en lækage, sagde han. Han kom frem til den konklusion, at det var der ikke - heldigvis. Men så måtte det jo være vand fra regn og smeltet sne, som var trængt ind, og det betød, at vores drænplade på fundamentet var blevet utæt, hvor rørgennemføringen var lavet. En uges tid efter kom så en person med en gravemaskine og gravede et hul ned til det mistænkte sted. Ganske rigtigt - der var utæt omkring røret. Han støbte beton rundt om og sikrede yderligere med tyk tjære. Efter en kort tørretid fyldte han hullet igen, og så skulle det være i orden. Affæren kostede os lidt under 6500 kroner, men hvis hele vandledningen skulle have været udskiftet, havde det utvivlsomt været meget dyrere.

I begyndelsen af beretningen lovede jeg, at vi ville komme tilbage til varmtvandsmålerne. Vi har haft

besøg af Wagn Hansen fra firmaet Techem, og han har konkluderet, at det er teknisk muligt at opsætte målerne, samt at vi skal sørge for at have en god opstilling over økonomien for at kunne sandsynliggøre, at det ikke er omkostningseffektivt. Hans besøg var iøvrigt gratis.

Desuden har vi - fra Sjeldani - fået at vide, at kommunen slet ikke har nogen sanktionsmuligheder, hvis man vælger at ignorere EU-loven. Wagn Hansen siger dog, at de godt kan finde på at gøre sig vanskelige, hvis vi ikke har beregningerne i orden. Derfor kunne vi - i samme forbindelse - godt tænke os at få et mere præcist overblik over prisen på montage af målerne. Til dette skal vi vide, hvor mange aftapningssteder til varmt vand, vi har i ejendommen. Sidste år gættede vi på ca. 150, men det var som sagt et gæt. Meget snart får I alle sammen en seddel i postkassen, hvorpå I bliver bedt om, at skrive hvor mange aftapningssteder til varmt vand, I har i jeres lejlighed.

På sidste ordinære generalforsamling blev bestyrelsen bemyndiget til at gennemføre lånomlægning, dersom foreningen ville have fordel af det. Det viste sig, at der var en fordel ved lånomlægning nemlig, at vi kunne spare 18329,- kroner om året, så derfor gennemførte vi lånomlægningen.

I løbet af efteråret sidste år blev I alle sammen kontaktet af Kristian og Clemme angående projektet om gårdrenovering, som kommunen vil betale. Midt i december fik I også en lidt mere detaljeret skrivelse om samme emne. Sagen er imidlertid den, at kommunen ikke vil ofre penge på ny belægning i gården, hvis ikke kloakkerne er i orden. Det er vores ikke, så den bliver vi nok nødt til at få fikset. Det koster godt nok næsten 1,5 millioner, men det burde kunne klares uden nye lån. Den behøver ikke at være lavet inden projektet med gården starter; det kan godt lade sig gøre i forbindelse med, at den eksisterende belægning bliver fjernet. Der skal sandsynligvis alligevel graves et lag jord væk, som skal erstattes med stabilgrus. Så kan vi lige så godt lade grave ned til vores kloakrør, og udskifte eller reparere dem. Der er i øvrigt oprettet en hjemmeside, hvor man kan læse lidt mere om projektet - siden har følgende adresse: <http://klimakvarter.dk/projekt/gaardhave-3>.

I sidste års beretning fortalte vi også, at vi havde fået brev fra Konica Minolta om, at vores kopimaskine havde nået det, som de kalder "end of life", og at det dermed ville være meget svært, hvis ikke umuligt at skaffe reservedele, hvis den skulle gå i stykker. Derfor ville leasingprisen stige. Samtidigt med det viste det sig, at Ikano Bank financierede leasingordningen, og da bestyrelsen derfor principielt var kunder dér krævede hvidvaskningsloven, at vi alle indsendte kopier af billedlegitimation og sygesikringskort. Det har vi jo allerede gjort til både Sjeldani og Nordea. Vi var lidt trætte af at skulle aflevere alle vores personlige data til Gud og hvermand, så vi valgte derfor at tage imod et tilbud fra Konica Minolta om at købe kopimaskinen i stedet for. Prisen var kun 1000 kroner plus moms. Midt i januar fik vi så et nyt tilbud. Vi kunne overtage leasingen af en langt mere moderne maskine, hvor det ikke var en bank, der financierede aftalen, men firmaet selv. På grund af, at det var et andet firma, der havde fået maskinen leveret i oktober 2015 - men havde leveret den tilbage med den begrundelse, at den var for langsom til deres brug - kunne vi tilbydes at få den til næsten samme pris, som den gamle havde kostet at lease. Og så ville de tilbagekøbe den gamle maskine for det samme, som vi havde givet for den.

Den "nye" kan en del flere ting, end den gamle kunne; blandt andet lave dupleks, hæfte samt lave farvekopier. Da vi endnu ikke selv havde fundet en ny løsning kunne vi simpelt ikke sige nej til dette tilbud.

Den 9. juli holdt vi en ekstraordinær generalforsamling, hvor punktet på dagsordenen var "Grandervand". Da vi kunne levere udstyret tilbage efter et år - og få pengene igen, hvis vi ikke var tilfredse med resultatet - stemte vi for idéen. Når der er gået ca. et år efter montagen, skal vi have skilt et par rør ad, for at se om de ser pænere ud end lige før montagen. Det blev blandt andet lovet, at Grandervandet ville gøre, at vores perlatorer ikke kalkede til længere; eller i hvert fald ikke nær så hurtigt. Min (Carsten) personlige erfaring siger, at dette absolut ikke holder stik. Vi kunne godt tænke os at høre fra nogen af jer andre. Hvis I har erfaringer af den ene eller den anden art, så lad os det høre.

Det var slut på årets beretning. Vi er nu modtagelige for spørgsmål, der vedrører beretningen.