

Referat af generalforsamling den 29. maj 2017

Til generalforsamlingen var der fremmødt 43 andelshavere samt indleveret 9 fuldmagter ud af i alt 157 andele.

1. Valg af dirigent

Formanden bød velkommen og foreslog herefter Henning Svane som dirigent, hvilket blev vedtaget af generalforsamlingen.

Dirigenten kunne konstatere at generalforsamlingen var lovlig, idet indkaldelsen og regnskabet var sendt ud til tiden.

Dirigenten konstaterede endvidere at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, idet mindst en 1/5 af foreningens andelshavere ifølge vedtægterne skal være til stede, hvilket svarer til 32 ud af de 157.

2. Formandens beretning

Sidste år talte vi om:

Vandmålere

Efter en ny lov, som pålægger andelsforeningen at montere vandmålere på alle de kolde vandledninger, søgte vi om dispensation, da vi kun har et "et-strengt" system, hvilket ville betyde, at vi skulle montere på både de kolde og de varme vandledninger.

Vi er blevet fritaget for dette.

Vaskeri

Der blev sidste år udtrykt ønske om, at loftet blev isoleret i vaskeriet grundet støjgener. Dette er gennemført.

Fugt på Tycho Brahes Allé

Der har været fugt- og lugtgener i opgangene på Tycho Brahes Alle over en længere periode.

Der blev foretaget en grundig fugtundersøgelse, og problemerne blev løst ved fjernelse af noget mur, og en del gammelt byggeaffald blev gravet ud under trapperne.

Vi bestiller en ny fugtundersøgelse, for at sikre, at alt er ok.

Porte

Der har været flere forsøg på, at udefrakommende har forsøgt og er lykkedes med at tiltvinge sig adgang til gården.

Det håber vi stopper efter montering af kraftige magneter således, at de nu er meget svære at åbne.

I året der er gået, har vi arbejdet med:

Nye vinduer og entredøre

Som nævnt tidligere har vi haft store vedligeholdelsesudgifter på vore vinduer, og vi har undersøgt mulighederne for en udskiftning af vinduer.

Der er afholdt møde med Københavns Kommune, og ingeniør Peter Thunbo har undersøgt diverse ting, som skulle være på plads, inden et projekt kan fremlægges på en generalforsamling, hvilket skete den 21. marts 2017, og som blev vedtaget med 43 stemmer for udskiftning af vinduer, 1 stemte i mod og 2 undlod at stemme.

I samme forbindelse blev det vedtaget at udskifte alle entredøre således, at de opfylder alle brand og indbrudskrav i dag.

Snesikring

Selvom vi tidligere har monteret snefang på tagene, har der alligevel været problemer med sne- & is nedfald vinteren 2015-16 fra altaner på 4. sal.

Grundet fare for ulykker, med mulighed for erstatningsansvar, har vi derfor fået monteret snefang på selve altanen således, at det atter skulle forhindre sne og is at ligge ud over kanten til fare for personer, biler m.m. nede på fortov & gade. Det har desværre vist sig ikke at være helt nok, så vi har atter taget fat i vor "snemand" for at få løst problemet.

Legeplads

Som nævnt sidste år skulle vi finde frem til et legepladsudvalg, som ville være med til at udforme en ny legeplads.

Der kom hurtigt 3 andelshavere (Celia, Tommy & Jesper), som ville være med og rimelig hurtigt kom de med et godt forslag.

Vi har indgået en aftale med udvalget, og de håber 1. del er klar inden sommerferien, og 2. del vil først blive udført i efteråret eller foråret, alt efter tid og vejrforhold.

40 års jubilæum

Hvis der er nogle, som ikke har opdaget det, så fylder vor forening 40 år den 1. juli, og der er et festudvalg, som arbejder på sagen.

Varmecentral

Den sidste varmecentral er blevet udskiftet, og vi håber nu, de vil holde i mange år.

Låse i gadedøre, porte m.m.

Låse i gadedøre, porte m.m.

Nu hvor ejendommen er blevet lidt ældre og der gennem har årene været mange, som er flyttet herfra, da har vi besluttet, at låsene i gadedøre, porte, vaskeri m.m. skal udskiftes.

Om dette vil i høre nærmere.

Byggeri på TBA

Hvis der er nogle, som ikke har hørt om det, så skal der bygges på Tycho Brahes Alle 35-37 (de gamle blå bygninger og helt hen til kirkegården).

Vi har selv haft et beboermøde i Kimer Klubben, og der har været indkaldt til borgermøde i Filips Kirken til en orientering om projektet.

Vi har indgivet et høringssvar, idet vi ikke er særligt glade for projektet i sin helhed.

Der er flere forskellige ting som i den grad vil genere vore beboere på Tycho Brahes Alle, bl.a. vil højden tage op til ca. 30 % af sollyset, men ikke mindst for de fleste vil det tage hele udsigten.

Lige nu arbejder vi på:

Nye vinduer, entredøre, gadelåse m.m.

Som nævnt havde vi ekstraordinær generalforsamling om nye vinduer m.m., og det vil der løbende komme information om i vore nyhedsbreve.

Det er nok den opgave, den nye bestyrelse vil koncentrere sig om i 2017/18.

Formandens beretning blev ikke læst op, da den var omfordelt til alle beboere inden generalforsamlingen. Til generalforsamlingen var der ingen kommentarer til beretningen.

Beretningen er vedtaget enstemmigt.

>>><<<

Formanden sluttede sin beretning med en tak for et godt samarbejde til: vores vicevært, til Willie Kentved, Michael Mogensen og Annemarie Bønnelykke og til den siddende bestyrelse.

3. Regnskab

Regnskabet blev gennemgået af foreningens revisor Gitte Clausen.

Andelskronen blev fastsat til et beløb af 11.100 kr. pr. m².

Efter gennemgangen blev der åbnet for spørgsmål fra salen. Der var ingen spørgsmål til regnskabet.

Regnskabet og andelskronen blev enstemmigt vedtaget.

4. Budget

Budgettet blev gennemgået ved kasserer Palle Pedersen, og boligafgiften er uændret til trods for underskud på 1.8 mio, da underskuddet vedrører låneomlægningen.

Foreningens swap lån er indfriet til 1.8 mio kr. Det får ikke indflydelse på fremtidige andelskroneberegning.

Omlægning af lån vil være færdigekspederet primo juli jvf. ekstraordinær generalforsamling 31/3-2017.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

5. Forslag

1) At det bliver muligt at få en altan ind mod gården for alle andelshavere.

Nikita Falk oplyser, at baggrunden til forslaget er byggeriet på TBA, der vil få indflydelse på hvor meget lys, boligerne på TBA får på dagligt basis.

Kommentar: Formanden bemærker, at det er andelsforeningen, der står for den udvendige vedligeholdelse, hvorfor det ikke er muligt, at det er den enkelte andelshaver, der bestemmer. Det vil være alle, der vil skulle have det. Medmindre der kommer en vedtægtsændring. Formanden oplyser også, at det er nødvendigt, at kommunen inddrages for en eventuel godkendelse.

Formanden oplyser, at en forsigtig beregning på omkostningen vil blive 6.8 mio (svarende til 2-3 kr. huslejestigning per km² per måned). Den forsigtige beregning er foretaget efter kontakt med altanfirmaet Kontech.

Kommentar: Det vil være problematisk for andelshavere med hjørnelejlighed, at det vil tage lys fra dem hvis der sættes flere altaner op.

Kommentar: Det er ikke logistisk muligt at alle vil kunne få en ekstra altan.

Kommetar: Det bemærkes, at altaner ind mod gården vil tage mere lys fra stuelejligheden.

Kommentar: Ved foreningens sidste altanprojekt kom stuelejligheder til at betale, til trods for at de ikke fik en altan. Det bemærkes, at det ikke vil være rimeligt for stuelejlighedsandelshavere, hvis det samme forekom ved et nyt projekt, da det ikke er muligt for stuelejligheder at få altan. Denne omkostning for stuelejligheder i foreningen skyldtes lovgivningen i 2008.

Kommentar: Opgang 46 får et soltab på fire timer på årets mest solrige dag, når byggeriet kommer. Opgang 40, 42 og 44 vil også blive ramt, dog 40 mindst. Det foreslås, at et altanprojekt ville kunne gennemføres på samme tid som udskiftning af vinduer.

Kommentar: Det bemærkes, at det kunne undersøges ved kommunen om det er overhovedet er muligt at få godkendelse til nyt altanprojekt, før foreningen går i gang med en vedtægtsændring (ift. at gøre det individuelt om man vil betale for en ekstra altan).

Der stemmes om, at en arbejdsgruppe kan nedsættes og undersøge om, der er grundlag for et nyt altanprojekt. Der stemmes ikke om, hvorvidt der skal anlægges altaner, da der skal yderligere undersøgelse til. En afstemning om etablering af altaner vil først være muligt ved generalforsamlingen 2018 (alternativt ekstraordinær generalforsamling), når der foreligger mere viden. Et ja i dag betyder altså ikke etablering af nye altaner.

Nej: 24

Ja: 25

Stemmer ikke: 3

Det er vedtaget, at forslaget skal bearbejdes videre ift. muligheder og udarbejdelse af et eventuelt nyt forslag.

Nikita Falk, Anette Bergholdt, Mikkel Holst Sørensen har meldt sig til arbejdsgruppen.

6. Valg til bestyrelsen

Formand Helge Mogensen genopstiller ikke.

Bestyrelsen indstiller Rolf Mouritsen til formand som har siddet med som suppleant siden 2016.

Nico Danielsen blev genvalgt og Rolf Mouritsen blev valgt som formand.

Som suppleanter til bestyrelsen blev Jeanni Hansen og Anette Bergholdt valgt. Begge er valgt for en periode af 1 år.

Bestyrelsen består nu af: Rolf Mouritsen (formand), Stine Tornemand (næstformand), Palle Pedersen (kasserer), Nico Danielsen (bestyrelsesmedlem), Tanja Rattenborg (bestyrelsesmedlem), Jeanni Hansen (1. suppelant) og Anette Bergholdt (2. suppleant).

7. Valg af revision

Revisionsfirmaet Gutfelt A/S blev genvalgt.

8. Eventuelt

Sp. Der spørges til arbejdet med reovering af anden halvdel af gårdmiljø.

Sv. Formanden oplyser, at legepladsudvalget er i gang med produktion af legeplads, og at der efter sommerferien kommer nyt. På det tidspunkt er der brug for frivillige hænder til at rive det gamle ned. Der vil komme opslag i opgangene.

Der er ikke taget stilling til tredje sektion af gårdmiljøet.

Sp. Der spørges til, hvad der er sket siden ekstraordinære generalforsamling, og om hvordan låneomlægning er gået.

Sv. Kassereren oplyser, at omlægningen er gået som forventet. Swappen blev 2-300.000 kr. billigere at indløse end forventet. Realkreditlånet kan først færdigbehandles primo juli, og da vi har indgået kurssikringsaftale med Nordea kommer det ikke til at koste foreningen ekstra.

Sp. Der spørges til, hvornår arbejdet med vinduer forventes at gå i gang.

Sv. Der er ikke fastsat en dato endnu. Arbejdet forventes påbegyndt forsommer 2018. Projektarbejdet er i fuld gang.

Sp. Der spørges til en ny cykelrazzia.

Sv. Formanden oplyser, at det kan sættes i gang på ny med ny farve strips.

Kommentar: I Kælderen 53 står der nogle cykler, som har stået der længe, og som spærrer for andre der gerne vil bruge pladsen.

Kommentar: Der forslås flere cykelstativer, da det kan være svært at finde plads til sin cykel. Eventuelt flere cykelstativer ønskes inde i gården.

Formanden sluttede af med at takke Henning Svane.

>>><<<

Generalforsamlingen sluttede kl. 20:30 i god ro og orden.

Dirigent Henning Svane

Dato 11/6-2017 Underskrift 

---<>---

Bestyrelsen


Formand Helge Mogensen


Næstformand/sekretær Stine Tornemand


Kasserer Palle Pedersen


Bestyrelsesmedlem Nico Danielsen


Bestyrelsesmedlem Tanja Rattenborg