

Onsdag, den 4. januar 2017, kl. 18.00, afholdtes der ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Thor i Anna Kirke, Bjelkes Allé 19-21, 2200 København N.

Dagsordenen var, som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Stadfæstelse af forslag, vedtaget på den ordinære generalforsamling 28. november 2016 med kvalificeret flertal, men ikke endeligt vedtaget i medfør af vedtægternes § 27, stk. 2. Det drejer sig om følgende forslag, der således skal behandles endeligt:

a)

Bestyrelsen og altangruppen bemyndiges til at gennemføre altanprojektet, der omfatter op-sætning af altaner på gårdfacaden. Der indgår følgende punkter i forslaget:

1. Altanerne inkl. alle følgeudgifter til rådgiver, forsikring m.v. finansieres ved optagelse af et fastforrentet kreditforeningslån med afdrag. En del af dette forslag indebærer således, at bestyrelsen bemyndiges til at optage et realkreditlån på **op til** kr. 8,5 mill., skriver kroner –ottemillionerfemhundredetusinde 00/100-, i et realkreditinstitut, hvilket er baseret på, at der foreløbig er 82 andelshavere, som ønsker at få en altan, og i øvrigt således, at lånet optages som et fastforrentet 30-årigt lån efter bestyrelsens valg. Bestyrelsen er bemyndiget til at underskrive ethvert fornødent dokument i forbindelse med pantsætningen og altanprojektet i øvrigt. Ydelsen på dette lån fordeles blandt de modtagne andelshavere, således at foreningens driftsøkonomi ikke påvirkes. Såfremt der indgås forhåndsaftale med lejere om, at de skal have en altan, skal der være en aftale om en forbedringsforhøjelse, beregnet efter lejelovgivningens sædvanlige regler.
2. Altanerne indgår som en integreret del af den fælles ejendom og indgår dermed **ikke** i den enkelte lejligheds handelspris som en forbedring. Værdistigningen på ejendommen forventes modsvaret af det nye lån, der optages til projektet.
3. Den nye altanboligafgift er varig, idet vedligehold og genetablering af altanerne, bortset fra almindeligt slid og belægninger, påhviler foreningen.
4. Bestyrelsen bemyndiges til eventuelt at optage forhandling med lejere, der også ønsker en altan, men således, at det kun kan ske mod en forbedringsforhøjelse i overensstemmelse med lejelovgivningens almindelige regler.

Såfremt førnævnte forslag bliver endeligt vedtaget, vil der i fornødent omfang være at indarbejde ændringen i vedtægternes § 11 c og i øvrigt således, at vedtægternes § 11 b opretholdes – dog, at individuelle altaner, der vælges opført efter vedtagelsen af dette forslag, i enhver henseende skal se ud som de nuværende altaner.

Ordensreglerne, som blev fremlagt på den ordinære generalforsamling er en del af det ovennævnte forslag.

b)

Endelig behandling af Benedicte Bertelsens og Lukas Larsens forslag om en ændring af vedtægternes § 14, litra c, afsnit 4, således at bestyrelsen får en dispensationsmulighed med henblik på i konkrete tilfælde at kunne tillade, at to sammenlagte lejligheder har hver sin hoveddør.



c)

Endelig behandling af bestyrelsens forslag om, at vedtægternes § 14, litra c, afsnit 4, ændres således, at den i bestemmelsen anførte tilbageholdsret på kr. 4.000,00 til sikring af, hvorvidt døre blev afblændet, skulle udgå af vedtægterne.

d)

Endelig behandling af bestyrelsens forslag om, at der som en vedtægtsændring blev tilladt elektronisk kommunikation med medlemmerne.

e)

Endelig behandling af bestyrelsens forslag om nye regler for salg af andele.

3. Eventuelt.

Følgende passede på generalforsamlingen:

Ad 1 – valg af dirigent

Formanden, Gitte Møller bød velkommen og foreslog, at administrator, advokat Bent-Ove Feldung blev valgt som dirigent, hvilket der ingen indvendinger var mod. Dirigenten indledte med at konstatere, at der var mødt eller repræsenteret 78 medlemmer. Generalforsamlingen var derfor beslutningsdygtig, og der henvises til vedtægternes § 27, stk. 2. Generalforsamlingen var også lovligt indvarslet.

Ad 2 – behandling af forslag

A.

Administrator gennemgik sammen med en repræsentant fra altanudvalget forslaget, som var blevet vedtaget med det fornødne kvalificerede flertal i den form, det havde haft på den ordinære generalforsamling, den 28. november 2016.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål, og et medlem ønskede oplyst, hvad den praktiske procedure ville være, såfremt forslaget blev vedtaget. Søren Bay Ramsdahl og administrator svarede, at altanudvalget i første omgang ville rette henvendelse til det firma, der havde givet det oprindelige tilbud på montering af altaner med henblik på at undersøge, om der kunne opnås en prisreduktion.

I øvrigt skulle der indsendes en ansøgning til Københavns Kommune, for så vidt angik altanprojektet. Søren Bay Ramsdahl havde på kommunens hjemmeside set, at sagsbehandlingstiden var anslået til fire-otte uger, men alt afhængig af, hvorledes altanerne til gård og gade blev udformet, kunne det tage længere tid.

Der blev ansøgt i henhold til et konkret projekt, men endelig aftale med entreprenøren ville først blive indgået, når der forelå en byggetilladelse. Altanudvalget og bestyrelsen ville støtte sig, dels til foreningens tekniske rådgiver og dels til administrator, der også var advokat. Hvad angik det sidstnævnte, oplyste Bent-Ove Feldung, at der skulle indgås rådgivningsaftaler med såvel den tekniske rådgiver som ham selv, og der skulle indgås en detaljeret entreprisekontrakt med altanentreprenøren.



Herefter ønskede et medlem oplyst, om det var rimeligt, at det medlem, der fik en altan, skulle betale i forhold til det antal kvadratmeter, altanen havde. Søren Bay Ramsdahl svarede, at udgangspunktet nok ville være en fordeling pr. m², men at bestyrelsen/altanudvalget ikke havde lagt sig fast på den endelige fordeling, som bestyrelsen ville foretage ud fra retfærdigheds- og rimelighedsbetragtninger. Ethvert medlem, der var interesseret i en altan, skulle være meget velkommen til at tage kontakt til altanudvalget/Søren Bay Ramsdahl med henblik på drøftelse af konkrete forslag. Administrator konkluderede herefter, at der var tale om, som det også var fremgået på den ordinære generalforsamling, en rammebemyndigelse til altanudvalget/bestyrelsen at igangsætte altanprojektet.

Herefter satte dirigenten forslaget under afstemning, og dirigenten kunne konstatere, at der var 71, der stemte for forslaget, og fire, der stemte imod. Forslaget var herefter stadfæstet i den version, det havde fået på den ordinære generalforsamling, og administrator henviste til de bilag, der var vedhæftet indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling og oplyste supplerende, at såvel det vedtagne altanforslag som eventuelle andre vedtægtsændringsforslag, som senere skulle behandles, i det omfang de blev endeligt vedtaget, ville være at indarbejde i et nyt sæt vedtægter, således at læsbarheden blev meget højere end nu, hvor der var en række tillæg til vedtægterne.

Bestyrelsen blev bemyndiget til at underskrive enhver form for aftale, herunder låneaftale, med henblik på realisering af altanprojektet; alt som beskrevet i forslaget.

B.

Benedicte Bertelsens og Lukas Larsens forslag om en ændring af vedtægternes § 14, litra c, afsnit 4, blev herefter behandlet, og der var 77 stemmer for en stadfæstelse af forslaget, der indebar, at bestyrelsen i særlige tilfælde kunne tillade, at to sammenlagte lejligheder havde hver sin hoveddør.

Også dette forslag ville være at indarbejde i det nye vedtægtssæt.

C.

Behandlingen af bestyrelsens forslag om, at tilbageholdsbeløbet på kr. 4.000,00, hvilket tilbagehold skete i medfør af vedtægternes § 14, litra c, afsnit 4, skulle udgå, blev behandlet, og der var 77 stemmer for, således at også dette forslag var endeligt stadfæstet til indarbejdelse i vedtægterne.

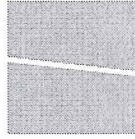
D.

Bestyrelsens forslag om tilladelse til elektronisk kommunikation med medlemmerne blev gennemgået, og der var lejlighed til at stille spørgsmål. Et medlem ønskede oplyst, hvor det stod, at et medlem efter omstændighederne stadigvæk kunne forlange, at der skete kommunikation pr. brev/almindelig post. Dirigenten henviste til stk. 3 i forslaget.

Dette blev herefter sat under afstemning, og dirigenten kunne konstatere, at samtlige 78 fremmødte eller repræsenterede stemte for forslaget, der herefter også var endeligt stadfæstet og kunne indarbejdes i vedtægterne.

E.

Endelig blev bestyrelsens forslag til ændring af reglerne for salg af andele - §§ 17, 18, 19 og 20 - gennemgået i hovedtræk, og der var lejlighed til at stille spørgsmål. Et medlem ønskede oplyst,



hvad det administrationsgebyr, der var nævnt i § 17, stk. 5, skulle bruges til. Bestyrelsen svarede, at der, som det fremgik af forslaget, var tale om et forbehold for at opkræve et administrationsgebyr. Bestyrelsen påregnede ikke, at der som hovedregel skulle betales et administrationsgebyr, idet et sådant opkrævning kun ville ske, såfremt der var ekstraordinært stort arbejde. Administrators omkostninger/honorar for at udfærdige den almindelige salgsaftale m.v. var et helt andet spørgsmål. På spørgsmålet om, hvad et eventuelt gebyr skulle bruges til, svarede formanden, at det ville indgå i foreningens almindelige formue som en indtægt.

Forslaget blev sat under afstemning, og dirigenten kunne konstatere, at der var 77 stemmer for, således at også dette forslag var endeligt stadfæstet og klart til indarbejdelse i vedtægterne.

Ad 3 – eventuelt

Dirigenten gav ordet til formanden, der oplyste, at facademangelsagen havde været gennemgået af advokat Frederik Bue Johnsen fra administrators kontor, og der var opnået retshjælp til at føre sag mod såvel den tekniske rådgiver som hovedentreprenøren. Begge disse var repræsenteret af advokater, der havde påberåbt sig forældelse. Da der var retshjælp til at føre sag for, havde bestyrelsen i samråd med advokat Bue Johnsen valgt at føre den samlede sag. En del af denne var, at der var begæret syn og skøn, hvilket var en udtalelse fra en sagkyndig bygningsingeniør eller arkitekt. Hvorvidt der herefter skulle føres retssag, afhang helt af skønsmandens udtalelse og også forløbet af forældelsesdiskussionen.

Afslutningsvis henstillede et medlem til bestyrelsen om, at denne til næste ordinære generalforsamling fremkom med et forslag til en ændring af fuldmagtsreglerne i vedtægternes § 26, afsnit 5, således at et medlem kun kunne give fuldmagt til et myndigt hustandsmedlem eller et andet medlem af andelsboligforeningen; altså en begrænsning i det antal fuldmagter, et medlem kunne have til én.

Administrator anførte her, at det helt var op til bestyrelsen, om den ville arbejde videre med et sådant forslag, men at medlemmet under alle omstændigheder som individuelt medlem kunne fremsætte forslaget til den næste ordinære generalforsamling.

Efter at have takket for god ro og orden, hævdede formanden generalforsamlingen kl. 18.50.

Som dirigent og referent:

Bent-Ove Feldung