



Onsdag, den 29. november 2017, kl. 18.00, afholdtes der ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Thor i Beboerlokalet, Nørrebro Vænge 1, kld.

Dagsordenen var, som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelse.
7. Valg af administrator.
8. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

Følgende passerede på generalforsamlingen:

Ad 1 – valg af dirigent

Formanden, Gitte Johansen bød velkommen og foreslog, at administrator, advokat Bent-Ove Feldung blev valgt som dirigent og referent, hvilket der ingen indvendinger var mod.

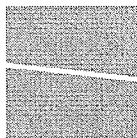
Dirigenten konstaterede, at der var mødt eller repræsenteret i alt 61 andelshavere, således at generalforsamlingen var beslutningsdygtig. Generalforsamlingen var også lovligt indvarslet.

Ad 2 – bestyrelsens beretning

Dirigenten henviste indledningsvis på bestyrelsens vegne til den med indkaldelsen udsendte beretning. Herefter bad formanden om ordet, idet hun på bestyrelsens vegne ønskede at uddybe punktet vedrørende opsigelsen af vicevært Ejler Petersen.

Bestyrelsen havde løbende indenfor de ca. sidste to år nøje overvejet, hvorvidt en fastansat vicevært var den rigtige løsning for foreningen, hvor der – udover diverse kontorarbejde med besvarelse af mails og henvendelser samt opfølgning af reklamationer m.v. – også var behov for nytænkning, forstået på den måde, at den ejendomsservice, der skulle udføres i ejendommen, dels var relateret til alle de mange forskellige "her og nu-problemer", og dels til de efterhånden temmelig mange større eller mindre projekter, foreningen igangsatte.

Efter en række samtaler med viceværten var det herefter besluttet at opsiges denne og overgå til et ejendomsservicefirma, som dog ikke var blevet valgt endnu, idet bestyrelsen i første omgang havde ønsket at redegøre for sagen på den ordinære generalforsamling.



Der var lejlighed til at stille spørgsmål til bestyrelsen, og det blev herunder afklaret, at denne ønskede en helt ny struktur, der indebar, at ejendomsservicefirmaet i hvert fald skulle stille én-to faste ansatte til rådighed for foreningen.

Mange medlemmer roste viceværtten for den store indsats, der var ydet fra hans side i de mange år, han efterhånden havde været ansat som vicevært.

På dirigentens forespørgsel om, hvorvidt der var andre kommentarer til bestyrelsens beretning, ønskede et medlem oplyst, hvad der var den konkrete årsag til, at foreningens beboerlokale ikke længere kunne anvendes til fællesmøder eller selskabelighed. Bestyrelsen svarede, at der af brandsikringsmæssige hensyn var nedlagt brugsforbud fra myndighedernes side. Det havde indgået i disse overvejelser, at der var for lavt til loftet, hvorfor selv to udgange fra fælleslokalet ikke var tilstrækkeligt.

Et udvalg af medlemmer meldte sig til at bistå foreningens tekniker med reetablering af brugsretten til fælleslokalerne.

Herefter kunne dirigenten konstatere, at beretningen var taget til efterretning.

Ad 3 – forelæggelse af årsregnskab og godkendelse af andelskroneværdien

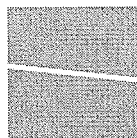
Administrator gennemgik årsregnskabet, idet han indledningsvis fremhævede, at revisors konklusion, der i tidligere regnskaber var anført sidst i revisors påtegning, nu stod allerførst. Konklusionen var dog helt uden forbehold og revisor havde anført, at regnskabet gav et retvisende billede af foreningens drift og aktiver og passiver.

Herefter gennemgik administrator resultatopgørelsen, idet det herved blev fremhævet, at regnskabsperioden var 1. juli 2016 til og med 30. juni 2017. Samtlige udgiftsposter med noter blev gennemgået, og i forhold til budgettet 2016/2017, der udviste et overskud på kr. 2,5 mill., var overskuddet kr. 2.079.000,00. Den primære årsag hertil var, at der i regnskabsåret havde været to meget store renoveringsarbejder, nemlig vedrørende køkkentrapper og hovedtrapper.

Før prioritetsafdrag var der dog stadigvæk et overskud. Når der blev reguleret for prioritetsafdrag og regnskabsmæssige afskrivninger, var der et underskud på kr. 324.790,00.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål, og et bestyrelsesmedlem fremhævede, at det ud af note 5 i regnskabet kunne ses, at når de samlede udgifter til løn til vicevært, feriepenge, pension m.v. ikke længere skulle betales, var der ca. kr. 450.000,00 til et ejendomsservicefirma. Det var dog uvist, hvor stor udgiften ville blive. Der skulle i god tid før viceværtten fratrådte indhentes tilbud fra ejendomsservicefirmaer.

Et andet medlem ønskede oplyst, hvad der var årsag til, at der blev opkrævet kr. 188.000,00 til bredbånd. Formanden svarede, at det på sidste års ordinære generalforsamling var blevet besluttet at bibeholde opkrævningen, for selvom det underliggende lån var tilbagebetalt, var der fortsat en række vedligeholdelsesudgifter.



Herefter gennemgik administrator aktiver og passiver. Særligt blev det nævnt, at de likvide beholdninger på ca. kr. 7 mill. stort set for hele beløbets vedkommende var foreningens likviditet. Dette kunne ses af, at der kun var en mellemregning med andelshaverne på kr. 402.000,00, som anført under passiver på side 12. Som sædvanlig havde revisor foretaget opskrivningen af ejendommens værdi til ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2016 under andelskroneværdiberegningen. Foreningen havde fortsat en hensættelse til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, og den var af samme størrelse som i regnskabsåret 2015/2016, nemlig kr. 6,727 mill.

Afslutningsvis gennemgik administrator andelskroneværdiberegningen på side 25, og bestyrelsens lovpligtige forslag indebar en stigning fra kr. 11.300,00 i forrige regnskabsår til kr. 11.389,1704 pr. fordelingstal.

På dirigentens forespørgsel kunne det konstateres, at samtlige medlemmer var enige i, at regnskabet i sin fulde udstrækning, herunder andelskroneværdiberegningen – der gælder, indtil en ny generalforsamling måtte ændre den –, var godkendt.

Ad 4 – forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget, herunder behandling af forslag om stigning af boligafgiften med 2 %

Administrator gennemgik budgettet for 2017/2018 og henledte forsamlingens opmærksomhed på, at der var indarbejdet et forslag om boligafgiftsforhøjelse med 2 % til ikrafttræden pr. den 1. januar 2018. I øvrigt var der afsat kr. 683.000,00 til løbende vedligeholdelse og genopretning og kr. 450.000,00 til planlagt vedligeholdelse. De øvrige beløb var opskrevet i forhold til det lige behandlede årsregnskabs udvisende.

Herefter blev likviditetsbudgettet gennemgået, og det blev herved fremhævet, at udgifterne til forslaget om installering af nye vandmålere, etablering af cykelstativer og trapperenovering inkl. dørtelefoner m.v. likviditetsmæssigt var indregnet med respektive kr. 380.000,00, kr. 164.000,00 og kr. 3.860.000,00.

Afslutningsvis forespurgte dirigenten, om drifts- og likviditetsbudget, herunder boligafgiftsstigning, kunne godkendes, og dirigenten kunne konstatere, at samtlige medlemmer kunne tilslutte sig en godkendelse af drifts- og likviditetsbudgettet.

Ad 5 – forslag

A. Forslag om cykel- og barnevognsparkering i kælderen

Dirigenten gennemgik indledningsvis forslaget og præciserede herefter, at bestyrelsens konkrete indstilling var,

At generalforsamlingen gav bestyrelsen mandat til etablering af cykel- og barnevognsparkering i de anviste arealer i kældrene, som fremgik af de omdelte tegninger og i øvrigt til en samlet overslagspris på kr. 450.000,00 inkl. moms. Som det allerede havde fremgået af gennemgangen af likviditetsbudgettet, var denne udgift afsat.



Der var lejlighed til at stille spørgsmål til forslaget, og det blev i den forbindelse afklaret, at en vedtagelse af forslaget indebar, at nogle andelshavere ville få tildelt et andet depotrum. Den endelige plan for omfordelingen af depotrum var endnu ikke lagt.

Såfremt forslaget blev godkendt, ville der blive indhentet to-tre tilbud på arbejdets udførelse.

Dirigenten satte herefter forslaget under afstemning, og der var 49 stemmer for, således at forslaget blev vedtaget.

B. Forslag om udskiftning af vandmålere

Bestyrelsen havde stillet forslag om, at den blev bemyndiget til at foretage udskiftning af vandmålere til en samlet pris på kr. 380.000,00 inkl. moms. Også dette beløb var afsat i likviditetsbudgettet. En del af forslaget var også, at der kunne indgås en Pro-serviceaftale på vandmålerne.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål, og et medlem ønskede oplyst, hvor gamle de nuværende vandmålere var, og formanden svarede, at de var ni år gamle. Dengang installeringen af vandmålerne blev vedtaget, blev det oplyst, at vandmålerne kunne holde i ti år.

Forslaget blev herefter vedtaget med samtlige de fremmødte eller repræsenteredes stemmer.

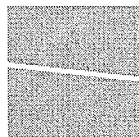
C. Forslag om valuarvurdering af ejendommen

Martin Mienert havde stillet forslag om, at foreningen overgik til at benytte en valuarvurdering i forbindelse med fastsættelsen af andelskronen og således, at bestyrelsen for en udgift til maksimalt kr. 30.000,00 inkl. moms kunne engagere en valuar til at foretage vurderingen. Valuarvurderingen skulle foreligge inden næste års generalforsamling.

Inden dirigenten gav lejlighed til, at medlemmerne kunne stille spørgsmål eller kommentere forslaget, bad dirigenten forslagsstilleren om at præcisere forslaget i den forstand, om en vedtagelse indebar, at bestyrelsen direkte blev pålagt at fremkomme med det lovpligtige forslag til andelskroneværdiberegning baseret på valuarvurderingen, eller om det, som dirigenten havde forstået formuleringen, indebar, at valuarvurderingen var af vejledende karakter, og at den sammen med den beregningsmåde, der p.t. blev benyttet for andelskroneværdifastsættelsen i regnskabet, skulle anføres til sammenligning.

Dette bekræftede forslagsstilleren, og forslagsstilleren bekræftede også på dirigentens foranledning, at han var enig i, at der til næste års ordinære generalforsamling frit skulle kunne vælges mellem de to værdiansættelsesmetoder.

Forslagsstilleren begrundede herefter forslaget og fremhævede blandt andet, at ejendommens offentlige vurdering på et tidligere tidspunkt havde været på kr. 176 mill, og nu var den nedsat til kr. 156 mill. Der kunne være andelshavere, som havde købt i 2008 til 2010, som var "teknisk insolvente", og disse kunne have en interesse i en – måske – højere valuarvurdering, set i relation til ejendomsvurderingen. Blev valuarvurderingen meget høj, kunne bestyrelsen stadigvæk foreslå en buffer til fremtidig vedligeholdelse sådan, som det allerede blev praktiseret nu.



Flere medlemmer ønskede oplyst, hvorledes andelskroneværdien rent faktisk blev beregnet, og administrator oplyste, at de gængse tre metoder var en ejendoms kontante anskaffelsesværdi, den seneste offentlige kontantvurdering og endelig en valuarvurdering. En generalforsamling kunne frit vælge mellem alle tre beregningsmetoder. Det var hverken revisor eller administrator, der skulle have indflydelse på, hvorledes andelskroneværdien blev fastsat. Det var et rent foreningspolitisk spørgsmål.

Efter yderligere diskussion erklærede forslagsstilleren sig enig i, at der med udgangspunkt i de nye regler for valuarvurderinger, som ville gælde fra 1. juli 2018, ikke skulle igangsættes en valuarvurdering, før der var klarhed over, hvad disse regler gik ud på.

Dirigenten satte herefter forslaget under afstemning, og i første omgang blev der forsøgt med en afstemning pr. håndsoprækning, men da der var tvivl om hvor mange stemmer, der var for, og hvor mange, der var imod, blev der anordnet en skriftlig afstemning. Denne viste, at der var 27 stemmer for forslaget og 27 stemmer imod. Da der derfor ikke var det fornødne flertal, bortfaldt forslaget.

Ad 6 – valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

A.

Bestyrelsesmedlemmerne Gitte Johansen, Anna Westergaard og Nanna Kuld Jensen blev alle genvalgt for en toårig periode, og videre blev den tidligere suppleant, Søren Bay Ramsdahl valgt for en toårs periode. Johanne Klarskov blev valgt for en etårs periode.

Foruden disse består bestyrelsen af Sune Lindholdt og Sara Hellener, der begge er på valg i 2018.

B.

Som 1. suppleant blev valgt Nanna Fink, og som 2. suppleant blev valgt Louise Hall.

Ad 7 – administratorvalg

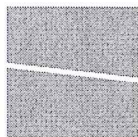
Administrator blev genvalgt.

Ad 8 – eventuelt

Et medlem klagede over, at der ofte i kældrene lugtede af tis. Formanden svarede, at viceværtten gjorde, hvad han kunne for at få vasket/skyllet tislugten væk. Bestyrelsen var opmærksom på, at der på visse kælderarealer manglede lys.

Et bestyrelsesmedlem henledte generalforsamlingens opmærksomhed på, at det var en temmelig udbredt skik, at der blev sat små stykker papir i de ellers aflåste kælderdøre, således at de nemt kunne åbnes. Medlemmerne blev opfordret til at tjekke, at kælderdørene altid var låst, således at uvedkommende ikke kunne komme ind og gemme tyvekoster, eller hvad det nu var, de gemte.

Flere medlemmer ønskede oplyst, om der var noget nyt om altanprojektet, og Søren Bay Ramsdahl orienterede om, at de p.t. var to i altanudvalget, og at der var nyheder, idet altanudvalget og bestyrelsen forventede, at der indenfor måske en uge ville blive truffet afgørelse i kommunen om,



hvorvidt altanprojektet kunne godkendes. Ét af de helt store problemer havde været, at ejendommen var bevaringsværdig i kategori 4, og dette indvirkede særligt på muligheden for at få etableret altaner til gaden. Kommunen havde indtil videre ikke kunnet godkende, at ikke alle i en opgang fik altaner.

Der var indsendt fotodokumentation for nærliggende ejendomme, som havde fået tilladelse til at montere altaner efter det såkaldte "mågeklattesystem", og ét af de altanfirmaer, altanudvalget havde været i forbindelse med, havde skaffet dokumentation for to konkrete ejendomme, som indenfor de sidste par år havde fået tilladelse til, at ikke alle til en gadefacade skulle have altaner.

Når byggetilladelsen forhåbentlig forelå, ville arbejdet strække sig over sommeren 2018 og hen til foråret/sommeren 2019. Der ville blive arbejdet i etaper, og formentlig ville det altanfirma, der blev valgt, starte med altaner i gården. Der var endnu ikke valgt en entreprenør. Flere medlemmer påpegede, at dét firma, der havde monteret altaner i den nærliggende ejendom i Høsterkøbsgade i hvert fald ikke skulle vælges, idet det var noget makværk.

Et medlem ønskede oplyst hvor mange tilmeldinger, der p.t. var med hensyn til altaner, og Søren Bay Ramsdahl svarede, at der formentlig var 86.

Et andet medlem fandt, at skyggeeffekten af en gårdaltan, der var 1,50 meter i dybden, var alt for kraftig, og at altanudvalget/bestyrelsen burde revidere byggeandragendet til kommunen og i den forbindelse få dybden reduceret til 1,10 meter.

Hertil svarede Søren Bay Ramsdahl, at det var for sent at ændre byggeansøgningen nu. Administrator henledte opmærksomheden på, at det fulgte af foreningens vedtægter, § 11 B og C, at der var tilladelse til såvel montering af individuelle altaner eller som et foreningsprojekt, og i begge tilfælde var det indarbejdet i vedtægterne, at altanerne kunne få den størrelse, som Københavns Kommune til enhver tid godkendte, når byggeandragendet blev indgivet.

Et medlem viderebragte et forslag om, at der skulle monteres en hjertestarter i foreningens gård. Flere medlemmer, der havde tilknytning til sundhedssektoren, gjorde opmærksom på, at såfremt der blev monteret en hjertestarter, skulle den være offentligt tilgængelig, og det ville den ikke være, såfremt den blev monteret i gården.

Afslutningsvis forespurgte et medlem, hvad den videre proces var, når den tilstandsrapport, der var redegjort for i beretningen, forelå. Formanden svarede, at tilstandsrapporten, som det allerede var nævnt, indebar en prioriteret planlægning over vedligeholdelsesarbejder for de næste ti år. Hvorvidt vinduerne skulle udskiftes, afhang helt af prioriteringen i vedligeholdelsesrapporten, som bestyrelsen ville drøfte med foreningens teknikere.

Efter at formanden havde takket den ansvarlige for det store arbejde, der var udført med beskæring og gødning af roser, og i øvrigt takket for god ro og orden på generalforsamlingen, hævede formanden denne kl. 21.10.

Som dirigent og referent:

Bent-Ove Feldung