



Tirsdag, den 24. november 2015, kl. 18.00, afholdtes der ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Thor i beboerlokalet, Nærumgade 14/Sandbjerggade 1, kld., 2200 København N.

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, Heidi Dalfoss foreslog, at administrator, advokat Bent-Ove Feldung blev valgt som dirigent, hvilket der ingen indvendinger var mod.

Dirigenten konstaterede, at ud af 156 andelshavere var 87 mødt eller repræsenteret, således at generalforsamlingen var beslutningsdygtig. Videre konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet.

#### **Ad 2 – bestyrelsens og gårdudvalgets beretning**

Bestyrelsen henviste dels til sin egen beretning og dels til gårdudvalgets beretning, hvilke to beretninger var udsendt med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Gårdudvalgets repræsentant, Astrid Bruun fik indledningsvis ordet, og hun efterlyste, at der flere interesserede medlemmer, som meldte sig til at deltage i gårdudvalgsarbejdet.

På dirigentens forespørgsel om, hvorvidt der i øvrigt var kommentarer eller spørgsmål til beretningerne, kunne dirigenten konstatere, at dette ikke var tilfældet, og beretningerne var derfor taget til efterretning.

Bestyrelsesmedlem Allan Dam bad om at få ordet, idet han som indledning til generalforsamlingen i øvrigt fandt behov for at efterlyse en god og værdig debat, og at han som begrundelse for at komme med netop sådan en opfordring var foranlediget af de opslag, der havde været sat op i opgangene og i hvilke opslag, der var lagt op til nyvalg af hele bestyrelsen. Såvel han som formanden ville senere vende tilbage til dette punkt under punktet "bestyrelsesvalg" på dagsordenen.



Dette dagsordenspunkt blev afsluttet med, at Gitte Møller fortalte, at hun sammen med en gruppe af andelshavere havde valgt at sætte opslagene op, og dette var ikke udtryk for en personlig kritik af det meget store arbejde, såvel formanden som den øvrige nuværende bestyrelse havde udført, men udelukkende for, at der var en gruppe af andelshavere, som havde andre visioner for andelsboligforeningens drift og fremtid. Også hun ville nærmere vende tilbage hertil under punktet "bestyrelsesvalg". Herefter overgik generalforsamlingen til næste punkt.

### **Ad 3 – forelæggelse af årsregnskab samt andelskroneværdiberegning**

Administrator gennemgik årsregnskabet for perioden 1. juli 2014 til 30. juni 2015, idet det indledningsvis blev fremhævet, at regnskabet var godkendt på et bestyrelses- og regnskabsmøde på administrators kontor. Regnskabet var ikke på mødet blevet underskrevet, idet bestyrelsen ikke havde været fuldtallig. Der skulle dog ikke herske tvivl om, at bestyrelsen indstillede regnskabet til godkendelse.

Herefter fremhævede administrator, at revisor havde givet regnskabet en uforbeholden påtegning og videre oplyst, at årsregnskabet gav et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015.

Herefter gennemgik administrator resultatopgørelsen med noter, og regnskabet udviste samlede indtægter med kr. 6.150.000,00, hvilket var ca. kr. 90.000,00 over det budgetterede. Særligt var overdragelsesgebyrerne steget med ca. kr. 60.000,00, men også beboelseslejeindtægten var steget.

Som det kunne ses under punktet "genopretning og renovering", var der ikke brugt de kr. 650.000,00, der var budgetteret med. Formanden oplyste, at årsagen hertil var, at entreprisen med genlakering af bagtrapperne var udskudt til det nye regnskabsår.

Sammenholdt med en række regnskabstal, som var noget lavere end de budgetterede beløb, herunder renholdelsesudgifterne og den almindelige vedligeholdelse, var der et overskud før finansielle indtægter og udgifter på kr. 3.056.000,00. Efter de finansielle indtægter og udgifter var der et overskud på ca. kr. 1.850.000,00, og selv efter fradrag af prioritetsafdrag var der stadigvæk et overskud på kr. 641.000,00, hvilket måtte betragtes som meget tilfredsstillende. Som det allerede var anført, var overskuddet dog primært udtryk for, at der i det indeværende regnskabsår ville komme en større udgift til lakering af bagtrapper.

Herefter gennemgik administrator aktiver og passiver, og det blev fremhævet, at foreningen var særdeles likvid. Dette kunne ses af, at der på foreningens bankkonti indestod næsten kr. 6 mill., hvilket skulle sammenholdes med, at der pr. regnskabsårets udløb kun var en mellemregning med andelshavere – altså andelshavere, der havde solgt andele – på kr. 1.480.000,00 og i øvrigt kun skyldige omkostninger med lidt over kr. 200.000,00.

Samtlige noter blev gennemgået, og der var lejlighed til at stille spørgsmål. Et medlem ønskede nærmere oplysninger om, hvad der var baggrunden for, at bestyrelsen, som det fremgik af beretningen, påtænkte et bankskifte fra Nordea til Arbejdernes Landsbank. Formanden svarede, at det tilbud, der var indhentet fra Nordea om en omprioritering, ikke var så fordelagtigt som det tilbud,



Arbejdernes Landsbank havde givet, og Allan Dam supplerede med oplysning om, at udover en omlægning af lån skulle også optages et lån, såfremt altanprojektet skulle gennemføres. Det var en siddende bestyrelses opfattelse, at et altanprojekt skulle finansieres via lån, som andelsboligforeningen optog, men i øvrigt således, at medlemmer, der ikke fik altan, ikke skulle være med til at betale ydelser på lånet. Dette var noget, en eventuel ny bestyrelse skulle arbejde videre med.

Som noget nyt var der optaget nøgletal i regnskabet på side 20, 21 og 22, og administrator gennemgik disse og nævnte i den forbindelse, at det var lovpligtigt for en sælger af en andelslejlighed at udlevere disse nøgletal. Typisk blev de sammenfattet i tre såkaldte nøgletalsskemaer.

Afslutningsvis gennemgik administrator andelskroneværdiberegningen på side 24 i regnskabet, og bestyrelsens lovpligtige forslag til andelskroneværdi var kr. 11.000,00, hvilket var det samme som i det forrige regnskabsår.

Administrator nævnte, at andelskroneværdien var beregnet ud fra ejendommens offentlige vurdering på kr. 156 mill. Administrator havde under regnskabsmødet henledt bestyrelsens opmærksomhed på muligheden for at få indhentet en valuarvurdering, hvilket måske kunne være betimeligt, alt som følge af, at der formentlig tidligst i 2019 kom en ny ejendomsvurdering/nye principper for ejendomsvurderinger. Det tilkom dog ikke hverken administrator eller foreningens revisor at tage stilling til, hvorledes andelskroneværdien skulle beregnes. Det var ren foreningspolitik.

Formanden og Allan Dam supplerede med oplysning om, at foreningen rent faktisk i 2008 havde haft en højere andelskrone, nemlig på kr. 12.653,00, og her var ejendomsvurderingen kr. 173 mill. Foreningen havde også for ca. ni-ti år siden indhentet en valuarvurdering. Det var et flertal i den siddende bestyrelse, som fandt, at der af foreningspolitiske grunde skulle ske fastholdelse af forslaget om en andelskroneværdi på kr. 11.000,00.

På dirigentens forespørgsel om, hvorvidt regnskabet inkl. andelskroneværdiberegningen skulle sættes under afstemning, kunne dirigenten konstatere, at samtlige de fremmødte eller repræsenterede var enige i godkendelsen af regnskabet, herunder andelskroneværdien på kr. 11.000,00, som gælder, indtil en ny generalforsamling måtte ændre den.

Før generalforsamlingen overgik til næste punkt, var der en andelshaver, der forespurgte, hvorledes det var muligt at få en valuarvurdering. Administrator svarede, at enhver andelshaver på en ordinær generalforsamling kunne fremsætte forslag om, at der skulle indhentes en valuarvurdering. Skulle et sådant forslag behandles på en ekstraordinær generalforsamling, skulle mindst ¼ af foreningens medlemmer tiltræde, at der blev fremsat et sådant forslag.

#### **Ad 4 – driftsbudget for perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2016/forslag om boligafgiftsforhøjelse på 2 %**

Administrator gennemgik budgetudkastet og nævnte, at lakeringsudgiften på kr. 650.000,00 var indsat under punktet "planlagt vedligeholdelse". Boligafgiftsforhøjelsen på 2 % var sat til ikrafttræden pr. den 1. januar 2016.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at driftsbudgettet inkl. boligafgiftsforhøjelsen var godkendt.



## Ad 5 – forslag

### A. Matrikulær sammenlægning

Bestyrelsen stillede forslag om, at den fik bemyndigelse til at indlede en matrikulær sammenlægning af andelsboligforeningens matrikelnumre 5106 og 5107 Udenbys Klædebo Kvarter, og at bestyrelsen i den forbindelse engagerede en landinspektør til at forestå det praktiske arbejde. Bestyrelsens bemyndigelse skulle kun kunne udnyttes, såfremt der ikke ville være andre omkostninger forbundet med sammenlægningen eller ulemper på nogen måde.

Bestyrelsen havde lejlighed til at begrunde forslaget, og det blev oplyst, at sammenlægningen ville lette muligheden for sammenlægning af andelsboliger på tværs af de to matrikelnumre og også lette en eventuel altanprojektsgennemførelse.

Samtlige de fremmødte stemte for forslaget, og det var således vedtaget med det fornødne simple flertal.

### B. Forslag til ændring af vedtægternes § 16

Gitte Møller havde stillet forslag om, at vedtægternes § 16 for fremtiden fik følgende ordlyd:

#### ***“Vurdering af andel:***

*Bestyrelsen anviser en vurderingsmand, som foretager en opgørelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Bestyrelsen godkender den fremkomne pris. Udgiften betales af køber og sælger med halvdelen hver.*

*Stk. 2 Ved alle overdragelser udfærdiges EI- og VVS-syn af bestyrelsens anviste elektriker og vvs-installatør. Udgiften betales af sælger.*

*Stk. 3 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar eller løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningens Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle partere.*

*Stk. 4 Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.”*

Efter at dirigenten havde gennemgået, dels den nuværende formulering i § 16 og dels den nye formulering, fik forslagsstilleren ordet, og hun fremhævede særligt, at formuleringen i stk. 1 indbar, at omkostningerne til vurderingsmand skulle deles lige mellem sælger og køber, hvilket var noget nyt. Videre var det nyt, at det var obligatorisk at indhente el- og VVS-tjek. Her blev det fremhævet, at udgifterne til disse to rapporter skulle afholdes af sælger.



På dirigentens forespørgsel kunne det konstateres, at samtlige de fremmødte eller repræsenterede kunne godkende forslaget.

Da der imidlertid ikke havde været, jf. vedtægternes § 27, stk. 2, 2/3 af samtlige medlemmer til stede, skulle der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kunne forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal – uanset hvor mange, der var mødt.

Formanden supplerede her med oplysning om, at foreningen påregnede, at en sådan ekstraordinær generalforsamling kunne afholdes den 9. februar og eventuelt, at der i den forbindelse også kunne ske behandling af et altanprojekt.

### **C. Forslag om ændring af vedtægternes § 13, stk. 2, litra A**

Sune Lundby Møller og Sara Jul Jacobsen havde stillet forslag om, at der efter ordet "børnebørn" i § 13, stk. 2, litra A, blev indsat ordet "søskende".

Forslagsstillerne begrundede forslaget med, at det for dem kunne være af interesse at overdrage deres andelslejlighed til søskende, og at de ved drøftelse med andre andelshavere også havde konstateret, at der var interesse herfor.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål, og et medlem ønskede oplyst, om et forslag, som det foreliggende, omfattede, hvad han betegnede som "papsøskende". Administrator svarede, at der skulle være tale om en biologisk forbindelse, men at halvsøskende i øvrigt også ville være omfattet af bestemmelsen. Om fornødent kunne en bestyrelse/administrator forlange dokumentation for, at den påtænkte overdragelse var vedtægtsmæssig.

Dirigenten forespurgte, hvorvidt forslaget ønskedes sat under afstemning, og dette blev bekræftet af flere andelshavere.

Den anordnede afstemning viste, at ud af de 87 fremmødte eller repræsenterede var der 73, der stemte for, og 14 var imod. Der var herefter det fornødne kvalificerede flertal, og forslaget var således foreløbigt vedtaget. Det skulle endeligt stadfæstes på en generalforsamling på tilsvarende måde, som under behandlingen af forslag B.

### **Ad 6 – bestyrelsesvalg**

Indledningsvis gennemgik administrator de vedtægtsmæssige bestyrelsesvalg, der fremgik af dagsordenen. Han oplyste herefter, at formanden og bestyrelsesmedlem Allan Dam indledningsvis havde begæret ordet, og videre havde Gitte Møller begæret ordet.

Formanden nævnte i sit indlæg, at hun havde siddet i bestyrelsen i otte år og boet i foreningen i 12 år. Der havde været mange store beslutninger i hendes bestyrelsesperiode, herunder en omfattende facaderenovering, et digitaliseringsprojekt og indtil flere låneomlægninger. Indenfor de seneste måneder havde der bredt sig en stemning i andelsboligforeningen, hvor den siddende bestyrelse var blevet meget kraftigt kritiseret for særligt håndteringen af en eksklusionssag.



Herefter fik Allan Dam ordet, og han tilsluttede sig formandens bemærkninger, men nævnte dog, at han ikke kunne sidde i en bestyrelse, hvor der så at sige var kampvalg for særinteresser. Der skulle, som han udtrykte det, "tolerancemæssigt være højt til loftet" i en andelsboligforening, og ved klager over enkeltpersoner skulle der tages store hensyn til, at det var en andelsboligforening, der var stiftet på et socialt grundlag. De værdier, som den gruppe, der havde sat opslag op, gav udtryk for, var ikke hans eller den øvrige bestyrelses værdier, hvorved han dog tilføjede, at bestyrelsesmedlem Sune Lindholdt ikke havde været til stede på et nyligt afholdt bestyrelsesmøde, hvor bestyrelsen – altså bortset fra Sune Lindholdt – havde besluttet at træde tilbage. Dette var en definitiv beslutning.

Gitte Møller svarede, at det ikke var hverken hende eller de øvrige andelsdebattørers mening at skabe splid, og hun var målløs over, at den siddende bestyrelse ikke så det som en form for nyvalg af bestyrelsesmedlemmer, som havde andre idéer for, hvorledes andelsboligforeningen kunne drives og hvilke projekter, der skulle gennemføres. Det var bestemt ikke meningen, at den siddende bestyrelse skulle kritiseres som personer, idet de havde – som hun allerede havde anført under indledningen til generalforsamlingen – udført et meget stort stykke arbejde. Gitte Møller gjorde afslutningsvis opmærksom på, at hun var den eneste af de opstillede bestyrelseskandidater, der havde været i eksklusionssagen.

En række medlemmer efterlyste mere detaljerede oplysninger om, hvad der havde ført til hele diskussionen, og på administrators foranledning nævnte Allan Dam, at meget af diskussionen bundede i en eksklusionssag, hvor der fra visse medlemmers side var lagt et meget hårdt pres på at få gennemført en eksklusion, hvor den siddende bestyrelse nok havde håbet på en anden form for kommunikation, herunder at, hvad der blev betegnet som "bløde værdier", blev sat i højsædet. Det korte af det lange var dog, at eksklusionen var blevet gennemført, og administrator havde fået besked på at indbringe eksklusionssagen for Københavns Byret. Her supplerede administrator med oplysning om, at der var udtaget stævning, og at der i den forbindelse var indhentet en omfattende dokumentation, der havde ført til, at det ekskluderede medlems advokat selv havde tilbudt en forligsmæssig fraflytning til den 1. december 2015.

Der var supplerende lejlighed til for parterne og andelshaverne at stille spørgsmål, og dirigenten forespurgte herefter, om den siddende bestyrelsen fastholdt, at den trådte tilbage; dog bortset fra Sune Lindholdt, som først var på valg i 2016, og som ikke havde været til stede på det ekstraordinært indkaldte bestyrelsesmøde. Dette blev bekræftet af den siddende bestyrelse, og Sune Lindholdt bekræftede, at han ikke ønskede at træde tilbage.

Herefter forespurgte dirigenten, hvem der stillede op som nye bestyrelsesmedlemmer, og følgende stillede op:

Gitte Møller  
Jeppe Kuld Jensen  
Sara Hellener  
Anna Westergaard

De havde lejlighed til at præsentere sig, hvorefter andelshaverne kunne stille spørgsmål til de fire bestyrelseskandidater. På dirigentens opfordring til, at der blev taget stilling til, hvem af de fire bestyrelsesmedlemmer, der skulle sidde i to år, og hvem der skulle sidde i ét år, idet vedtægternes



valgperioder skulle respekteres, blev Gitte Møller og Anna Westergaard valgt for hver to år og Sara Hellener og Jeppe Kuld Jensen hver for ét år. De to sidstnævnte er således på valg i 2016 sammen med Sune Lindholdt.

Som 1. suppleant blev valgt Andrei Busk, og som 2. suppleant blev valgt Nanna Kuld Jensen.

Dirigenten oplyste, at det fulgte af foreningens vedtægter, § 30, stk. 1, at bestyrelsen konstituerede sig selv med formand, næstformand, kasserer og sekretær. Konstitutionen kunne ske efter generalforsamlingen eller på et førstkommende bestyrelsesmøde.

#### **Ad 7 – administratorvalg**

Advokat Bent-Ove Feldung blev genvalgt som administrator.

#### **Ad 8 – eventuelt**

Et medlem efterlyste opsætning af brandalarmer/røgalarmer på bagtrapperne. Han havde selv sat en røgalarm op på bagtrappen i den opgang, hvor han boede, men af hensyn til alle andelshavere burde der ske generel opsætning af røgalarmer. Den nye bestyrelse ville se på sagen.

Et medlem ønskede oplyst, hvorvidt hun lovligt kunne parkere sin motorcykel i gården. Hvis en sådan parkering var ulovlig, efterlyste hun en bedre skiltning. Den afgangende formand oplyste, at det var imod husordenen at parkere motorcykler i gården, og flere medlemmer supplerede med, at det også kunne være farligt for børnene i gården, såfremt en motorcykel væltede.

Mindst tre andelshavere påpegede, at der var en stor forekomst af sølvfisk i deres lejligheder. Om det skyldtes fugtproblemer eller andet, var måske noget, bestyrelsen skulle foranledige en nærmere undersøgelse af. Medlemmerne måtte i givet fald rette henvendelse til bestyrelsen.

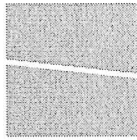
Flere medlemmer supplerede med oplysning om, at det væsentligt, at der generelt skete udluftning i lejlighederne, og der var blandt andet en luftkanal, som man kunne lade stå åben.

Klager over, at ejendommens inspektør ikke udførte ellers rekvirerede arbejder, skulle ske til bestyrelsen.

Et medlem foreslog, at i stedet for at smide brugte møbler og lignende ud, kunne det annonceres på foreningens Facebook-side eller egen Facebook-side, at der var diverse effekter til gratis afhentning.

Et medlem oplyste, at det måske var en idé for gårdudvalget at etablere en kompostbunke. Dette var andre andelshavere meget imod, idet det ville føre til forekomst af blandt andet bier, og det blev også frarådet at lægge foder ud til fugle i gården, idet dette foder tiltrak rotter.

Afslutningsvis oplyste administrator, at foreningen på [www.homannlaw.dk](http://www.homannlaw.dk) under ejendomsadministration havde en side med de mest tilgængelige og sædvanlige dokumenter og endelig, at foreningen havde en yderligere hjemmeside via administrators hjemmeside, hvor brugernavn var 2030 og password var Homann20.



HOMANN

Efter at have takket for god ro og orden – omstændighederne taget i betragtning –, hævede Heidi Dalfoss generalforsamlingen kl. 21.05.

Som dirigent og referent:

Bent-Ove Feldung