



Tirsdag, den 9. februar 2016, kl. 18.00, afholdtes der ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Thor i foreningens kælderlokale, Nærumgade 14/Sandbjerggade 1, 2200 København N.

Generalforsamlingen var indkaldt af bestyrelsen, og dagsordenen var, som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Forslag om udvidelse af antallet af bestyrelsesmedlemmer med to.
3. Forslag om bemyndigelse til bestyrelsen med henblik på foretagelse af omprioritering af ét eller flere af foreningens lån.
4. Eventuel stadfæstelse af to vedtægtsændringsforslag, der blev vedtaget med kvalificeret flertal på den ordinære generalforsamling den 24. november 2015.
5. Drøftelse af altanprojektet.
6. Eventuelt.

Følgende passerede 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 konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. Der var mødt eller repræsenteret i alt 42 medlemmer.

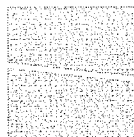
#### **Ad 2 – forslag om udvidelse af antallet af bestyrelsesmedlemmer**

Bestyrelsen stillede forslag om, at bestyrelsen blev udvidet med to medlemmer, således at der samlet i bestyrelsen var syv medlemmer, hvilket der var hjemmel til i vedtægternes § 30, stk. 1. Bestyrelsen foreslog, at de to suppleanter, Andrei Busk og Nanna Kuld Jensen indtrådte i bestyrelsen som fulgyldige bestyrelsesmedlemmer.

Såfremt forslaget blev godkendt, skulle der vælges nye suppleanter.

Der var lejlighed til at debattere forslaget, og flere medlemmer ønskede oplyst, hvad der var årsag til, at antallet af bestyrelsesmedlemmer ønskedes udvidet. Den siddende bestyrelse svarede, at det var vigtigt at kunne delegere arbejdet til forskellige bestyrelsesmedlemmer, og da der var rigeligt at se til i bestyrelsen, var det nødvendigt med en udvidelse af antallet af medlemmer.

Udvidelsen blev godkendt, således at Andrei Busk og Nanna Klud Jensen blev valgt som nye bestyrelsesmedlemmer med en valgperiode på to år, dog således, at de er på valg på den ordinære generalforsamling i 2017.



Der skulle herefter vælges suppleanter, og som 1. suppleant blev valgt Julie Jensen. Som 2. suppleant blev valgt Søren Bay Ramsdahl.

### **Ad 3 – behandling af bestyrelsens omprioriteringsforslag**

Bestyrelsen havde stillet forslag om, at den fik en bemyndigelse til – indtil næste ordinære generalforsamling – at foretage en omprioritering af ét eller flere af foreningens lån, men dog således, at andelskronen ikke måtte falde, at boligafgiften ikke måtte stige og videre, at der ikke måtte optages swaplån. Derimod kunne løbetiden af ét lån eventuelt forlænges.

Der var lejlighed til at debattere forslaget, og et medlem forespurgte, hvad der var årsag til, at bestyrelsen stillede omprioriteringsforslaget på nuværende tidspunkt, idet hans gennemgang af foreningens lån havde vist, at det ikke p.t. ville være aktuelt med en refinansiering, idet lånene var meget fordelagtige.

Bestyrelsen svarede, at de var opmærksomme herpå. Ét af de nuværende bestyrelsesmedlemmer var økonom, og hans holdning var den samme. Imidlertid var det vigtigt at have en stående bemyndigelse, idet det måske på et senere tidspunkt inden den ordinære generalforsamling kunne vise sig fordelagtigt at foretage en omprioritering. Hvad konkret angik lånet med afdragsfrihed, var det allerede nu undersøgt, at det ville være for dyrt at indfri det. Hovedformålet med bemyndigelsen var at give bestyrelsen arbejdsro indtil videre, således at bestyrelsen både kunne overveje et eventuelt bankskifte – som den tidligere bestyrelse havde arbejdet med – og også at vurdere de henvendelser, der havde været fra Nordea, for så vidt angik en eventuel omlægning af foreningens lån.

En omlægning skulle også ses i relation til den vedligeholdelsesplan, der var under udarbejdelse.

En enig generalforsamling gav herefter bestyrelsen den gennemgåede bemyndigelse.

### **Ad 4 – eventuel stadfæstelse af vedtægtsændringsforslag**

#### **A.**

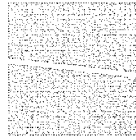
På den ordinære generalforsamling den 24. november 2015 var der med kvalificeret flertal vedtaget en ændring af § 16, så den fik følgende ordlyd:

#### ***”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 Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parter.*

*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."*

--ooOoo--

Dirigenten gav herefter debatten fri, idet dirigenten dog indledningsvis fremhævede, at der ikke kunne stilles ændringsforslag til det allerede vedtagne forslag, men udelukkende kommenteres eller stilles spørgsmål – eller afgives indlæg mod forslaget stadfæstelse. Flere medlemmer ønskede oplyst, hvorvidt det tidligere havde været praktiseret fra bestyrelsernes side, at der skulle foretages EI- og VVS-syn og i øvrigt ske vurdering af forbedringer af en vurderingsmand. Bestyrelsen svarede, at der ikke havde været en fast praksis, men var truffet beslutning fra sag til sag, afhængigt af, hvorvidt der havde været behov for EI- og VVS-tjek, samt antagelse af en vurderingsmand. En række konkrete sager havde vist, at der var behov for at have faste regler, herunder ikke mindst fordelingen af omkostningerne ved EI- og VVS-syn, samt betaling af vurderingsmanden.

På spørgsmålet om hvilke håndværkere, der skulle foretage EI- og VVS-syn, svarede bestyrelsen, at udgangspunktet var, at det var foreningens faste håndværkere, der foretog disse syn. Hvem der var fast håndværker, kunne ses på foreningens hjemmeside, og her ville også indenfor meget kort tid blive opført, hvem den nye vurderingsmand var.

Der var ikke nogen pligt til at benytte foreningens faste håndværkere til at foretage afhjælpning af eventuelle mangler.

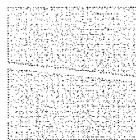
På dirigentens forespørgsel om, hvorvidt forslaget ønskedes sat under afstemning, kunne dirigenten konstatere, at samtlige de fremmødte eller repræsenterede var enige i, at forslaget var endeligt vedtaget, således at det kunne indarbejdes i vedtægterne.

#### **B. Endelig stadfæstelse af forslag om ændring af vedtægternes § 14, stk. 1, litra a**

På den ordinære generalforsamling den 24. november 2015 var den fulde ordlyd af § 14, stk. 1, litra a, blevet vedtaget til at være:

*"a. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen."*

Før dirigenten gav debatten fri, præciserede dirigenten, at der, ligesom for det allerede vedtagne vedtægtsændringsforslag, var tale om, at der ikke kunne stilles ændringsforslag til formuleringen af den nye § 14, stk. 1, litra a, men udelukkende argumenteres for og imod. Den eneste reelle ændring var, at ordet "søskende" var indsat i bestemmelsen.



Der var ingen, der begærede ordet, men to medlemmer tilkendegav, at de ønskede at stemme imod, hvorfor dirigenten satte forslaget under afstemning. Det kunne konstateres, at der var et overvældende kvalificeret flertal for forslagens godkendelse, og også dette vedtægtsændringsforslag ville herefter være at indarbejde i vedtægterne.

#### **Ad 5 - drøftelse af altanprojektet**

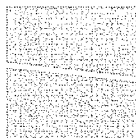
Bestyrelsen v/formanden fik indledningsvis ordet, og der blev henvist til den skriftlige orientering – vedhæftes dette referat –, der var givet om altanudvalgets nedlæggelse.

Før dirigenten gav debatten fri, fik foreningens tekniske rådgiver, Sune fra ARI Byggerådgivning ordet, og han fremhævede, at det såkaldte altankatalog, Københavns Kommunes Borgerrepræsentation hidtil havde godkendt altaner ud fra, var fuldstændig afskaffet. Indtil videre var det derfor uafklaret, hvor store altaner, der ville blive godkendt til såvel gadeside som gårdside. Her supplerede administrator med oplysning om, at nærmere bestemt var der tale om, at kommunens "lysberegner" var blevet gennemgribende kritiseret af en række altanfirmaer og andelsboligforeningsbestyrelser, og det forventedes, at Københavns Kommune efter den 22. februar ville fremkomme med en ny lysberegner.

Herefter fortsatte Sune med at fremhæve, at uagtet, at Borgerrepræsentationen ikke var fremkommet med detailregler for, hvorledes altanernes størrelse skulle være, ville det være hensigtsmæssigt allerede nu at etablere et altanudvalg, herunder at der så snart som muligt også afholdtes et beboermøde – for eksempel i marts 2016. Formålet med mødet skulle være at få afklaret, hvilke konkrete ønsker, der var til altaner – og også, hvor mange, der stadigvæk var interesseret. Et tidligere medlem af altanudvalget supplerede her med oplysning om, at der tidligere havde været 60-65 interesserede i at få altaner.

Et tidligere medlem af altanudvalget fik herefter ordet, og han fandt, at et eventuelt nyt altanudvalg måtte være meget opmærksomt på, at udvalgets konkrete beføjelser skulle klariægges og videre, at der med foreningens bestyrelse blev aftalt retningslinjer for, hvorledes altanudvalgets arbejde skulle forme sig. Udover, hvad indlægsholderen betegnede som beboerdemokratiske bemærkninger, var der også byggetekniske hensyn, der skulle tages. Han havde ikke store forhåbninger om, at altanerne – når kommunen fremkom med de nye regler – blev særlig anvendelige, og formentlig ville de maksimalt kunne rumme to mennesker. Medlemmet gennemgik herefter en artikel, der havde været i dagens Politiken, og i denne artikel var der en række interessante måder at få monteret altaner på, herunder forskudt. Desværre var der også nærmest negative indlæg fra et borgerrepræsentationsmedlem, der kaldte en altan for "forstadshygge"; underforstået, at reglerne for altaner skulle være restriktive.

Et medlem ønskede oplyst, hvorledes det nu hang sammen, når det tidligere altanudvalg havde luftet idéen om, at foreningen skulle optage et lån til finansiering af montering af altaner. Administrator svarede, at der i vedtægterne, som de nu var udformet, var et forslag om, at enhver andelshaver med kommunens godkendelse – men den var vist nærmest umulig at få! – for egen regning kunne montere en altan. Denne bestemmelse havde stået temmelig mange år i foreningens vedtægter. Udover at et individuelt lån til finansiering af en altan indebar en høj årlig rente, var det generelt erfaringsmæssigt nemmere at gennemføre et samlet altanprojekt, således at der blev optaget et realkreditlån til finansieringen. Dette var ikke ensbetydende med, at medlemmer, der



ikke fik en altan, skulle være med til at betale ydelser på lånet. Tværtimod ville forholdet være det, at kun de medlemmer, der fik en altan, skulle være med til at forrente og afdrage lånet. Prisen for, at foreningen overtog vedligeholdelsen af altanerne, var også, at medlemmer, der fik en altan/hæftelsen var på andelslejligheden, fortsatte med at betale ydelser på realkreditlånet – uanset om dette ellers alt andet lige var indfriet. Samlet for ejendommen som sådan ville det være en fordel med montering af altaner, idet ejendommens værdi kunne forventes at stige. Dette indebar måske, at der skulle indhentes en valuarvurdering. Alle disse forhold måtte konkret afgøres på en generalforsamling, idet et sådant projekt krævede vedtagelse med kvalificeret flertal på en generalforsamling.

Der blev herefter nedsat et nyt altanudvalg med følgende medlemmer:

Søren Bay Ramsdahl, Christian Svane, Nanna Fink og Nanna Himmelstrup.

I øvrigt kunne altanudvalget løbende rådføre sig med foreningens tekniske rådgiver, Sune fra ARI Byggerådgivning.

#### **Ad 6 – eventuelt**

Flere medlemmer ønskede oplyst, hvilke større vedligeholdelsesopgaver, bestyrelsen p.t. påtænkte at udføre. Formanden svarede, at det særligt var hovedtrapperne og bagtrapperne, hvor trinene fra 2. sal til stueplan der skulle renoveres, og dørtelefonanlæggene skulle også renoveres, idet det ikke længere var muligt at få reservedele. Der skulle opsættes brandalarmer og evt. gasalarmer.

Med hensyn til vinduerne, var det ikke her og nu planen, at der skulle foretages udskiftninger. Bestyrelsen arbejdede dog sammen med ARI Byggerådgivning på en vedligeholdelsesplan, og denne ville være prioriteret over de næste ti år.

Et medlem efterlyste bestyrelsens holdning til, hvorledes der skulle forholdes med udskiftning af defekte tætningslister i vinduerne. Bestyrelsen svarede, at fortolkningen af § 10 fremstod uklart, hvorved bestyrelsen i samråd med administrator, satte sig for at få helt klare retningslinjer for fortolkningen. Bestyrelsen ønskede ikke at kommentere på andelshavers konkrete eksempel, da det var en aktuel sag mellem køber og sælger hvilket ikke skulle sagsbehandles på en generalforsamling. Bestyrelsen oplyste, at foreningen skønsmæssigt pr. år afholder kr. 60-80.000,00 til vedligeholdelse, som reelt ifølge vedtægterne skulle betales af andelshaverne. Det var herefter bestyrelsens holdning, at prioritere disse penge til fælles vedligehold frem for den enkelte andelshavers eget vedligehold. Slutteligt opfordrede bestyrelsen andelshavere om at sende deres forespørgsel på konkrete vedligeholdelsesopgaver til bestyrelsen ift. at afprøve vedligeholdelsespligten i § 10.

Afslutningsvis takkede formanden for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 19.30.

Som dirigent og referent:

Bent-Ove Feldung