



Mandag, den 26. november 2018, kl. 18.00, afholdtes der ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Thor i beboerhuset, Lundtoftegade 41B, med følgende dagsorden:

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 passerende 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.

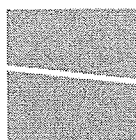
Dirigenten konstaterede, at der ved generalforsamlingens start var mødt 65 andelshavere personligt, og 16 var repræsenteret i henhold til fuldmagt. Kl. 20.00 og før behandlingen af forslagene blev der afgivet én fuldmagt mere, som blev kontrolleret og registreret som værende gyldig.

Dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

#### **Ad 2 – bestyrelsens beretning**

På dirigentens forespørgsel om, hvorvidt der var supplerende bemærkninger, bad formanden på bestyrelsens vegne om at få ordet, og hun fremhævede indledningsvis, at der efter udsendelse af indkaldelsen til generalforsamlingen - og for dens sags skyld udfærdigelse af foreningens regnskab - efterfølgende var indhentet en valuarvurdering til opfyldelse af de forslag, der var stillet, og videre havde dette affødt dels bestyrelsens eget forslag om en forhøjelse af andelskroneværdien til kr. 13.500,00 pr. m<sup>2</sup> og dels nye forslag fra medlemmer.

Hvorvidt medlemsforslaget, der var betegnet som nr. 4, skulle vedtages, måtte komme an på en drøftelse senere, men bestyrelsen fandt anledning til at fremhæve, at selvom det klart fremgik af valuarvurderingen, at ejendommen var betydeligt mere værd end den offentlige vurdering, skulle medlemmerne stadigvæk påtænke, at der var behov for hensættelser til store fremtidige vedligeholdelsesarbejder, herunder ikke mindst facadesagen, som nu havde verseret i ca. to år, og hvor der var indgået et forlig. Den korte version af forliget var, at samtlige gesimsbånd, som var monteret mellem etageadskillelserne i facaden, havde voldsomme revner. Der havde med retshjælpsdækning været afholdt syn og skøn, og det var uden for al tvivl, at entreprenøren og rådgiveren



havde begået ansvarspådragende fejl, men desværre var femårs fristen for at gøre disse mangler gældende udløbet. Det var mere diskutabelt, om rådgiverens forældelsesfrist var udløbet, men da meget tydede på, at dette også var tilfældet, var risikoen for at føre sag mod rådgiveren for stor, og der var derfor indgået et forlig, hvor rådgiveren påtog sig for ca. kr. 340.000,00 at udarbejde et afhjælpningsprojekt. Syn og skønnet havde vist, at der var mangler til afhjælpning for ca. kr. 5 mill., hvilket var ren vedligeholdelse og derfor efter bestyrelsens opfattelse et beløb, der skulle tages højde for lige meget hvilken andelskroneværdistigning, der var stillet forslag om.

Med hensyn til bestyrelsens forslag til andelskroneværdiberegning, var der taget udgangspunkt i, at andelskroneværdien i 2008 var på kr. 12.250,00, og bestyrelsen havde så at sige pristalsreguleret denne værdi med kr. 1.000,00, således at bestyrelsens forslag i afrundet stand var på kr. 13.500,00, som allerede nævnt. Det var foreningens umiddelbare holdning, at den store værdistigning primært skulle ligge i foreningen som en reserve.

Der var herefter lejlighed til på dirigentens foranledning at stille spørgsmål til beretningen og at kommentere denne, og et medlem ønskede oplyst, om hvorvidt der var overvejelser til hvordan man kunne undgå lignende sager fremover.

Formanden svarede på hele bestyrelsens vegne, at der, når der foretages større udskiftninger i bestyrelser, indimellem er arbejds gange, som ikke opretholdes, og at der således ikke bliver taget hånd om konkrete henvendelser vedrørende reklamationer. Dette måtte ikke ske mere, og der lød en kraftig opfordring til, nu når trappeopgangsprojektet var færdigt, at stille spørgsmål til udførelsesmangler, og såfremt der var behov for reparationer, skulle bestyrelsens opmærksomhed henledes herpå. Såfremt medlemmerne bistod bestyrelsen med at følge op på reklamationssager, var der en større garanti for, at de også blev gennemført/fulgt.

Flere medlemmer ønskede oplyst, hvorvidt mangelaafhjælpningen ved gesimsbåndene kunne ske ved løbende vedligeholdelse. Dette afviste formanden på bestyrelsens vegne, idet forliget indebar, at der skulle ske afhjælpning i henhold til et konkret projekt, som inden længe skulle udarbejdes.

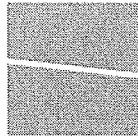
Spørgsmål om altanprojektet blev henvist til punktet "eventuelt".

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

### **Ad 3 – forelæggelse af årsregnskab og andelskroneværdi**

Administrator gennemgik årsrapporten for 2017/2018, idet det indledningsvis blev fremhævet, at regnskabsåret gik fra 1. juli til 30. juni. Regnskabet blev i øvrigt aflagt af administrator og bestyrelsen, idet revisor kun opstillede det i henhold til godkendte regninger og administrators bogholderi m.v.

Revisors konklusion var aftrykt på side 3, øverst, og der var ingen forbehold i regnskabet; dog at der som noget nyt i forhold til den forrige revisors regnskabsopstilling var sket en hensættelse vedrørende tilbagebetaling af byfornyelsesstøtte, hvilket fulgte af en deklaration, der var lyst på ejendommen. Der var refereret hertil nederst på side 18 i regnskabet, og denne reservation var på kr. 2.721.135,00, som det fremgik af regnskabet på side 11.



Regnskabet med resultatopgørelse og aktiv og passiver blev gennemgået sammen med noter, og med hensyn til underskuddet i resultatopgørelsen på kr. 2,479 mill. henledte administrator generalforsamlingens opmærksomhed på, at det primært var det store vedligeholdelses- og genopretningsprojekt på kr. 4.936.246,00, der var årsag til underskuddet. Det blev udlignet af en deloverførsel af den reservefond på kr. 6.727.162,00, der var etableret i forrige regnskabsår. Når der herefter også blev indregnet betalte prioritetsafdrag med kr. 1.634.151,00, var der et overskud på kr. 424.625,00. Det var regnskabsteknisk, der var tale om et sådant overskud.

Et medlem forespurgte, hvorvidt en reservefond, som den på de kr. 6,7 mill., rent faktisk var et kontantbeløb, der stod på en konto. Dirigenten forklarede, at der var tale om en reservation i regnskabet under passiver, og at det således var regnskabsteknik/"papirpenge".

Herefter blev aktiver og passiver gennemgået. Det blev nævnt under passiverne, at ejendommens værdi her var optaget til den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2017 på kr. 156 mill., og ikke som forrige år, hvor det var kostprisen med tillæg af forbedringer. Det var også ejendomsvurderingen, der var lagt til grund for andelskroneværdiberegningen på side 11. Den andelskroneværdiberegning, der var aftrykt her, blev meget detaljeret gennemgået med henblik på afklaring af de forskellige principper, der kunne anvendes i forbindelse med en andelskroneværdiansættelse, nemlig ejendommens anskaffelsessum, handelsværdien som udlejningsejendom og den offentlige vurdering. Det var anført, at andelsboligforeningens ejendom ikke var vurderet som udlejningsejendom, hvilket, som allerede nævnt under beretningen, var korrekt på tidspunktet for udfærdigelsen af regnskabet. Efterfølgende, men i god tid før generalforsamlingen, var der foretaget en valuarvurdering, og som det også allerede var nævnt, var den på kr. 238 mill., svarende alt andet lige til en opskrivning på kr. 82 mill. Hvorvidt der overhovedet skulle ske en opskrivning af andelskroneværdien eller i kombination med en andelskroneværdistigning ske en reservefondshensættelse, var ikke noget hverken revisor eller administrator skulle tage stilling til. Det var lovpligtigt, at bestyrelsen fremkom med et forslag til en andelskroneværdiansættelse, og hvad andelskroneværdien skulle være, bestemte generalforsamlingen med simpelt flertal.

Herefter kombinerede dirigenten de forskellige forslag til andelskroneværdiansættelse med opstillingen i regnskabet på side 11.

Der var følgende mulige forslag til behandling i forbindelse med fastsættelsen af andelskroneværdien, idet dirigenten herved indledningsvis kunne konstatere, at forslag 5, der indebar en andelskroneværdi på kr. 19.000,00 og ingen form for reservehensættelse, var blevet frafaldet af forslagsstillerne Signe Bøgh og Marcus Grønbech:

### **Forslag 1**

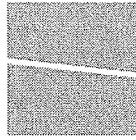
En andelskrone pr. 30. juni 2018 på kr. 11.390,00 pr. m<sup>2</sup>, som udregnet på side 11 i regnskabet.

### **Forslag 2**

Bestyrelsens forslag om en andelskrone på kr. 13.500,00 pr. m<sup>2</sup> og 70 % til reservehensættelse.

### **Forslag 3**

Signe Bøghs og Marcus Grønbechs forslag om en 50/50 % fordeling af værdistigningen, således at andelskronen blev på kr. 15.200,00 pr. m<sup>2</sup> og resten til reservefondens på kr. 41 mill.

**Forslag 4**

Samme forslagsstillere med en fordeling på 70/30, således at andelskronen steg til kr. 16.700,00 pr. m<sup>2</sup> og resten til reservefonden – skønnet til kr. 24,6 mill.

Der udspandt sig herefter en længerevarende diskussion om, hvorvidt andelskroneværdien skulle fastholdes, således at stigningerne på udlejningsejendomme i øvrigt ikke fik indflydelse på andelskroneværdien i Thor, således at der stadigvæk var mulighed for at købe relativt billige lejligheder. Andre andelshavere gjorde gældende, at andelskronen skulle stige, idet medlemmerne ellers, når de solgte og skulle købe en anden bolig, blev stillet dårligere som følge af prisstigninger i øvrigt på ejendomsmarkedet.

Andre medlemmer fremhævede, at der stadigvæk fra dengang, andelskronen var et stykke over kr. 12.000,00 pr. m<sup>2</sup>, var medlemmer, som var teknisk insolvente.

Dirigenten rundede debatten af ved at fremhæve, at det var generalforsamlingen, der havde den højeste kompetence med hensyn til fastsættelse af andelskroneværdien, herunder om der skulle ske hensættelse til en reservefond. Udgangspunktet ville sædvanligvis være, at en på en generalforsamling godkendt andelskroneværdifastsættelse var gyldig, indtil en ny generalforsamling måtte ændre den. Selv større opskrivninger af egenkapitalen kunne om fornødent hensættes, men næppe øremærkes til specielle formål. Reservefondshensættelsen skulle efter administrators opfattelse være af generel karakter. Her supplerede formanden med oplysning om, at der netop i A/B Thor var behov for en større hensættelse for at imødegå et eventuelt fald i ejendommens værdi i 2021, og videre var der en række vedligeholdelsesprojekter, som skulle igangsættes, også til større beløb.

Efter at dirigenten i sin egenskab af administrator som afslutning på debatten havde henvist særligt interesserede til at kigge på hjemmesiden

<http://homannlaw.dk/da/artikel/andelskronevaerdiens-beregningvaluarvurderingergodt-at-videre/>

konkluderede dirigenten, at generalforsamlingen nu var klar til afstemning om hvilken andelskroneværdi, herunder eventuel reservefondshensættelse, der skulle gælde for regnskabsåret 2018/2019.

Dirigenten fremhævede herved, at der var tale om en eskalerende skala i form af en mindsteværdi på kr. 11.390,00 og herefter en eskalering (bestyrelsens forslag) fra kr. 13.500,00 til kr. 15.200,00 og så til kr. 16.700,00. **Det kunne altid diskuteres, hvad der var det mest vidtgående forslag, og denne beslutning skulle tages af dirigenten, der fandt, at stigningen til kr. 16.700,00 pr. m<sup>2</sup> var det mest vidtgående forslag.**

Det blev herefter sat under skriftlig afstemning, og dirigenten kunne konstatere, at der var 63 stemmer imod forslagets vedtagelse og 20 for. Forslaget var således nedstemt.

På den eskalerende skala var det herefter forslaget om en andelskroneværdi på kr. 15.200,00 pr. m<sup>2</sup> og resthensættelse af egenkapitalen til en reservefond, der skulle stemmes om. Der blev igen anordnet skriftlig afstemning, og der var 42 ja-stemmer og 41 nej-stemmer, således at forslaget var vedtaget.



Administrator orienterede om, at der af ordensmæssige grunde ville være at udarbejde en ny andelskroneværdiberegningsside til regnskabet – og formentlig også nye oversigtssider over hvor meget, de enkelte andele fra og med generalforsamlingsvedtagelsen kunne sælges til. Et medlem forhørte sig her om, hvorvidt den nye andelskrone gjaldt fra den 26. november 2018, hvilket administrator bekræftede.

--ooOoo--

Afslutningsvis forespurgte dirigenten, hvorvidt det samlede regnskab herefter kunne godkendes, og dirigenten kunne konstatere, at dette var tilfældet, herunder også andelskroneværdien på kr. 15.200,00 pr. m<sup>2</sup>, der gælder, indtil en ny generalforsamling måtte ændre den.

#### **Ad 4 – forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2018/2019**

Dirigenten gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet og fremhævede indledningsvis, at der under forslagene fra bestyrelsens side var foreslået, at boligafgiften fra og med 1. januar 2019 steg med 2 %, svarende til kr. 59.013,00 for den sidste del af regnskabsåret.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål, og dirigenten kunne herefter konstatere, at såvel drifts- som likviditetsbudget var godkendt.

#### **Ad 5 – forslag**

##### **A.**

Bestyrelsen havde, som det fremgik af indkaldelsen, stillet forslag om etablering af parkeringsplads for ladcykler og knallerter i gården til en samlet pris af kr. 1,7 mill. inkl. moms og i øvrigt på nærmere finansieringsbetingelser m.v.

Der var lejlighed til at begrunde forslaget fra bestyrelsens side, og herefter blev debatten givet fri. En række medlemmer rejste indsigelse over for den meget store udgift og efterlyste et billigere alternativ. Divideret med antallet af ladcykler var det en meget høj byggeomkostning. Bestyrelsen svarede, at det naturligvis ikke blot var på grund af 24 ladcykler, men at få en samlet ordnet gård. Bestyrelsen medgav at prisen var høj, men ønskede at fremsætte forslaget for at få generalforsamlingens holdning til lad-cykelparkering i gården.

Da dirigenten skønnede, at der havde været så mange indlæg imod forslagets vedtagelse, at det var uforholdsmæssigt med skriftlig afstemning, blev der anordnet en mundtlig afstemning, og dirigenten kunne konstatere, at der var mere end 60 stemmer imod, således at forslaget var faldet.

##### **B.**

For det tilfældes skyld, at pkt. A-forslaget ikke blev vedtaget, havde bestyrelsen stillet et forslag om, at der blev etableret en storskraldssortering, alt som det fremgik af et med indkaldelsen til generalforsamlingen udsendt bilag og til en samlet udgift på ca. kr. 325.000,00 inkl. moms – og i øvrigt til finansiering enten ved optagelse af nyt lån/omprioritering af bestående lån eller finansiering over driftsbudgettet.



Der var lejlighed til at stille spørgsmål til forslaget, og dirigenten forespurgte herefter, om der var medlemmer, der ønskede afstemning. Ingen medlemmer ønskede en afstemning, og dirigenten kunne herefter konstatere, at forslaget var godkendt i henhold til sin ordlyd, og at bestyrelsen havde fået de fornødne bemyndigelser til dels at igangsætte projektet og dels til at finansiere det, om fornødent, herunder med låneoptagelse/omprioritering.

### C.

Beboerlokaleudvalget havde stillet forslag om, at det gamle beboerrum dels blev lovliggjort og dels blev renoveret til et samlet beløb på kr. 1,5 mill. i afrundet stand og inkl. moms – og i øvrigt til finansieringen enten ved låneoptagelse eller omprioritering.

Der var lejlighed til at debattere forslaget, og flere medlemmer ønskede oplyst, hvad rummet skulle bruges til, såfremt forslaget ikke blev vedtaget. Bestyrelsen svarede, at der ikke var tænkt nærmere over dette, men anvendelse som cykelkælder, kælderrum til beboere eller barnevognsrum kunne være muligheder – men foreløbigt var det et konkret forslag om renovering, som beboerlokaleudvalget havde stillet. Flere medlemmer efterspurgte alternativer til beboerlokale blev undersøgt.

Efter yderligere debat satte dirigenten forslaget under skriftlig afstemning, og der var 46 nejstemmer og 31 ja-stemmer, således at forslaget var faldet.

### D.

Bestyrelsen havde stillet forslag om ændring af husordenens § 2 for parkering af cykler, ladcykler, barnevogne, knallerter m.v., således at den for fremtiden fik følgende ordlyd:

*“Cykler og cykelanhængere skal stilles i cykelkældre (hjørnet af Sandbjerggade/Høsterkøbgade, Lundtoftegade/Høsterkøbgade og Nærumgade/Lundtoftegade) eller i cykelstativer i gården eller på gadesiden. Cykler, der henstilles uden for de anviste områder, vil blive fjernet uden varsel.”*

Og videre havde bestyrelsen stillet forslag om, at § 2c i husordenen fik følgende nye formulering:

*“Barnevogne og klapvogne skal placeres i de dertil indrettede barnevognsrum i hjørnerne Høsterkøbgade/Sandbjerggade og Nærumgade/Sandbjerggade.*

*Det er ikke tilladt at stille barnevogne, klapvogne, cykler, knallerter m.m. i porten, trappeopgange, i gennemgange eller på andre steder, hvor de kan være til gene for forbipasserende. Knallerter må ikke placeres i cykelkældre, kælderrum og kældergange af hensyn til brandfare.*

*Gamle barnevogne, klapvogne, cykler, ladcykler m.m., der opmagasineres i cykelkældre, kan blive fjernet om nødvendigt (varsles ved opslag forinden).”*

Der var lejlighed til at drøfte forslagene, og hvad angik § 2, var det en enig generalforsamling, der bad om, at cykler blev defineret således, at børncykler – med hjul, der ikke var større end 12” – ikke skulle være omfattet af § 2.



I 2c skulle formuleringen i linje 1 indeholde en undtagelse, for så vidt angår barne- og klapvogne, hvori der var sovende børn, således at det kun var tomme barnevogne, der skulle placeres i barnevognsrummene.

## **E og F.**

(Behandlet under regnskabs gennemgangen og budget gennemgangen).

## **G.**

Evangelina Been havde stillet forslag om en vedtægtsændring, der tillod fremleje fra forældre til livsarvinger under givne betingelser.

Der var lejlighed til at debattere forslaget, og med udgangspunkt i, at mange medlemmer kritiserede forslaget, som var en form for "forældre køb", satte dirigenten forslaget under mundtlig afstemning, og det kunne konstateres, at et overvældende flertal var imod forslagets vedtagelse, og det var herefter forkastet.

## **H.**

Nanna Kuld og Martin Rintza havde stillet forslag om, at foreningen skulle sælge det nuværende ejendomskontor, beliggende Nærumgade 18, st. tv., der var en andelslejlighed og tidligere havde været brugt til beboelse.

Som det fremgik af forslaget, kunne andelen formentlig sælges til ca. kr. 650.000,00, og denne ville indbringe en boligafgift på ca. kr. 38.400,00 om året. Med den højere andelskrone, der nu var vedtaget, ville salgssprisen blive større.

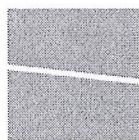
Forslagsstilleren Nanna Kuld bekræftede, at det var hende som privatmedlem, der stillede forslaget, og en eventuel vedtagelse af forslaget medførte ikke, at hun og medforslagsstilleren, selvom de var interesserede i en sammenlægning, havde 1. prioritet. Foreningens vedtægter skulle naturligvis respekteres.

Efter at administrator havde oplyst, at der måske kunne være tale om en konvertering af erhverv til beboelse, således at der var krav i Byggeloven og Bygningsreglementet, der skulle opfyldes, og at dette kunne føre til udgifter, der skulle fragås i salgssummen, blev forslaget sat til skriftlig afstemning, og der var 36 for salget og 27 imod. Bestyrelsen havde herefter den fornødne bemyndigelse til at gå videre med salget og til at effektuere dette – og også til at foretage eventuelle arbejder, der var fornødne med henblik på, at lokalet fik status som beboelse. Såfremt der skulle ske sammenlægning, var det i henhold til reglerne i vedtægterne, at dette skulle udføres.

## **Ad 6 – bestyrelsesvalg**

### **A.**

Bestyrelsesmedlemmerne Sune Lindholdts, Johanne Klareskovs og Sara Helleners toårige bestyrelsesvalgperioder var udløbet. Bestyrelsesmedlemmerne Anna Westergaard og Søren Bay Ramsdahl ønskede at udtræde ét år før deres valgperioder udløb.



Som nye bestyrelsesmedlemmer for hver en toårs periode blev genvalgt Sune Lindholdt og Johanne Klareskov, og Birgitte Pedersen indtrådte som nyt bestyrelsesmedlem for en toårs periode. For hver en etårs periode blev valgt Nanna Fink Carrøe og Grith Henriksen.

**B.**

Som nye suppleanter blev valgt Jesper Schultz (1. suppleant) og Søren Marker.

**Ad 7 – administratorvalg**

Administrator, advokat Bent-Ove Feldung fra Advokatfirmaet Homann blev genvalgt.

**Ad 8 – eventuelt**

Søren Ramsdahl redegjorde på altanudvalgets vegne for status i altanprojektet. Københavns Kommune havde givet en første byggetilladelse, men desværre havde det vist sig, at rådgiveren ikke havde fået indtegnet altanerne korrekt på facaderne. Der havde udsundet sig en diskussion om, hvorfor præmisserne for tegningerne ikke var blevet fulgt, men det korte af det lange var, at projektet havde måttet revideres. Det havde herefter været diskuteret på et beboermøde, og tegningerne var nu rettet ind, men til gengæld var dele af Københavns Kommunes retningslinjer for montering af altaner ikke iagttaget. Rådgiveren havde valgt ikke at arbejde sammen med altanudvalget mere, og der skulle nu findes en ny rådgiver og i øvrigt indsendes en ny ansøgning til kommunen.

Tanken havde været, at der før generalforsamlingen skulle have været udsendt en orienterende cirkulæreskrivelse til medlemmerne, men dette havde udvalget ikke nået. Cirkulæreskrivelsen ville komme senere. Søren Ramsdahl efterlyste eventuelle interesserede til at bidrage til projektets fortsatte udvikling.

En repræsentant fra gårdudvalget orienterede herefter om juleudsmykning og planerne om afholdelse af et loppemarked i gården.

Et medlem ønskede oplyst, hvordan det gik med brandalarmprojektet. Formanden henviste til, at status for brandalarmprojektet var omtalt i det seneste nyhedsbrev, men i øvrigt var projektet tæt på at være på plads. De sidste tests ville blive afsluttet i januar 2019. Formentlig ville anlægget være meget fintfølende, herunder at der skete igangsætning ved rygning på bagtrappen, eller såfremt køkkendøren blev åbnet ud til trappen for at "lukke røg ud" fra for eksempel madlavning. Opsætningen var sket i dialog med Brandvæsenet, og der ville senere blive opsat oversigtsplancher over de forskellige zoner.

Administrator erindrede om, at foreningen havde en hjemmeside på administrators hjemmeside [www.homannlaw.dk/ejendomsadministration](http://www.homannlaw.dk/ejendomsadministration) med brugernavn **2030** og password **Homann20**. Alle relevante foreningsdokumenter kunne ses her sammen med en række artikler.

Afslutningsvis takkede formanden for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 22.10.

Som dirigent og referent:

Bent-Ove Feldung