

Torsdag, den 2. juli 2020, kl. 18.00, afholdtes der ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Thor i beboerhuset, Lundtoftegade 41B, 2200 København N, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Forslag.
  - a) Bestyrelsen stiller forslag om et renoveringsprojekt og realkreditbelåning til en samlet udgift inkl. moms og rådgiveromkostninger på ca. kr. 19 mill. og i øvrigt i henhold til foreningens tekniker AI A/S' brev/projektoplæg af den 15. juni 2020, som var vedhæftet indkaldelsen.
  - b) Bestyrelsen stiller forslag om, at såfremt det samlede renoveringsprojekt ikke vedtages, eller at der ikke gives byfornyelsesstøtte, gives bestyrelsen bemyndigelse til at gennemføre et mindre renoveringsprojekt m.v., også som beskrevet i foreningens tekniker AI A/S' brev/projektoplæg af den 15. juni 2020.
  - c) Bestyrelsen stiller forslag om, at de andelshavere, der ønsker at få en altan, er berettiget hertil på de betingelser, der er anført i det bilag, der var vedhæftet indkaldelsen, og i øvrigt i henhold til AI A/S' projektoplæg.
  - d) Bestyrelsen stiller forslag om valg af nye bestyrelsesmedlemmer.

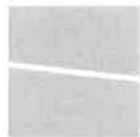
Følgende passerede på generalforsamlingen:

#### **Ad 1 – valg af dirigent**

Formanden, Grith Henriksen bød velkommen og foreslog, at foreningens administrator, advokat Bent-Ove Feldung blev valgt til dirigent og referent. Dirigenten kunne konstatere, at på tidspunktet for generalforsamlingens begyndelse var der fremmødt 46 andelshavere, og 26 andelshavere var repræsenteret i henhold til fuldmagt. Foruden disse var mødt foreningens byggetekniske rådgiver, Rasmus Stecher fra AI A/S.

Dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig; dog at der vedrørende endelig vedtagelse af altanforslaget med kvalificeret flertal eventuelt skulle afholdes en ny ekstraordinær generalforsamling, idet der ikke var fremmødt eller repræsenteret 2/3 af medlemmerne, som i alt udgjorde 151.

Særligt om antallet af fuldmagter bemærkede dirigenten, at det fulgte af vedtægternes § 25 a, at der ikke var nogen begrænsning for det antal fuldmagter, et medlem kunne have.

**Ad 2 - forslag****a)**

Dirigenten gav indledningsvis ordet til formanden, der præciserede, at det beløb på ca. kr. 19 mill., der var beskrevet i forslaget, var nettoudgiften efter fradrag af byfornyelsesstøtte. Denne forventedes at blive på 25-33 %, men der var ikke fastlagt noget endnu. Projektet afspejlede i øvrigt den prioriterede vedligeholdelsesrapport, foreningen arbejdede efter, set i relation til vedligeholdelsesarbejder. Bestyrelsen havde nu besluttet at udføre mange af de væsentlige, nødvendige vedligeholdelsesarbejder, der var beskrevet i vedligeholdelsesrapporten frem for at dele arbejderne op i etaper og etablere byggepladser hvert år eller hvert andet år. Når der nu var mulighed for at få byfornyelsesstøtte, var det mest hensigtsmæssigt at gennemføre så mange af de store projekter som muligt frem for, som formanden kaldte det, "klatprojekter".

Herefter fik Rasmus Stecher ordet, og han bekræftede, at der både var synergi og merværdi i at udføre arbejderne nu. Videre fremhævede han følgende:

- **at** vinduerne var ca. 26 år gamle og derfor trængte til udskiftning,
- **at** den foreslåede vinduesløsning indebar udskiftning til trævinduer, nemlig såkaldte Dannebrogsvinduer, der var koblede,
- **at** disse vinduer passede ind i det arkitektoniske udtryk, såvel andelsboligforeningens ejendom som ejendommene i nærområdet havde,
- **at** vinduerne ydede god støjisolering og formentlig også en mindre varmebesparelse,
- **at** projektet indebar udskiftning af vandrør, hvilket ville føre til et bedre vandtryk, og at de gamle rør i den forbindelse ville blive undersøgt og registreret, før udskiftning skete,
- **at** der ville blive taget hånd om de svampeangreb, der indtil videre var konstateret,
- **at** der ville blive etableret omfangsdræn i gården,
- **at** der ville ske en ny tv-inspektion,
- **at** ansøgning om byfornyelsesstøtte, såfremt der også blev gennemført et toilet-/badeværelsesprojekt, hvortil der formentlig dog skulle være mindst fire-fem stk. lejligheder uden badeværelser, havde gode chancer for at blive godkendt i kommunen, idet den samlede ansøgning var i det såkaldte lag 2, men såfremt der ikke skulle udføres badeværelser, ville ansøgningen formentlig ryge ned i lag 4, og det var derfor, at det mindre omfattende forslag 2 også skulle behandles, hvilket formanden bekræftede.

Der var herefter lejlighed til at stille spørgsmål, og et medlem forespurgte, hvor lang tid håndværkerne skulle være inde i hver lejlighed. Stecher svarede, at der ville blive lagt en meget detaljeret tidsplan for, hvor lang tid rørarbejder m.v. skulle tage i hver lejlighed, og sådan som planen p.t. var, blev der afsat syv dage til hver opgang, men der ville, som han allerede havde nævnt, fremkomme en betydeligt højere detaljeringsgrad for hver lejlighed i en opgang.



Et andet medlem fik oplyst, at såfremt en andelshaver/beboer havde foretaget inddækning af de fælles andele, herunder altså rørføring, var det andelshaverens eget ansvar at fjerne disse inddækninger eller reetablere dem, når håndværkerne var færdige.

På forespørgsel om hvor mange lejligheder, der var uden badeværelse, svarede formanden og Stecher, at det dem bekendt drejede sig om ca. ti lejligheder.

--ooOoo--

**b)**

Dirigenten bad, da forslag b) hang sammen med forslag a), formanden og Stecher om også at gennemgå dette forslag, hvilket de gjorde. Formanden fremhævede i særdeleshed, at det for bestyrelsen at se var meget væsentligt, at vinduerne blev udskiftet, idet der havde været mange klager over rådne og utætte vinduer, og dette arbejde skulle, set fra bestyrelsens side, udføres, uanset om der, som det var lagt op til i forslag a), blev ydet byfornyelsesstøtte.

Herefter gennemgik formanden sammen med administrator finansieringen, og det blev oplyst, at Nordea havde tilbudt finansiering af samtlige forslag, herunder også altanforslaget, som senere skulle behandles. Foreningen havde i forrige regnskabsår foretaget en omprioritering og herved sparet en årlig ydelse på ca. kr. 1 mill., hvortil kom, at foreningen i regnskabsåret 2018/2019 havde haft overskud på driften, og der var derfor et begrundet håb om, at ydelserne på de nye lån kunne betales ud af foreningens sædvanlige driftsbudget. Der kunne dog naturligvis ikke gives nogen garanti herfor, idet det samlede renoverings- og finansieringsprojekt jo var stort, men på den kommende ordinære generalforsamling ville der selvsagt være et detaljeret budget, som hang sammen med hvilket af de to renoveringsprojekter, der nu skulle gennemføres. Administrator sluttede finansieringspunktet af med at oplyse, at foreningen jo i forvejen havde en god likviditet, hvoraf der også kunne bruges af til at formindske låneoptagelsen.

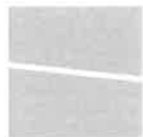
Afslutningsvis ønskede flere medlemmer oplyst, hvornår byggesagen i givet fald ville være afsluttet, og Stecher svarede, at dette formentlig ville kunne ske i vinteren 2021, men det var en længere byggeproces.

--ooOoo--

Dirigenten stillede herefter forslag 2 a) til afstemning, og afstemningen blev foretaget ved håndoprækning. Dirigenten kunne konstatere, at der var mere end 55 stemmer for forslaget, som herefter var vedtaget.

--ooOoo--

Efter at dirigenten igen havde præciseret, at forslag 2 b) også skulle behandles, idet det var bestyrelsens ønske at gennemføre en vinduesudskiftning og yderligere renoveringsarbejder, men til et mindre beløb, nemlig ca. kr. 16 mill., og forslaget skulle derfor behandles for det tilfældes skyld, at kommunen ikke ville godkende projektet/yde byfornyelsesstøtte, der allerede var vedtaget under 2 a).



Dirigenten kunne igen konstatere, at der var et overvældende flertal på over 55 stemmer for, således at forslaget blev vedtaget.

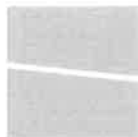
Bestyrelsen var herefter bemyndiget til at indgå entrepriseaftale, rådgiveraftale og til at underskrive de fornødne lånedokumenter/pantebreve i forbindelse med finansieringen af forslagernes gennemførelse.

**c)**

Som følge af den høje detaljeringsgrad i forslaget gennemgik dirigenten det indledningsvis, dels set i relation til det med indkaldelsen udsendte projektoplæg (bilag 1) og dels de forud for generalforsamlingen omdelte regneark med en foreløbig beregning af de månedlige udgifter for hver fem altantyper.

Følgende betingelser skulle gælde for forslaget, såfremt det blev vedtaget, og forslaget kunne ifølge dirigenten kun vedtages med kvalificeret flertal:

- **at** bestyrelsen får bemyndigelse til at igangsætte altanprojektsagen, herunder ved forhandling med entreprenør og rådgivere og indgåelse af de fornødne aftaler, herunder rådgiver- og entrepriseaftale,
- **at** bestyrelsen får bemyndigelse til at optage lån i realkreditinstitut til finansiering af et foreløbigt skønnet antal på 50-90 altaner med en lånesum inkl. uforudsete udgifter osv. på ca. kr. 16 mill.,
- **at** bestyrelsen kan foretage fornødne tilretninger, for så vidt angår antal altaner, lån og de ydelser, hver enkelt andelshaver, der får altan, skal betale pr. måned, idet beløbene, der er angivet i regneeksempler i et bilag, der senere udleveres, og hvor beløbene er anslåede, men dog således, at ingen andelshaver er forpligtet til at opretholde sin tilmelding, såfremt boligafgiftsstigningen bliver mere end 10 % i forhold til det i bilaget skønnede beløb, idet der i så tilfælde skal indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, medmindre medlemmet efterfølgende accepterer en supplerende boligafgiftsstigning,
- **at** den boligafgiftsstigning, en andelshaver, der får altan, får, er en varig stigning, idet vedligehold og reovering af altanerne påhviler foreningen,
- **at** boligafgiftsstigningen er en vedtægtsmæssig pligtig ydelse,
- **at** ingen andelshaver, der ikke får en altan, kan forpligtes til at betale udgifter til altanprojektet,
- **at** altanernes udseende, type, placering m.v. vil blive fastlagt i samarbejde med Københavns Kommune,
- **at** såfremt der ikke bliver givet tilladelse til et altanprojekt, således at de andelshavere, der ønsker en altan, ikke kan gennemføre projektet, er det efter omstændighederne en forningsudgift vedrørende eventuelle udgifter,
- **at** alle følgeudgifter inde i lejlighederne, der får altan, er med i entreprisensummen, herunder flytning af radiatorer, men dog ikke efterreparationer, herunder maling, retablering af

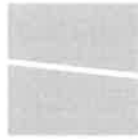


træværk m.v., der er arbejder, der skal udføres af den enkelte andelshaver som indvendig vedligeholdelse,

- **at** der skal ske en individuel opgørelse i forhold til den type altan, en andelshaver får og i henhold til den af foreningens byggetekniske rådgiver opstillede beregning på de fem altantyper,
- **at** altantype 5, der indebærer en trappe ned til foreningens gård, ikke er udtryk for, at der på nogen måde opnås eksklusiv brugsret til grundarealet/havearealet ud for trappenedgangen eller i øvrigt til fællesareal,
- **at** der på generalforsamlingen vil forefindes et altanordensforslag, som vedtages som en del af projektet, men således, at det til enhver tid kan ændres med simpelt flertal,
- **at** det er foreningen, der som juridisk person forestår finansieringen, hvorefter den årlige ydelse bliver fordelt i henhold til den oven for anførte fordelingsnøgle og selvsagt kun mellem de andelshavere, der får en altan,
- **at** det er bindende for såvel andelshaveren som dennes eventuelle købere eller arvinger, når en andelshaver har underskrevet en skriftlig erklæring om, at vedkommende ønsker en altan,
- **at** det oven for anførte realkreditlån, der er foreløbigt anslået, skal optages som et 30-årigt fastforrentet lån med betaling af afdrag og i øvrigt så den årlige ydelse – der skal fordeles blandt de andelshavere, der får en altan, og i øvrigt i henhold til den vedtagne fordelingsnøgle - bliver den mest gunstige for andelsboligforeningen,
- **at** godkendelsen af låneoptagelsen skal i øvrigt ske således, at bestyrelsen enten er bemyndiget til at optage en mellemfinansieringskredit hos foreningens pengeinstitut, således at endelig belåning først sker, når altanprojektet er afsluttet, eller ved, at lånet optages efter bestyrelsens nærmere beslutning, således at bestyrelsen ikke optager den førnævnte mellemfinansiering, men i stedet for benytter låneprovenuet til betaling af altanentreprenørens og rådgivernes løbende faktureringer, hvorved bestyrelsen oplyser, at det endelige regnestykke af, hvad der er mest gunstigt, afhænger af den rentesats, der tilbydes på en mellemfinansiering, og de betingelser, et "forhåndslån" kan optages på,
- **at** såfremt der optages en mellemfinansiering eller et forhåndslån, er bestyrelsen berettiget til fra den førstkommende 1., hvor der skal betales ydelse – enten i form af renter på mellemfinansieringen eller sædvanlig ydelse på realkreditlånet –, at tillægge den enkelte andelshaver, der skal have en altan, en andel i henhold til fordelingsnøglen som a'conto betaling for altanen (og naturligvis således, at den endelige renteudgift herved nedbringes), og
- **at** bestyrelsen er endelig ved godkendelsen af de ovennævnte forslag bemyndiget til at underskrive ethvert lånedokument – hvad enten det er til et realkreditinstitut eller et pengeinstitut eller i forhold til Københavns Kommune eller rådgivere.

Dirigenten gav herefter ordet til Rasmus Stecher, der oplyste,

- **at** selvom der havde været lejlighed til at stille spørgsmål på det nyligt afholdte beboermøde, skulle beboere, som ikke havde deltaget i dette, være meget velkomne til at stille supplerende spørgsmål,
- **at** han sammen med altanudvalget meget detaljeret havde arbejdet med det forslag, der nu var fremsat til godkendelse på generalforsamlingen, herunder



- **at** der, når dybden på en altan blev sat til 1,10 m, var tale om, at der ud fra en helhedsbetragtning ikke skulle tillades en dybere altan af hensyn til underboers lysindfald,
- **at** alle krav i bygningsreglement og Københavns Kommunes altanvejledning var fulgt,
- **at** der var taget hensyn til sammenlagte lejligheder og etværelses- og tovværelseslejligheder, hvilket havde ført til, at der var fem altantyper, og
- **at** det havde været nødvendigt at indgå en række kompromisser for at få et fælles forslag, således at flest mulige interesser og behov var afvejet i det endelige forslag.

Der var herefter lejlighed til at stille spørgsmål, og flere deltagere gjorde opmærksom på, at de meget gerne havde set, at altanernes dybde blev på 1,30 m. Stecher henholdt sig til, at den afvejning af interesser, der var foretaget, som det allerede var anført, havde bevirket, at han og altanudvalget havde prioriteret en dybde, der var på 1,10 m. Der kunne også være udfordringer vedrørende etværelseslejligheder, som måske ikke kunne få en altan. Der kunne også være andre typer lejligheder, som heller ikke kunne få en altan eller kun kunne få en altan, der var placeret på en anden måde end de fleste af de andre lejligheder. Dette afhang helt og holdent af en detailprojektering.

Afslutningsvis under diskussionen af forslaget blev det afklaret, at der i vedtægternes § 11 B var en ret til at opsætte individuelle altaner, hvilken ret kunne udnyttes af de andelshavere, som ikke var med i den første runde. De skulle selv betale, og spørgsmålet var, om kommunen ville godkende en "individuel altan" på 1,30 m. Det mente Rasmus Stecher ikke var tilfældet, og dirigenten påpegede, at det klart af § 11 B, afsnit 4, fulgte, at altanerne skulle have et ensartet præg.

--ooOoo--

Efter at dirigenten havde konstateret, at antallet af stemmeberettigede nu var i alt 73, blev forslaget sat under skriftlig afstemning efter, at dirigenten havde fremhævet, at forslaget kun kunne vedtages med kvalificeret flertal, svarende til 2/3 af de afgivne stemmer, hvilket fremgik af vedtægternes § 26. Dirigenten kunne herefter konstatere, at der 61 ja-stemmer og 12 nej-stemmer, således at forslaget var vedtaget med det fornødne kvalificerede flertal.

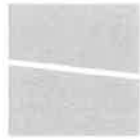
I medfør af vedtægternes § 26, stk. 2, skulle der indkaldes til en ny ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kunne vedtages, såfremt 2/3 af de fremmødte stemte for forslaget, og dette gjaldt uanset hvor mange, der var mødt.

#### **d)**

Bestyrelsesmedlemmerne Fadil Iseni (der var på valg i 2021) og Birgitte Buchhave Pedersen (der var på valg på den ordinære generalforsamling i 2020) var udtrådt før tid.

Formanden oplyste, at ud over at den siddende bestyrelse gerne ville have indvalgt to afløsere, ville bestyrelsen også meget gerne have et ekstra bestyrelsesmedlem indvalgt.

Nanna Himmelstrup blev herefter indvalgt for en valgperiode, hvor hun sidder frem til den ordinære generalforsamling 2021, og Trine Kærslund blev indvalgt for perioden frem til den ordinære generalforsamling 2020. Som nyt bestyrelsesmedlem blev endeligt valgt Emilie Lykke Hansen for en toårig periode.



HOMANN

Formanden takkede afslutningsvis for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 20.25.

Som dirigent og referent:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bent-Ove Feldung'. The signature is written in a cursive style with a long, sweeping tail that extends downwards and to the right.

Bent-Ove Feldung