# Referat af den ordinære generalforsamling i A/B Thulens Hjørne af 1980
# afholdt d. 10. maj 2016, kl. 18.00
# Metronomen, Godthåbsvej 33, 2000 Frederiksberg

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab 2015 og fastsættelse af andelskrone.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2016 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Forslag:

a. Forslag til budget vedr. udbedring af én karnap, Ærøvej 2. Bilag udsendt

b. Bestyrelsen er bemyndiget til sammen med administrator at omlægge de i ejendommen indestående lån, under forudsætning af at løbetiden ikke forlænges med mere end max 10% og at foreningens fremmedfinansiering ikke forøges med mere end 10%.

c. Forslag om nedlæggelse af bestyrelsens loftsrum nr. 28 m.h.p. udlejning til andelshaverne.
Bilag udsendt

d. Vedtægtsændringer vedr. §§ 1,3, 4, 6, 7, 10, 11, 13, 14, 15, 16 (18, 21, 33), 19, 22, og 30.
Bilag udsendt

e. Stillingstagen til forslag til vedligeholdelsesplan 2016 – 2025, herunder forslag om en teknisk gennemgang af ejendommen
Bilag udsendt

f. Forslag vedr. parkering af cykelvogne
Bilag udsendt

g. Forslag vedr. vinduespolering

6. Valg til bestyrelsen:
   På valg er:
   Lisbeth Groth, 2 år (genopstiller)
   Ledig plads, 2 år
   Lise Pyndt Jørgensen, 1 år (fortsætter ikke)
   Gry Bach Errboe, 1 år (fortsætter ikke)
7. Valg af bestyrelsessuppleant:
   På valg er Christine Imberg Da Rocha, 1 år (genopstiller ikke)
8. Valg af administrator
   Bestyrelsen indstiller IP Administration
9. Bestyrelsen indstiller Grant Thornton
10. Eventuelt

Tilstede var 16 andelshavere samt 4 andelshaver ifølge fuldmagt, hvorved 20 andelshavere ud af 29 mulige andelshavere var repræsenteret. Desuden mødte fra IP Administration A/S, Karsten Nordqvist og Birgitte Bramsen samt Anette Holmskov fra Grant Thornton.

Indledningsvis bød Bestyrelsesformand Lisbeth Groth de fremmødte velkommen.

**Ad 1. Valg af dirigent og referent:**
Bestyrelsen foreslog Karsten Nordqvist som dirigent og Birgitte Bramsen som referent, som herefter blev valgt.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt samt beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne. Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

**Ad 2. Bestyrelsens beretning:**
Bestyrelsesformanden Lisbeth meddelte at beretningen var uddelt til andelshaverne og at det ville blive vedhæftet nærværende referat.
Lisbeth havde nogle yderligere bemærkninger til den allerede udsendte beretning:
Munir bygger om til Wellness Klinik og forventer at åbne den 1. juli.
3 køkken og 3 toiletfaldstammer er blevet fotoinspiceret. Toilet faldstammer var fine, mens faldstammer i køkken kun kunne inspiceres til 1 – 2 sal. Det kan ikke anbefales at disse bliver renset, men at man i stedet bruger 1 spand kogende vand 1 gang om måneden.
Der havde været afholdt fastelavnsfest som gårdlauget havde financieret og dette havde været en god dag,
Der skal ryddes op i kælder og ting skal sættes til storskrald. Det er meningen at vinter og sommerdæk kan placeres i kælderlokale (hvor der er lavt til loftet). Husk at sætte navn på disse.
Affald **SKAL** pakkes korrekt i de dertil hørende containere, noget af det affald som er sorteret forkert er ret afslørende, da der er navn og adresse på tingene.
Cykelparkering – forslag er på dagsordenen
Kirsten trådte ud af bestyrelsen i juli 2015 og Christine trådte derfor ind som fuldgyldigt bestyrelsesmedlem resten af perioden.
Lise og Gry udtræder i år før tid.
Christine udtræder.
Der skulle lyde en stor tak til de udtrædende bestyrelsesmedlemmer for deres store arbejde.

Beretningen blev taget til efterretning

**Ad 3. Forelæggelse af årsrapport for 2015 til godkendelse, herunder forslag til og godkendelse af værdiansættelse:**

Lisbeth ønskede at kommentere regnskabet for 2015:
I forbindelse med revision af regnskabet er det blevet konstateret at der er 2 erhverv, hvor der ikke er opkrævet den korrekte husleje. Ip havde glemt at regulere den årlige stigning på erhvervslejemålet, dette er formentlig sket i 2014 og 2015, mens et kælderrum er opkrævet selvom det var opsagt, dette er nu rettet.
Gårdafgiften i kiosken er ikke opkrævet siden det seneste andelshaverskifte i 2014.
Rettelse af disse fejl sker inden sommerferien af IP Administration A/S.

Revisor Anette Holmskov gennemgik og kommenterede den udsendte årsrapport, herunder andelskroneberegningen.
Efter uddybende spørgsmål, blev årsrapporten enstemmigt godkendt og **andelskronen enstemmigt fastsat til kr. 132,8166**

**Det blev besluttet at forslagene under punkt 5 i dagsordenen blev behandlet før budgettet blev gennemgået og sendt til afstemning, dette på grund af forslag om økonomiske dispositioner omkring foreslåede vedligeholdelsesarbejder**

**Ad 5. Forslag:**

a) Forslag om udbedring af karnap, Ærøvej 2.
   Efter gennemgang af projektet blev forslaget sendt til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.
b) Bestyrelsen er bemyndiget til sammen med administrator at omlægge de i ejendommen indestående lån, under forudsætning af at løbetiden ikke forlænges med mere end max 10% og at foreningens fremmedfinansiering ikke forøges med mere end 10%
   Forslaget blev enstemmigt vedtaget
c) Forslag om nedlæggelse af bestyrelsens loftrum nr. 28 m.h.p. udlejning til andelshavere.
   Forslaget blev enstemmigt vedtaget
d) Vedtægtsændringer – fornyelse af vedtægterne
   Lisbeth Groth fortalte om baggrunden for denne ændring og da der var opbakning til dette, blev forslaget sendt til samlet afstemning.
   En andelshaver gjorde opmærksom på, at foreningens navn i § 1 er: Andelsboligforeningen Thulens Hjørne *af 1980.*
   Forslaget blev herefter vedtaget enstemmigt med tilføjelse af det korrekte navn.
e) Stillingtagen til vedligeholdelsesplan 2016-2025, herunder forslag om en teknisk gennemgang af ejendommen. Arbejdet kan udføres af Gaihede og prisen udgør ca. kr. 10.000.
   Forslag om at der foretages en teknisk gennemgang blev enstemmigt vedtaget.

Herefter blev generalforsamlingen suspenderet for at andelshaverne gruppevis kunne drøfte prioriteringen af de opgaver der lå i fremtiden omkring vedligeholdelse af ejendommen. Efter drøftelse i grupperne blev konklusionen, at det var vigtigt at der ses på den almindelige vedligeholdelse inden forskønnelse af ejendommen, selvom det ville være rart. Der var mange ting i ejendommen der trængte til en udbedring og det var derfor vigtigt at de rette ting blev valgt i den rette rækkefølge.
Nogle af andelshaverne ønskede, at altanprojekt skulle undersøges. Lisbeth meddelte, at dette ikke var bestyrelsens opgave, men opfordrede andelshaverne til at nedsætte et udvalg som kunne arbejde videre med dette. Herefter blev dette drøftet om bagtrappen kunne inddrages i forhold til opsætning af altaner, for så var der jo ingen grund til at istandsættelse af denne, det ville formentlig blive en dyr løsning, men dette ville kunne lade sig gøre.
Der blev også drøftet brandsikring af dørene på fortrappen såvel som på bagtrappen.
Herefter blev der nedsat et altanudvalg som vil arbejde videre med sagen.
Medlemmerne af altanudvalget er følgende:
Ulrikke Koch
Michael Urban Johansen
Kristoffer Y.W. Andersen
Hasse Finderup

Lisbeth foreslog at udvalget skulle søge råd af Gaihede omkring altaner.

Det blev aftalt at altanudvalget ville arbejde hurtigt og at de ville fremlægge en samlet plan og at dette sker i samarbejde med Gaihede. Planen kan fremlægges på en ekstraordinær generalforsamling i efteråret 2016 eller senest til den ordinære generalforsamling i foråret 2017.

f) Parkering af cykelvogne.
   1. Der foreslås monteret et vandrør på sydvæggen i porten
   2. Der kunne bores stolper i jorden passende steder til tøjring af cykelvogne

Bestyrelsen var ikke sikker på at det var lovligt at sætte noget i porten, men omvendt var denne for lille til at der kunne komme en brandbil ind i gården. Det vigtigste var at skraldevogne skulle komme til.
Forslaget blev vedtaget enstemmigt.

**Ad 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2016 til godkendelse:**

Gennemgang af forslag

Karsten Nordqvist gennemgik kort driftsbudgettet for 2016 og bemærkede at budgettet indeholdte forskellige ekstraordinære vedligeholdelsesposter. Der var fra forsamlingen spørgsmål mv. som alle blev besvaret. Budgettet blev herefter enstemmigt vedtaget.

**Ad 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen:**

Følgende stillede op:
1. Lisbeth Groth, formand (genopstillede)
2. Kristoffer Y.W. Andersen, bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode
3. Ditte E. Schmidt, bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode
4. Jan Peter Madsen, bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode

Alle blev valgt med akklamation.

Den afgående bestyrelse blev rost for sit gode arbejde.

Bestyrelsen består herefter af:

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Lisbeth Groth, Godthåbsvej 56 01 TV (2-årig periode) | På valg i 2018 |
| 2. | Kristoffer Y.W. Andersen, Godthåbsvej 56, 2. th. (1-årig periode) | På valg i 2017 |
| 3. | Ditte E. Schmidt, Godthåbsvej 54, 2 (2-årig periode) | På valg i 2018 |
| 4. | Jan Peter Madsen, Godthåbsvej 54, st. (1-årig periode) | På valg i 2017 |
| 5. | Birgitte Heimer, Ærøvej 2, 3 tv. (2 årig periode) | På valg i 2017 |

**Ad 7. Valg af bestyrelsessuppleant**
Som bestyrelsessuppleant stillede Ulrikke Koch, Ærøvej 2, 2. tv op og blev valgt med akklamation

**Ad 8. Valg af Administrator**
IP Administration A/S blev genvalgt

**Ad 9. Valg af revisor**
Grant Thornton blev genvalgt

**Ad 10. Eventuelt**
Dirigenten oplyste, at man under eventuelt alene kunne drøfte emner og ikke tage beslutninger.
Under evt. blev nedenstående drøftet:

- Der havde været en brand i køkkenet hos Thaiaway og personalet havde i den anledning været panikslagne, da de tilsyneladende ikke havde den fornødne viden i at begrænse ilden og hvad der i øvrigt skal gøres ved brand. Nogle af andelshaverne havde været på stedet og hjulpet med at tilkalde brandvæsen. Det blev foreslået at der blev opsat opslag i butikkerne så der ikke opstår sådanne panik situationer en anden gang.
- Det er vigtigt at porten til gården lukkes forsvarligt hver gang ligesom alle døre til opgange og bagtrapper skal lukkes. Ikke kun på grund af fare for indbrud, men også på grund af evt. rotter.

Herefter takkede dirigenten, de fremmødte for god ro og orden, hvorefter generalforsamlingen blev hævet ca. kl. 20.20.

Referatet bliver underskrevet digitalt.