De indkaldes hermed til **ordinær generalforsamling** i A/B Thulens Hjørne af 1980, som afholdes:

Tirsdag den 14. maj 2013, kl. 18.00
i Metronomen i Axel Møllers Have, Godthåbsvej 33, 2000 Frederiksberg

Generalforsamlingen indkaldes med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og fastsættelse af andelskrone.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
   Med henblik på finansiering af facadeudbedringen (pkt. 5b) stiller bestyrelsen nedenstående 2 forlag til boligafgiftsstigning:
   a) Budget 1 – Boligafgiftsstigning med virkning fra og med juni 2013 på DKK. 250,- per andelsmål (Den nedsatte boligafgift fra og med april 2010 ifm. etablering af individuelle vandmålere rulles tilbage)
   b) Budget 2 – Boligafgiftsstigning med virkning fra og med juni 2013 på DKK. 250,- per andelshaver + yderligere en stigning på 3 % af den eks. boligafgift svarende samlet set til godt DKK. 100,- i gennemsnit om måneden per andelsmål.

   Motivation for boligafgiftsstigninger:
   <u>Budget 1:</u> Da facadeudbedringen blot bliver en anelse dyrere, end hvad vi har stående på foreningens konto stiller bestyrelsen forslag om at indhente de resterende penge gennem en tilbagerulning af boligafgiftsreduktionen på de DKK. 250 kr., der trådte i kraft per april 2010. Herigennem undgår vi at optage lån til finansieringen af facadeudbedringen, da vi årligt indhenter DKK. 87.000,-

   <u>Budget 2:</u> Udover at skulle finansiere facadeudbedringen her i år, står vi samtidig i den situation, at vi har et 10-årigt afdragsfrit lån, der udløber ved udgangen af 2018. Da vi derfor snart står over for at skulle optage et nyt lån, som der skal afdrages på, er der behov for at skabe lidt luft i foreningens driftsbudget. Bestyrelsen stiller derfor forslag om yderligere forhøjelse af boligafgiften på 3 % af eks. boligafgift, hvilket årligt vil indbringe foreningen DKK. 34.800,- (gennemsnitligt 100 kr. om måneden per andelsmål).

5. Forslag.
   a) Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage omlægning af eksisterende lån, herunder at foretage løbetidsforlængelse samt omlægning til lån med afdragsfrihed og variabel forrentning.
   b) Forslag fra bestyrelsen om at udbedre øvre og nedre facade mod gaden, samt for etablering af varmelegeme i tagrenderne mod gaden for et samlet beløb på op til DKK. 1.500.000,-

   Motivation for facadeudbedring:
   De øvre og nedre facader har længe været i dårlig stand, hvorfor bestyrelsen på seneste generalforsamling fik mandat til at bruge DKK. 850.000,- på såvel facaderne mod gården som mod gaden. Efterfølgende har bestyrelsen fået foretaget en tilstandsrapport fra rådgivningsfirmaet Bolius, og af denne blev det klart, det ville blive markant dyrere end forventet at få udbedret

facaderne, ligesom det viste sig, at det primært er facaderne mod gaderne, der har akut behov for udbedring., idet der trænger fugt og salte ind i utæthederne, som skader ejendommen. Med rådgivning fra Bolius er der nu blevet udarbejdet en hovedentreprise, der beskriver præcist hvad der skal laves og på baggrund heraf er der hevet sammenlignelige tilbud hjem fra hhv. firmaerne 'Børge Jakobsen & søn', 'Øens Murerfirma' samt 'Logik og Co'.
Prisen spænder mellem godt DKK. 1.635.000 fra Børge Jakobsen og søn, mens tilbuddene fra Øens Murerfirma og fra Logik og Co. Lyder på hhv. DKK. 1.250.000,- og på 1.435.000,-.
Med vejledning fra Bolius har bestyrelsen valgt Logik og Co, idet de leverede det mest realistiske tilbud, både hvad angår tidsramme, pris og med hensyn til de faglige forbehold de har taget for løsning af opgaven.
Et realistisk bud på slutpris på opgaven er, at det vil løbe op i samlet set DKK. 1.500.000, idet det oftest viser sig, at byggeprojekter bliver en anelse dyrere end forventet.
Bestyrelsen indstiller derfor til, at der bruges op til DKK. 1.500.000,- på udbedring af øvre og nedre facade mod gadesiden samt på etablering af varmelegeme i tagrenderne mod gadesiden.

c) Indkomne forslag

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
   På valg er:
   - Michael Urban Johansen (2 årige periode)
   - Birgitte Heimer (2 årige periode)
   - Lisbeth Holm Groth Larsen (2 årige periode)
   - Pia Tews Petersen på valg – (Fraflyttet - Genopstiller ikke) (1 årige periode)

   Camilla Gohr er ved at sælge sin lejlighed og ønsker derfor at udtræde af bestyrelsen. Posten er derfor ligeledes på valg (1 årige periode).
7. Valg af bestyrelsessuppleant.
   På valg er Mads Larsen. (1 årige periode) (genopstiller ikke)
8. Valg af administrator. Bestyrelsen indstiller IP administration
9. Valg af revisor. Bestyrelsen indstiller AP Statsaut. Revisorer
10. Eventuelt.

Vedlagt Årsrapport for 2012 og budget for 2013.

Jf. vedtægternes § 24 skal forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne af bestyrelsen ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Såfremt De ikke kan møde op, bedes vedlagte fuldmagt udfyldt, underskrevet og afleveret til formanden.

Med venlig hilsen
IP Administration A/S

Christian Mogensen
Administrator