IP

Referat af den ordinære generalforsamling i A/B Thulens Hjørne af 1980
afholdt den 11. april 2012, kl. 18.00
hos IP Administration A/S, Frederiksberg Allé 15-17, 1820 Frederiksberg C.

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 og fastsættelse af andelskrone.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
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 om vedtagelse af husorden for foreningen
   (forslaget til husorden er vedhæftet som separat dokument)

   c) Forslag om energimærkning af ejendommen
   Energimærkning af beboelsesejendomme bliver snart lovpligtigt, hvorfor bestyrelsen ønsker mandat til at bruge de nødvendige penge på at få udført energimærkning.

   d) Forslag om udbedring af ejendommens facader mod gaden
   Bestyrelsen har gennem længere tid arbejdet på at hive tilbud hjem på opgaven. Det har vi dog ikke nået inden generalforsamlingen. Til gengæld står det klart, at facaderne mod både Ærøvej og Godthåbsvej er så dårlig forfatning, at det er nødvendigt mod grundig udbedring af både øvre af nedre facader. Endvidere står det nu klart, at udgifterne kommer til at overstige de 350.000 kr., der blev sat af til det på forrige års generalforsamling.

   Bestyrelsen ønsker derfor mandat til at bruge op til og med 850.000 kr. på udbedring af øvre og nedre facader mod gadeplan.

   e) Forslag om etablering af omfangsdræn, pumpe- og spulebrønde i foreningens kældre
   Selv om vi forrige fik etableret dræning rundt om ejendommens sokkel, har det desværre også vist sig at, der trænger fugt op i murene nedefra, fordi grundvandet står højt umiddelbart under ejendommen. Med fugtsikringen langs soklen er ejendommen sikret mod det vand, der tidligere kom ind fra siderne. Desværre er det også nødvendigt at sikre ejendommen mod fugt nedefra. Desværre har vi ikke nået at hive konkrete tilbud hjem op til generalforsamlingen, men ud fra de meldinger vi har fået fra fagfolk på området kan det løbe op i flere hundrede tusinde kr.

   Bestyrelsen ønsker derfor mandat til at bruge op til og med 300.000 kr. på etablering af omfangsdræn samt pumpe- og spulebrønde i kældrene.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
   På valg er Michael Urban Johansen (formand) og Rasmus Sørensen (kasserer)
7. Valg af bestyrelsessuppleant.
   På valg er Mads Larsen.

8. Valg af repræsentant i gårdlauget
9. Valg af administrator.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

Tilstede var 7 andelshavere samt 4 andelshaver ifølge fuldmagt, hvorved 11 andelshavere ud 29 mulige andelshavere var repræsenteret. Desuden mødte fra IP Administration A/S, René Austen Andersen.

Indledningsvis bød Bestyrelsesformand Michael Urban Johansen de fremmødte velkommen.

Ad 1. Valg af dirigent og referent:
René Austen Andersen som dirigent og referent. René Austen Andersen 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 Michael Urban Johansen henviste til den ved generalforsamlingen omdelte beretning, der er vedhæftet nærværende referat da bestyrelsen ingen yderligere kommentarer ville knytte til denne.

Da der ingen yderligere spørgsmål var til blev beretningen blev denne efterfølgende taget til efterretning.
Ad 3. Forelæggelse af årsrapport for 2011 til godkendelse, herunder forslag til og godkendelse af værdiansættelse:

Rene Austen Andersen gennemgik og kommenterede den sammen med indkaldelsen udsendte årsrapport, herunder andelskroneberegningen.

Efter besvarelse af nogle uddybende spørgsmål blev årsrapporten enstemmigt godkendt og andelskronen enstemmigt fastsat til kr. 128,9902 blev herefter vedtaget.

Ad 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2011 til godkendelse:

Rene austen Andersen gennemgik kort driftssbudgettet for 2012, hvor bestyrelsen foreslog en uændret boligafgift.

Da der ikke var yderligere til budgettet blev dette enstemmigt vedtaget med uændret boligafgift.

Ad 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.

   Rene Austen Andersen motiverede kort for forslaget, hvorefter generalforsamlingen enstemmigt gav bestyrelsen den ønskede bemyndigelse.

b) Forslag om vedtagelse af husorden for foreningen

Bestyrelsen motiverede kort for den foreslåede husorden, herunder at den tidligere har været runddelt til foreningens beboere for bemærkninger.

Der fremkom forslag til redaktionel rettelse til det fremlagte forslag, således parentesen in fine under afsnittet om fællesarealer udgår.

Efter en kortere diskussion blev forslaget til ny husorden taget til afstemning, hvor det fremsatte forslag ovennævnte redaktionelle rettelse blev enstemmigt vedtaget.

c) Forslag om energimærkning af ejendommen.
Energimærkning af beboelsesejendomme bliver snart lovpligtigt, hvorfor bestyrelsen ønsker mandat til at bruge de nødvendige penge på at få udført energimærkning.

Rene Austen Andersen forklarede at energimærkning af beboelsesejendomme har været lovpligtigt de seneste år, hvorfor bestyrelsen ikke behøver indhente mandat fra generalforsamlingen for indhentelse af dette.

Da der ikke var yderligere til punktet fortsatte generalforsamlingen til næste punkt på dagsordnen.

d) Forslag om udbedring af ejendommens facader mod gaden
Bestyrelsen har gennem længere tid arbejdet på at hive tilbud hjem på opgaven. Det har vi dog ikke nået inden generalforsamlingen. Til gengæld står det klart, at facaderne mod både Ærøvej og Godthåbsvej er så dårlig forfatning, at det er nødvendigt mod grundig udbedring af både øvre af nedre facader. Endvidere står det nu klart, at udgifterne kommer til at overstige de 350.000 kr., der blev sat af til det på forrige års generalforsamling.

Bestyrelsen ønsker derfor mandat til at bruge op til og med 850.000 kr. på udbedring af øvre og nedre facader mod gadeplan.

Bestyrelsen motiverede kort for forslaget og efter en kortere diskussion fremkom ændringsforslag således det tillige skulle omfatte gårdside såfremt det kunne holdes indenfor ovennævnte kr. 850.000,00.

Forslaget med ændringen om at det tillige kunne omfatte gårdside som ovenfor nævnt blev herefter enstemmigt vedtaget.

e) Forslag om etablering af omfangsdræn, pumpe- og spulebrønde i foreningens kældre
Selv om vi forrige fik etableret dræning rundt om ejendommens sokkel, har det desværre også vist sig at, der trænger fugt op i murene nedefra, fordi grundvandet står højt umiddelbart under ejendommen. Med fugtsikringen langs soklen er ejendommen sikret mod det vand, der tidligere kom ind fra siderne. Desværre er det også nødvendigt at sikre ejendommen mod fugt nedefra.Desværre har vi ikke nået at hive konkrete tilbud hjem op til generalforsamlingen, men ud fra de meldinger vi har fået fra fagfolk på området kan det løbe op i flere hundrede tusinde kr.

Bestyrelsen ønsker derfor mandat til at bruge op til og med 300.000 kr. på etablering af omfangsdræn samt pumpe- og spulebrønde i kældrene.

Bestyrelsen motiverede kort for forslaget, hvorefter det blev enstemmigt vedtaget.

Indkomne forslag

1: Forslag fra bestyrelsen til ændring af vedtægternes § 29.

Vedr. underskrivelse af referater fra bestyrelsesmøderne

§ 29 stk.5 skal erstattes med følgende:

"Der skrives referat af forhandlingerne på bestyrelsesmøderne, som efterfølgende skal godkendes af de bestyrelsesmedlemmer, der deltog i mødet. Referatet omdeles i papirform til foreningens medlemmer og arkiveres i foreningens elektroniske dokumentarkiv, så det til enhver tid er tilgængeligt for foreningens medlemmer."

Motivation for forslaget
Det er en besværlig procedure for bestyrelsen, at referater fra bestyrelsesmøderne skal underskrives af bestyrelsens medlemmer, før de sendes ud til foreningens medlemmer.
Bestyrelsen godkender referater elektronisk per mail, og har udarbejdet en fast arbejdsgang, der sikrer, at alle bestyrelsesmedlemmer godkender referatet, før det sendes ud. *Derfor skal det slettes fra vedtægterne, at referater skal indeholde bestyrelsesmedlemmernes underskrifter.*

Bestyrelsen motiverede kort for forslaget hvorefter det blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede herefter at nærværende forslag ikke er endeligt vedtaget jf. foreningens vedtægter § 25 stk. 2, i det 2/3 af foreningens stemmeberettigede medlemmer ikke var repræsenteret på generalforsamlingen.

Imidlertid stemte mere end 2/3 af de på generalforsamlingen repræsenterede stemmeberettigede medlemmer for forslaget, hvorfor forslaget på en kommende generalforsamling kan vedtages med et flertal på mindst 2/3, uanset hvor mange stemmeberettigede medlemmer der er repræsenteret jf. foreningens vedtægter § 25 stk. 2.

2: Forslag fra bestyrelsen til ændring af vedtægternes § 13.

Vedr. procedurer ved salg af lejligheder til nedsat pris

Som ny § 13 stk. 3 indsættes:

"Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 14, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er nævnt i § 13, stk. 2, litra a, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15 % af den udbudte lovlige

pris eksklusiv løsøre. De indtegnede på ventelisterne efter § 13, stk. 2, litra b, c og d skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før købers vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at indtegnede på ventelisten, når lejligheden udbydes første gang til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker lejligheden tilbudt igen til en lavere pris, hvis lejligheden ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter § 14."

Motivation for forslaget
Det fremgår allerede af foreningens interne retningslinjer for salg af lejligheder, at lejligheder først skal slås op på de interne lister, før de kan sælges til nedsat pris til køber ude fra. Det har været praksis i foreningen gennem flere år. Ved de 2 seneste lejlighedssalg har der dog været konflikter mellem bestyrelse og sælger omkring proceduren, fordi sælger ikke mente, at han/hun behøvede at slå lejligheden op internt til den nedsatte pris. Derfor ser bestyrelsen nu anledning til at få proceduren slået fast i vedtægterne og således at lejligheder fremover følger ABF's retningslinjer for salg af lejligheder til nedsat pris. Ændringen betyder, at lejligheder slås op internt i 9 dage til overtagelse gennem anciennitets – eller pegelisten, hvis sælger har aftalt mere end 15 % nedslag i prisen med en køber udefra.

Bestyrelsen motiverede kort for forslaget hvorefter det blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede herefter at nærværende forslag ikke er endeligt vedtaget jf. foreningens vedtægter § 25 stk. 2, i det 2/3 af foreningens stemmeberettigede medlemmer ikke var repræsenteret på generalforsamlingen.

Imidlertid stemte mere end 2/3 af de på generalforsamlingen repræsenterede stemmeberettigede medlemmer for forslaget, hvorfor forslaget på en kommende generalforsamling kan vedtages med et flertal på mindst 2/3, uanset hvor mange stemmeberettigede medlemmer der er repræsenteret jf. foreningens vedtægter § 25 stk. 2.

3: Forslag fra bestyrelsen til ændring af vedtægternes §§ 23, 28 og 31.

Vedr. gårdlaugsrepræsentant og foreningens deltagelse i gårdlauget

I § 23 stk. 2 skal litra 8) og 9) slettes og nuværende litra 10 til 12 ændres til litra 8 til 10.

I §28 skal følgende ændres:

Stk. 1 ændres til:

"Bestyrelsen består af en formand, en næstformand, en gårdlaugsrepræsentant, en sekretær og yderligere et bestyrelsesmedlem".

Stk. 5 ændres til:

"Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand, en næstformand, en gårdlaugsrepræsentant og en sekretær. Formanden, næstformanden og gårdlaugsrepræsentanten konstitueres for et år ad gangen".

I § 31 skal stk. 2 slettes.

Motivation for forslaget
Ifølge de nuværende vedtægter er der ingen sammenhæng mellem bestyrelsens og gårdlaugsrepræsentantens arbejde, hvilket der altid bør være, så dobbeltarbejde og evt. modstridende arbejde på foreningens vegne så vidt muligt kan undgås. Derfor er det mest hensigtsmæssigt, at rollen som gårdlaugsrepræsentant varetages af et medlem af foreningens bestyrelse.

Bestyrelsen motiverede kort for forslaget hvorefter det blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede herefter at nærværende forslag ikke er endeligt vedtaget jf. foreningens vedtægter § 25 stk. 2, i det 2/3 af foreningens stemmeberettigede medlemmer ikke var repræsenteret på generalforsamlingen.

Imidlertid stemte mere end 2/3 af de på generalforsamlingen repræsenterede stemmeberettigede medlemmer for forslaget, hvorfor forslaget på en kommende generalforsamling kan vedtages med et flertal på mindst 2/3, uanset hvor mange stemmeberettigede medlemmer der er repræsenteret jf. foreningens vedtægter § 25 stk. 2.

Ad 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen:

I det der ikke var medlemmer af andelsboligforeningen der stillede op til valg til formand og bestyrelsen, blev dette punkt suspenderet.

Der vil snarest blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling med henblik valg af ny bestyrelse.

Den siddende bestyrelse fortsætter indtil ny bestyrelser er valgt.

Ad 7. Valg af bestyrelsessuppleant

Som under punkt 6.

Ad 8. Valg af repræsentant i gårdlauget

Som under punkt 6

Ad 9. Valg af Administrator

IP Administration A/S blev genvalgt

Ad 11. Valg af revisor

AP Statsautoriserede revisorer blev genvalgt

Ad 12. Eventuelt

Dirigenten oplyste at man under eventuelt alene kunne drøfte emner og ikke tage beslutninger.

Bestyrelsen oplyste, at der snarest vil blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling med forventet afholdelse medio maj 2012 med henblik på af valg af ny bestyrelse m.m..

Herefter takkede dirigenten, de fremmødte for god ro og orden, hvorefter generalforsamlingen blev hævet ca. kl. 19:40.

Som dirigent

René Austen Andersen

Bestyrelsen

Michael Urban Johansen

Lars Gregersen

Rasmus Sørensen

Birgitte Heimer

Lisbeth Holm Groth Larsen