CHM

IP

MODTAGET
11 JUNI 2013
IP Administration A/S

Referat af den ordinære generalforsamling i A/B Thulens Hjørne af 1980 afholdt d. 14. maj 2013, kl. 18.00 i Metronomen i Axel Møllers Have, 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 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:
   Budget 1: 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,-

   Budget 2: 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

Forslag vedr. renovering og maling af den nedre del af facade mod gården
Forslaget omfatter at en murer gennemgår og udbedre de værste huller mv. herefter bliver det malet af en maler. Der er tale om en overfladisk renoveringen, da det ikke er vurderet at være nødvendigt at foretage en gennemgribende renovering.
Forslag stillet af Ulrikke Koch, Ærøvej 02 02TV

Forslag om momsregistrering af foreningen

Tilstede var 23 andelshavere samt 1 andelshaver ifølge fuldmagt, hvorved 24 andelshavere ud 29 mulige andelshavere var repræsenteret. Desuden mødte fra IP Administration A/S, Christian Mogensen, Anette Holmskov fra AP Statsaut. Revisorer og Morten Mathiasen fra rådgivningsfirmaet Bolius.

Indledningsvis bød Bestyrelsesformand Michael Urban Johansen de fremmødte velkommen.

Ad 1. Valg af dirigent og referent:
Bestyrelsen foreslog Christian Mogensen som dirigent og 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 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 beretningen, blev denne efterfølgende taget til efterretning.

Ad 3. Forelæggelse af årsrapport for 2012 til godkendelse, herunder forslag til og godkendelse af værdiansættelse:

Anette Holmskov gennemgik og kommenterede den sammen med indkaldelsen udsendte årsrapport, herunder andelskroneberegningen. Da der ikke var uddybende spørgsmål, blev årsrapporten enstemmigt godkendt og andelskronen enstemmigt fastsat til kr. 124,3019 blev herefter vedtaget.

Ad 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2013 til godkendelse:

Christian Mogensen gennemgik kort driftsbudgettet for 2013, hvor bestyrelsen foreslog en ændret boligafgift hvor nedsættelsen af boligafgiften med kr. 250,- pr. april 2010 ophører pr. juni 2013 samt en efterfølgende stigning af boligafgiften på 3%.

Der var en kort diskussion omkring stigningen og nødvendigheden af denne, hvorefter budgettet blev sendt til afstemning og vedtaget med 20 stemmer for og 4 blanke.

Da der ikke var yderligere til budgettet blev dette enstemmigt vedtaget med den ovennævnte boligafgiftsstigning.

Der var til generelforsamlingen omdelt 4 forskelige budgetter og det vedtagne budget er nr. 4 som indeholder alle stigningerne i boligafgiften, samt projekterne vedr. maling af facaden mod gården og renoveringen af facaden mod gaden. Budgettet vil blive fremsendt sammen med referatet.

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.

   Christian Mogensen motiverede kort for forslaget, hvorefter generalforsamlingen stemte om forslaget. Forslaget blev vedtaget med 19 for og 5 blanke.

b) Forslag vedr. facaderenovering mod gaden for en samlet budgetramme på kr. 1.500.000
   Kort introduktion af projektet ved bestyrelsesmedlem Mads Larsen og herefter en gennemgang af projektet ved Morten Mathiasen fra Bolius.

   Der var fra forsamlingen flere som spurgte om bestyrelsen havde overvejet renovering af vinduerne eller tætning af fuge mv. rundt om vinduerne i forbindelse med facaderenoveringen. Bestyrelsen oplyste, at det ikke var medtaget i projektet. Det blev indstillet til den kommende bestyrelse at undersøge mulighederne og nødvendigheden af dette og om det eventuelt skal medtages i projektet.

   Forslaget blev herefter sendt til afstemning og vedtaget med 21 for og 3 blanke.

c) Indkomne forslag

   Forslag vedr. renovering og maling af den nedre del af facade mod gården
   Ulrikke motiverede kort for forslaget og der var herefter en del spørgsmål vedr. projektet.

   Det blev oplyst at der vil blive malet farveprøver og farverne vil herefter blive sendt til afstemning.

   Forslaget blev sendt til afstemning og vedtaget med 16 for, 2 imod og 6 blanke.

   Forslag vedr. momsregistrering

   Forslaget som er stillet af bestyrelsen, blev kort motiverede af formanden, kasseren og revisor.

Der var spørgsmål til selve registeringen og hvad det konkret ville betyde for de erhvervsdrivende samt foreningen og andelshaverne.

Forslaget blev herefter sendt til afstemning og vedtaget med 21 stemmer for og 3 blanke.

Ad 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen:

Alle 5 bestyrelsesposter var på valg. Der er i alt 5 poster heraf 3 for en 2 årige periode og 2 for en 1 årig periode.

Hele den afgående bestyrelse motiverede kort for at deltage i bestyrelsesarbejdet og understregede, at den afgående bestyrelse naturligvis vil sikre en god overgang.

Følgende stillede op:

1. Anne-Katrine Nørholm Jørgensen, Ærøvej 02 04 TH (2 årige periode)
2. Kirsten Østergaard, Godthåbsvej 54 04 TH (1 årige periode)
3. Zeshan Mahmood, Dianas Kiosk Godthåbsvej 54 ST (1 årige periode)
4. Lise Pyndt Jørgensen, Godthåbsvej 56 04 TV (2 årige periode)
5. Lykke Müller, Ærøvej 02 02 TH (2årige periode)

Alle blev valgt med akklamation.

Den afgående bestyrelse blev rost for sit gode arbejde, herunder strukturering af foreningens procedurer, bestyrelsesarbejde mv.

Ad 7. Valg af bestyrelsessuppleant

Som bestyrelsessuppleant stillede Linette Bonde fra Godthåbsvej 54 01 TH op og blev valgt med akklamation

Ad 8. Valg af Administrator

IP Administration A/S blev genvalgt

Ad 9. Valg af revisor

AP Statsautoriserede revisorer blev genvalgt

Ad 10. Eventuelt

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

Bestyrelsen opfordres til at se på:

- Bagtrapper, som er i dårlig stand
- Fordør i opgang 56 lukker ikke

Der blev henstillet til alle beboere, at man skal huske at rydde op efter sig selv og at man skal huske at lukke alle for og bagdøre, så de ikke står åbne.

Der henstilles til, at der ikke opbevares noget på bagtrappen – og særligt ikke madvarer.

Alle opfordres til at give deres naboer besked, når de er bortrejste.

Der var en forespørgsel om bestyrelsesreferater mv. kan fremsendes pr. mail. Den kommende bestyrelse ved undersøge mulighederne, men vedtægterne skal overholdes, således at referaterne omdeles til beboerne i papirform.

Herefter takkede dirigenten, de fremmødte for god ro og orden, hvorefter generalforsamlingen blev hævet ca. kl. 19:55.

Som dirigent

Christian Mogensen

Bestyrelsen

Michael Urban Johansen

Birgitte Heimer

Lisbeth Holm Groth Larsen

Mads Larsen

Camilla Gohr

Frederiksberg den 8. maj 2013

A/B Thulens Hjørne af 1980

Bestyrelsens beretning 2012/2013

Kære naboer og erhvervsdrivende.

Endnu et år i foreningen er forløbet og det er tid til at gøre status her fra formandsstolen.

I det forgange år er vi blevet velsignet med en række nye beboere og erhvervsdrivende. Af naturens gang kan med tårevædet glæde berettes, at der er kommet hele 2 stk. små **Erik**'er til i foreningen, den første sørgede **Kirsten** og **Kristian** i Godthåbsvej 54, 4.th. for, mens lille **Erik den 2.** må stå for **Martines** og undertegnedes regning. Derudover stort velkommen til **Linette** og **Sarah** i Godthåbsvej 54, 1. th., til **Zeshan** i Dianas Kiosk, til **Søren** og lille **Frederik** i Ærøvej 2, 1. th., til **Hasse** i Ærøvej 2, st. th. samt til **Lise** og **Ulrich,** der netop er flyttet ind i nr. 56, nærmere bestemt 4. tv.

Vanen tro har perioden budt på et nyt ansigt på administratorfronten, idet Rene desværre valgte at forlade IP-administrationen. I stedet har vi fået **Christian Mogensen** som fast administrator, og han har vist sig at være en glimrende erstatning for Rene. Christian har bl.a. sørget for, at der kom afklaring på problematikken omkring foreningens BBR-mål (se nedenfor) og for, at vi har fået IP-direkte tilbage gratis, selv om vi som bekendt opsagde ordningen sidste år, fordi den var for dyr. *Så også velkommen til dig, Christian!*

Traditionen tro har det været et begivenhedsrigt år for foreningen, hvor bestyrelsen har haft rigeligt at se til. Heraf kan nævnes, at vi fik etableret lys og afbryder i samtlige loft- og kælderrum, og at vi fik den lovpligtige energimærkning i hus. Endda med mærkningen 'C', hvilket må siges at være et flot resultat, når man tager i betragtning, at vores ejendom er over 100 år gammel. Derudover er vi langt om længe ved at komme til bunds med at sikre lovliggørelse og endelig godkendelse af en række andelshaveres lejlighedsombygninger, ligesom det blev blevet afklaret, at BBR-målene for lejligheden **er** korrekte. Vi stod ellers til at skulle bruge godt DKK. 40.000,- på opmåling af alle lejligheder, fordi vi troede, at lejlighedernes BBR-mål ikke længere passede, da større dele af de fælles loftarealer jo er blevet inddraget til de loftudvidede lejligheder. Heldigvis viste det sig, at loftarealerne ikke indgår i de fællesarealer, der tages med i lejlighedernes BBR-mål.

Vi fik også etableret et fint lille værksted med en fornuftig beholdning af værktøj i kælderen under Ærøvej 2, som er til fri afbenyttelse for alle. Endvidere har vi netop nedfæstet nogle retningslinjer for brugen af værkstedet, som vil blive hængt op dernede, omdelt til alle og i øvrigt lagt på foreningens hjemmeside www.thulens.dk. Når vi nu er ved det, er det ligeledes en god anledning til at gøre lidt reklame for såvel hjemmesiden samt foreningens elektroniske arkiv *docs.thulens.dk*, idet du her finder stort set alle relevante dokumenter og gældende retningslinjer i foreningen. Og så er der jo også gårdlaugets hjemmeside http://karre2frb.wordpress.com/, hvor du bl.a. kan blive klogere på, hvordan du skal håndtere dit affald og dit storskrald. *Der er med andre ingen undskyldning for ikke at følge de gældende regler i foreningen og i gården.*

Størstedelen af bestyrelsens tid er dog blevet brugt på at få grundlaget for den forestående udbedring af øvre og nedre facade mod gadesiden på plads. På generalforsamlingen i fjor fik bestyrelsen mandat til at bruge DKK. 850.000,- på udbedring af såvel facade mod gade og gårdside samt yderligere DKK. 300.000,- på sikring af kældrene mod fugt fra grundvandstigninger gennem etablering af dræn. For at

være sikker på, at vi traf de rigtige beslutninger, hyrede vi rådgivningsfirmaet Bolius til at udarbejde en tilstandsrapport over ejendommens facader og kældre, til at være med til at lave udbudsmaterialet på de valgte opgaver, samt til at forestå rådgivning og tilsyn med entreprenøren under arbejdets udførelse.

Det viste sig hurtigt, at facaden mod gadesiden var i langt værre stand end først antaget, hvorfor udbedringen af denne alene ville løbe op i et sted mellem 1,2 og 1,7 mil. kr. Derudover kan det udledes af tilstandsrapporten, at der er akut behov for at udbedre facaden mod gaden, mens det er mindre presserende at gøre noget ved kældrene og facaden mod gårdsiden.

På den baggrund har bestyrelsen valgt at stille forslag om kun at udbedre øvre og nedre facade mod gadesiden. Der er blevet udarbejdet en hovedentreprise, der beskriver præcist, hvad der skal laves, og ud af de 3 tilbud vi har fået ind på opgaven, anbefaler vi firmaet *Logik og Co.* Det vil sige, at der skal bruges op til **DKK. 1.500.000,-** på at udbedre facaden samt etablere varmelegeme i tagrender mod gadesiden, så vi undgår, at fodgængere får istapper ned i hovedet om vinteren. *Vi håber, at I støtter op om forslaget, så arbejdet kan sættes i gang kort efter Generalforsamlingen.*

Hvad angår finansieringen af facadeudbedringen, anbefaler bestyrelsen, at vi undlader at optage lån, da vi pt. har næsten DKK. 1.400.000,- i likvide midler stående på foreningens konto. Bestyrelsen har i stedet stillet forslag om at finansiere facadeudbedringen gennem stigninger i boligafgiften.
Bestyrelsen anbefaler løsningen med tilbagerulning af de DKK. 250,- om måneden, som boligafgiften blev nedsat med i april 2010, samt yderligere en stigning på 3 % af boligafgiften således, at boligafgiften samlet set vil stige med DKK. 350,- i gennemsnit per andelsmål (budgetforslag 2). Herigennem skabes der fornøden luft i foreningens driftsbudget til så vidt muligt at undgå, at evt. uforudsete udgifter fremover skal finansieres over foreningens kassekredit.

På anbefaling fra vores revisor stiller bestyrelsen desuden forslag om at momsregistrere foreningen. Baggrunden for forslaget er der allerede gjort rede for andetsteds, hvorfor vi ikke vil bruge så meget krudt på det her. Forlaget vil forbedre foreningens økonomi, uden at hverken beboere eller erhvervsdrivende lider nogen større last ved det. De erhvervsdrivende vil blive opkrævet moms over den månedlige boligafgift og erhvervsleje, men vil få momsen tilbage, hver gang de afregner moms med SKAT. Derudover vil foreningen få moms tilbage på alle momspligtige udgifter og vedligeholdelsesprojekter fremadrettet, ligesom vi vil få moms tilbage på vedligeholdelsesprojekter, der går 10 år tilbage. Det er bestemt ikke småbeløb, foreningen har brugt på vedligeholdelsesprojekter de seneste 10 år. *Bestyrelsen håber derfor, at I vil støtte op om forslaget.*

Hvad angår bestyrelsens fremtidige sammensætning, så skal vi denne gang have en helt ny bestyrelse. 4 af os er på valg og ingen af os genopstiller, mens Camilla er i gang med at fraflytte foreningen, og derfor træder ud af bestyrelsen, selv om hun ikke er på valg. Når vi andre ikke genopstiller skyldes det bestemt ikke, at vi løber skrigende bort. Snarere tværtimod, da det for os alle har været en god tid i bestyrelsen, hvor vi stort set har fået alle igangværende sager og projekter lukket ned, samt haft det rigtigt hyggeligt sammen. Derimod mener vi alle 4, at det nu er tid til at give plads til, at andre kan tage deres tørn og få mulighed for at tegne foreningen, da flere af os har været med i mange år, eksempelvis har jeg selv siddet i bestyrelsen i 5 af de 6 år, jeg har boet i foreningen.

Desværre har der de seneste par år generelt været en lidt kedelig tendens til et dalende engagement i fællesskabet fra såvel beboeres og de erhvervsdrivendes side, hvilket bl.a. har kunnet ses på fremmødet til både de fælles arbejdsdage og til generalforsamlingerne. Den udvikling skal vi til at have vendt, da andelsboligforeningens eksistensberettigelse netop bygger på, at vi som andelshavere engagerer os og bidrager aktivt til fællesskabet. *Generalforsamlingen og ikke mindst bestyrelsesvalget på tirsdag er derfor en rigtig god anledning til at starte med at vende udviklingen…*

Faktum er, at vi ikke kan være andelsboligforening uden en bestyrelse. Da vi er en lille andelsforening med blot 29 andelshavere, hvoraf en stor del os på et tidspunkt har taget vores tørn i bestyrelsen, og

mange af os endda mere til, skal der herfra lyde en kraftig opfordring til alle, der ikke tidligere har siddet i bestyrelsen om at komme på banen nu, og det gælder uanset om man er ny eller gammel her i foreningen. Det er hverken svært eller skræmmende at sidde i bestyrelsen. Der afholdes bestyrelsesmøder 1 gang om måneden og derudover bruger man gennemsnitligt en time på det om ugen. Der foreligger klare arbejdsgange for de enkelte bestyrelsesmedlemmers opgaver og ansvarsområder, så det er klart for alle i bestyrelsen, hvad man skal lave, hvornår det skal laves og hvordan. Det store forarbejde omkring facadeudbedringen er desuden lavet, idet aftalen med entreprenøren er på plads og stort set alle øvrige verserende sager er lukket ned. Desuden venter der en række spændende ting forude, eksempelvis skal der laves ny vurdering af ejendommen, som skal vedtages på en ekstraordinær generalforsamling, da den nuværende valuarvurdering udløber ved udgangen af september i år.

Og så er der den vanlige smøre om, at man ikke mener, at man har tid til det. Her skal I være opmærksomme på, at alle i den nuværende bestyrelse har haft meget lidt tid til bestyrelsesarbejdet, da vi alle har krævende jobs og flere af os også har små børn. *Der er med andre ord ingen undskyldning for, at I ikke kan tage jeres tjans i bestyrelsen og I skal selvfølgelig til enhver tid være velkomne til at spørge den tidligere bestyrelse til råds om verserende sager mv.*

Til slut skal jeg gøre alle opmærksomme på:

- At du ifølge husordenen har pligt til at sætte en seddel op i opgangen mindst en uge før, du holder fest, det er ikke i orden først at sætte en seddel op på selve dagen eller dagen før festens afholdelse.
- At du ikke må smide cigaretskodder i gården eller ud af dit køkkenvindue. Der er mange småbørn i gården, som propper alt, hvad de finder på jorden, i munden.
- At du selv skal sørge for at udskifte el-pærerne foran respektive hoved og køkkendør. Ret henvendelse til bestyrelsen for at få udleveret el-pærer.
- At der pt. både er et loftrum til leje for DKK. 200,- per måned, samt et kælderrum til DKK. 400,- per måned. Ret henvendelse til bestyrelsen, hvis du vil leje et rum (et skriv i den sorte postkasse eller per mail til bestyrelse@thulens.dk).
- At foreningen har et stort selskabstelt liggende i kælderen under Ærøvej 2, som du kan låne gratis til arrangementer nede i gården. Læs mere om, hvad du skal gøre for at låne det på www.thulens.dk.
- Og sidst men ikke mindst: Lad nu for guds skyld være med at gå i gang med at ombygge jeres lejligheder, før I har indhentet de nødvendige godkendelser fra kommunen og fra bestyrelsen! Det skaber en masse besvær for både jer selv og bestyrelsen at hive godkendelser i hus efter at byggeriet er sat i gang eller står færdigt, og i værste fald risikerer man at skulle reetablere lejligheden for egen regning, hvis ombygningen ikke kan godkendes.

Det var alt for denne gang.
Jeg ser frem til at se jer alle til en hyggelig aften tirsdag den 14. maj kl. 18 i Metronomen i Aksels Møllers Have på Godthåbsvej 33.
Der vil blive serveret højtbelagt smørrebrød og tag endelig børn med.

Husk nu at skrive dig på sedlerne, vi har hængt op på hoveddør og døren ud til gården, så vi ved hvor mange af jer, der kommer!

Tak for i år og i øvrigt for 5 gode år i bestyrelsen. På én og samme tid er det både vemodigt og dejligt at træde ud af bestyrelsen…

Michael Urban Johansen
Godthåbsvej 54, 2. tv.