



HOMANN

---

## **A/B THOR**

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING TORSDAG DEN 28. NOVEMBER 2024

---

Henrik Qvist  
advokat (H), partner

12. december 2024  
J.nr. 11025



Torsdag, den 28. november 2024, kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Thor i beboerhuset Lundtoftegade 41A, med følgende:

## **DAGSORDEN:**

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport 2023/2024, herunder fastsættelse af andelskronen.
4. Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget 2024/2025 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelsen.
7. Valg af administrator.
8. Eventuelt.

Formand Josefine Romanoff bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ordinære generalforsamling 2024.

## **AD 1 – VALG AF DIRIGENT**

Formanden foreslog på bestyrelsens vegne advokat Henrik Qwist som dirigent. Advokat Henrik Qwist blev valgt som dirigent uden modkandidat.

Indledningsvis orienterede advokat Henrik Qwist om, at der pr. 1. januar 2024 er gennemført et generationsskifte i Homann Administration. Administrationen er overtaget af advokat Henrik Qwist og advokat Pernille Thrane og hedder nu Collin, Qwist & Thrane Ejendomsadministration P/S. Det er fortsat Anette Borge, som er daglig administrator nu sammen med advokat Henrik Qwist. Advokat Bent-Ove Feldung er stadig tilknyttet både i administrationen og advokatfirmaet Homann.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til vedtægtens § 25 A, og ingen fra forsamlingen havde på opfordring indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 154 medlemmer var 53 repræsenteret. På den baggrund oplyste dirigenten, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig til behandling af alle punkter på dagsordenen.

Advokat Henrik Qwist blev tillige valgt som referent og oplyste, at referatet ville blive udarbejdet som et beslutningsreferat.



## **AD 2 – BESTYRELSENS BERETNING**

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens skriftlige beretning, ligesom festudvalgets beretning samt salgsudvalgets beretning, var udsendt sammen med indkaldelsen.

Formand Josefine Romanoff supplerede den skriftlige beretning. Bestyrelsen har i de seneste par år brugt meget tid på såvel byfornyelsessagen som altansagen. Begge byggesager er nu afsluttet og endeligt finansieret, ligesom mangeludbedring for de flestes vedkommende er udført. Der mangler fortsat nogle få mangler i begge byggesager. 1-års gennemgang med Byggeskadefonden gennemføres til foråret vedrørende byfornyelsessagen.

En andelshaver stillede spørgsmål til, om punkterede vinduer er en mangel, som skal anmeldes. Bestyrelsen oplyste, at dug imellem glasset sandsynligvis ikke skyldes, at ruderne er punkteret, men at der trænger dug ind mellem vindueslagene, som kan åbnes til afpudsning. Der findes på foreningens hjemmeside en vejledning til, hvordan vinduerne åbnes således, at de kan pudses.

Endelig takkede formanden Grith Henriksen for hendes store indsats i bestyrelsen og som formand i de seneste 6 år.

**Herefter konstaterede dirigenten, at formandens beretning, ligesom beretningerne fra festudvalg og salgsudvalg, var taget til efterretning af generalforsamlingen.**

## **AD 3 – FORELÆGGELSE OG GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT 2023/2024, HERUNDER FASTSÆTTELSE AF ANDELSKRONEN**

Anette Holmskov, Grant Thornton, gennemgik foreningens årsrapport for 2023/24 med status pr. 30. juni 2024 og besvarede løbende spørgsmål fra forsamlingen. Fra gennemgangen skal specielt fremhæves:

- Revisionspåtegningen er blank, hvilket betyder, at revisionen ikke har givet anledning til forbehold, samt at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.
- Resultatopgørelsen blev gennemgået, herunder enkelte noter. Resultatet er påvirket af afslutningen af foreningens byfornyelsessag. Foreningen har modtaget offentlige tilskud til byfornyelsessagen med kr. 7.540.785, og en vurderet vedligeholdelsesandel af byfornyelsessagen på kr. 15.101.660 er optaget som en udgift i driftsregnskabet. På den baggrund er foreningens indtægter meget høje i regnskabsåret, kr. 14.722.608, ligesom foreningens omkostninger er særligt høje, kr. 18.573.870. På baggrund heraf er årets resultat et underskud på kr. 4.947.422. Der er i året derudover betalt afdrag på prioritetsgæld med kr. 526.005. Renses driftsregnskabet for byfornyelsessagen, ville regnskabet have udvist et overskud på godt kr. 2.600.000. På den baggrund er resultatet særdeles tilfredsstillende.
- Foreningens balance – aktiver og passiver – blev gennemgået. Foreningens ejendom er i driftsregnskabet værdiansat til ejendommens handelsværdi vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Scheel & Co. ApS til kr. 311.600.000, hvilket i forhold til sidste års regnskab er en stigning på kr. 11.600.000. Vurderingen svarer til 25.209 kr. pr. m<sup>2</sup>. Derudover har foreningen likvide midler på kr. 4.992.064.
- Foreningens egenkapital inkl. reserver udgør kr. 269.093.660 svarende til 82% af ejendommens værdi. Der er afsat en reserve på i alt kr. 57.173.495 til imødegåelse af værdiforringelse af



ejendommen samt kommende vedligeholdelse af ejendommen. Egenkapitalen før reserver udgør kr. 211.920.165. Foreningens prioritetsgæld er i regnskabet optaget til restgælden kr. 23.920.032.

- Foreningens prioritetsgæld i regnskabs note 14 blev gennemgået. Foreningen har 2 lån i Nordea Kredit. **Lån 1** er et fastforrentet kontantlån, 1,0737%, med afdrag og en restgæld på kr. 15.509.032. **Lån 2** er et fastforrentet 1,5%-lån med afdragsfrihed i 10 år. Afdragsfriheden udløber om 7½ år. Restgælden på lånet udgør kr. 8.411.000. Der er tale om fornuftige lån uden risiko.
- Foreningen har til midlertidig finansiering af byfornyelsessagen og altansagen 2 byggekreditter i Nordea med en restgæld på henholdsvis kr. 20.119.044 og kr. 9.954.873. Disse byggelån er i efteråret 2024 indfriet ved optagelse af 2 nye fastforrentede realkreditlån med afdrag.
- Det blev præciseret, at foreningens medlemmer ikke hæfter personligt for foreningens gæld.

Revisor Anette Holmskov oplyste under gennemgangen af driftsregnskabet, at foreningens fremtidige udgifter til ejendomsskat (grundskyld) er stigende. På baggrund af den foreløbige offentlige vurdering af grundværdien vil grundskyld stige årligt med ca. kr. 63.526. Det er forventningen, at den nye endelige offentlige grundværdi bliver meddelt i løbet af 2025. Når denne kommer, vil foreningen kunne klage over vurderingen, såfremt den ikke bliver væsentligt nedsat i forhold til den foreløbige.

### **Dirigenten konstaterede, at foreningens årsrapport 2023/2024 var enstemmigt vedtaget.**

Herefter gennemgik revisor Anette Holmskov og advokat Henrik Qwist foreningens andelskroneberegning pr. 30. juni 2024 i regnskabs note 1.

Foreningens andelskapital opgøres i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b: Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom fastsat på baggrund af en valuarvurdering. Grant Thornton laver regnskab for 52 andelsboligforeninger i samme postnummer, og 40 af disse fastsætter andelsværdi efter en valuarvurdering. I Scheel & Co. ApS' udarbejdede vurderingsrapport er ejendommens handelsværdi opgjort til 26.400 kr. pr. m<sup>2</sup>. Anette Holmskov oplyste, at værdierne i revisionsfirmaets 40 valuarvurderinger ligger mellem 22.000-27.800 kr. pr. m<sup>2</sup>, og gennemsnittet er 25.500 kr. pr. m<sup>2</sup>. På den baggrund er foreningens valuarvurdering fornuftig "indenfor skiven".

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at bestyrelsen i andelskroneberegningen foreslår, at foreningen ikke længere benytter den fastfrosne valuarvurdering fra 30. juni 2019, men springer ud af systemet med fastfrosne valuarvurdering i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 3. Det betyder samtidig, at foreningen ikke fremover har mulighed for igen at bruge den fastfrosne valuarvurdering. Begrundelsen for denne anbefaling blev gennemgået.

Foreningens andelskapital i driftsregnskabet udgør kr. 269.093.660. Herfra skal trækkes reserverne i driftsregnskabet kr. 57.173.495 og 2 på ejendommen tinglyste deklareret om tilbagebetaling af støtte, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 6 på kr. 2.721.135 henholdsvis den nye på kr. 7.540.765. Derved bliver andelskapitalen reduceret til kr. 201.658.245.

Advokat Henrik Qwist anbefalede, at foreningen fortsat bevarer en stor reserve i andelsberegningen. Derved sikres en fortsat jævn stigning i andelsværdien, og samtidig at fremtidige vedligeholdelsesprojekter kan gennemføres uden fald i andelsværdien.

Når ejendommens værdi værdiansættes på baggrund af en valuarvurdering, skal foreningens kreditforeningslån opgøres til kursværdi. Kursværdien af foreningens gæld er kr. 5.208.755 lavere end prioritetsgælden.

Foreningens samlede andelskapital kan herefter opgøres til kr. 206.867.000.



Dirigenten redegjorde for, at bestyrelsen foreslår en ny andelskrone på 18.500 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket i forhold til sidste regnskab er en stigning på 500 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Bestyrelsens forslag blev drøftet, hvorefter dirigenten satte bestyrelsens forslag til andelskrone til afstemning med følgende resultat:

For: 44

Imod: 9

Hverken for eller imod: 0

**Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag til en andelskrone på 18.500 kr. pr. m<sup>2</sup> boligareal var vedtaget.**

Denne andelskrone er herefter gældende indtil foreningens næste ordinære generalforsamling 2025. Prissætningen er bindende for andelshaverne, selvom der lovligt kan fastsættes en højere værdi.

#### **AD 4 – FORELÆGGELSE AF DRIFTS- OG LIKVIDITETSUDGIFTER 2024/2025 TIL GODKENDELSE OG BESLUTNING OM EVENTUEL ÆNDRING AF BOLIGAFGIFTEN**

Revisor Anette Holmskov gennemgik bestyrelsens forslag til budget 2024/2025.

Det blev præciseret, at budgettet ikke indeholder forslag om stigning i boligafgiften.

Foreningens indtægter er forøget med medlemmernes betalinger af tillæg badeværelser og tillæg altaner. Tilsvarende er foreningens udgifter steget med betaling på de 2 nyoptagne realkreditlån i Nordea Kredit på kr. 8.011.000 til finansiering af byfornyelsesprojektet henholdsvis kr. 14.054.000 til finansiering af altanprojektet. Begge lån er optaget som 30-årige kontantlån, 4%, med fast rente og afdragsbetaling. Lånene er konvertible, når renten falder. Der er afsat kr. 500.000 til løbende vedligeholdelse, og der er budgetteret med et overskud på kr. 1.996.200, og efter betaling af afdrag med kr. 791.554, et likviditetsoverskud på kr. 1.204.646. Det blev præciseret, at der er tale om et meget flot budget.

Dirigenten satte budgettet til afstemning med følgende resultat:

For: 50

Imod: 0

Hverken for eller imod: 3

**Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens budget 2024/2025 var vedtaget.**

#### **AD 5 – FORSLAG**

Dirigenten redegjorde for, at bestyrelsen har fremsat 6 forslag, og der er indkommet 3 forslag fra foreningens medlemmer.



## BESTYRELSENS FORSLAG

### A. Bemyndigelse til låneomlægning

Dirigenten gennemgik bestyrelsens forslag om, at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at omlægge foreningens lån frem til næste ordinære generalforsamling 2025. Bemyndigelsen forudsætter, at der sker omlægning til lån af samme type, med fast rente, samt at omlægningen ikke vil medføre højere husleje eller medføre et fald i andelskronen på mere end 2%. Samme forslag er blevet stillet og godkendt i mange år.

**Dirigenten konstaterede, at forslaget var enstemmigt vedtaget.**

### B. Andenbehandling af tidligere vedtagne vedtægtsændringer

Dirigenten redegjorde indledningsvis for reglen i vedtægtens § 24, stk. 2 om vedtagelse af vedtægtsændringer. Vedtægtsændringer kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er repræsenteret, og hvor mindst 2/3 stemmer for. Er ikke mindst 2/3 af medlemmerne repræsenteret, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget (førstebehandling), kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal (andenbehandling), uanset hvor mange der er mødt.

1. Nyt 3. afsnit i § 11 – Vedtaget på generalforsamling 23. november 2020.

”Såfremt en andelshaver, der ikke i forvejen havde badeværelse, fik et badeværelse finansieret ved byfornyelsesprojekt, og hvor andelshaveren ikke i forvejen havde et badeværelse, skulle andelshaveren betale en moderniseringsydelse - efter fradrag af eventuelt støttebeløb -, hvilken moderniseringsydelse blev beregnet svarende til en forholdsmæssig andel af den samlede etableringsudgift for badeværelset, beregnet ud fra den samlede kostpris på andelshaverens badeværelset i forhold til den totale entreprisensum, der vedrørte de nye badeværelser. Ydelsen bortfaldt efter, at lånets løbetid var udløbet.

Med hensyn til vedligeholdelse gælder foreningens sædvanlige regler for indvendig vedligeholdelse.”

Dirigenten oplyste, at dette forslag indeholder regler om, hvordan de nye badeværelser gennemført under byfornyelsessagen skal behandles og er blevet behandlet. Der er ikke tale om ændringer i indgåede aftaler med de berørte andelshavere. Derfor bør bestemmelsen endeligt godkendes nu, så den kan komme ind i vedtægten.

**Dirigenten konstaterede, at vedtægtsændringen var enstemmigt vedtaget og derfor nu bliver sat ind i vedtægten.**

2. Ændring af § 14, litra c - ny ordlyd - vedtaget på generalforsamling 22. november 2021.

Dirigenten redegjorde for, at der var vedtaget en fristforlængelse fra 6 måneder til 12 måneder for endelig gennemførelse af en lejlighedssammenlægning, jf. § 14, litra c, 7. afsnit.

En andelshaver påpegede, at sagsbehandlingstiden i Københavns Kommune nu var blevet endnu længere, hvorfor en lejlighedssammenlægning ikke kan blive gennemført og godkendt færdig inden for 12 måneder.



Advokat Henrik Qwist præciserede, at i det omfang arbejdet med sammenlægning gennemføres kontinuerligt uden pauser, vil det ikke give problemer. Bestyrelsen har kendskab til den nu endnu længere sagsbehandlingstid i Københavns Kommune.

**Dirigenten konstaterede, at forslaget var enstemmigt vedtaget og nu vil blive indføjet i vedtægten.**

3. Tilføjelse til § 10 – Vedtaget på generalforsamling 28. november 2022.

Dirigenten redegjorde for, at der var tale om en præcisering af andelshavernes pligt til indvendig vedligeholdelse, og bestemmelsen har følgende ordlyd:

”Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør af boligen, såsom for eksempel udskiftning af gulve, radiatorer, køkkenborde, el- og vandmålere, HPFI-relæ, ruder, indvendige dele af vinduer og døre, løse- samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer”.

**Dirigenten konstaterede, at vedtægtsændringen var enstemmigt vedtaget og nu skrives ind i vedtægten.**

4. Tilføjelse af nyt afsnit i § 14, litra c - vedtaget på generalforsamling 27. november 2023.

Dirigenten redegjorde for, at dette forslag blev vedtaget ved førstebehandling på foreningens ordinære generalforsamling 2021, og ved andenbehandling på foreningens generalforsamling 2023. **Bestemmelsen er derfor trådt i kraft og vil nu blive indsat i foreningens vedtægt.** Bestemmelsen har følgende ordlyd:

”For at blive tilbudt en lejlighed med henblik på sammenlægning skal andelshaver være opskrevet på den interne venteliste, jf. litra d.”

5. Ændring af § 12 – vedtaget på generalforsamling 27. november 2023.

Dirigenten redegjorde for, at der var tale om en bestemmelse, som tillader korttidsudlejning, for eksempel gennem Airbnb.

Samtidig blev det vedtaget i 2023, at bestemmelsen kun var gældende for en prøveperiode på 1 år og herefter skal behandles igen på foreningens ordinære generalforsamling. Bestemmelsen har følgende indhold:

Stk. 4

”En andelshaver kan fremleje hele sin andel i en kortere periode til ferieformål (såsom Airbnb) uden bestyrelsens godkendelse. Udlejningen må ikke få erhvervslignende karakter eller omfang, og følgende vilkår skal iagttages:

Pkt. 1

Andelen må højst udlejes 3 gange og maksimalt 49 dage i løbet af et kalenderår.

Pkt. 2

Andelshaveren skal opretholde sin folkeregisteradresse, og det er andelshaverens ansvar at sikre, at lejer er bekendt med og overholder husorden og andre regler på ejendommen.



Pkt. 3

Bestyrelsen skal orienteres om en Airbnb-udlejning, ligesom opgangens beboere før hver enkelt udlejning orienteres skriftligt om udlejningen. Orienteringen skal indeholde information om: Antallet af lejere, lejeperiodens længde og kontaktoplysninger til udlejende andelshaver. Orientering til beboerne skal slås op i den opgang, hvor lejligheden udlejes, men også på de tilstødende bagtrapper.

Stk. 5

Overtrædelse af reglerne for udlejning, herunder vilkårene i stk. 4, anses for at være til alvorlig skade eller ulempe for andre medlemmer eller foreningen. Bestyrelsen kan ved overtrædelse udstede forbud mod udlejning, og gentagne overtrædelser af forbuddet kan medføre eksklusion i henhold til eksklusionsbestemmelserne i vedtægternes § 21. Det er således andelshaveren, der hæfter for sin Airbnb-lejer.

Stk. 6

Bestemmelserne om ret til Airbnb-fremleje bortfalder efter et års prøvetid, medmindre en generalforsamling med kvalificeret flertal enten har forlænget Airbnb-fremlejeretten med en yderligere prøveperiode eller har endeligt bestemt, at reglerne skal indgå permanent i foreningens vedtægter."

Bestemmelsen blev drøftet, og flere ønskede ændringer til bestemmelsen. Dirigenten præciserede, at der ikke på denne generalforsamling, hvor bestemmelsen er til andenbehandling, kan stilles ændringsforslag til det allerede vedtagne forslag.

**Dirigenten konstaterede, at forslaget var enstemmigt vedtaget og nu vil blive indsat i vedtægten.**

Samtidig præciserede dirigenten, at reglerne om tilladelse til korttidsudlejning kun er vedtaget for 1 år frem til foreningens ordinære generalforsamling 2025. På foreningens ordinære generalforsamling 2025 bortfalder bestemmelsen og udgår af vedtægten, medmindre det på generalforsamlingen 2025 med kvalificeret flertal besluttet enten at forlænge retten til korttidsudlejning med en yderligere prøveperiode eller bestemmer, at reglerne om korttidsudlejning endeligt skal indsættes i foreningens vedtægt.

**C. Løn til formanden**

Dirigenten redegjorde for, at formanden for A/B Thor gennem flere år har været aflønnet, ikke med fast løn men med en løn for arbejde op til 12 timer pr. uge og med en timeløn på kr. 250. På foreningens generalforsamling 2023 blev det besluttet, at den ugentlige lønnede arbejdstid blev udvidet fra 12 til 15 timer.

Bestyrelsen foreslår, at denne bevilling på løn til formanden på op til 15 timer om ugen fortsætter foreløbigt indtil foreningens ordinære generalforsamling 2025. Ordningen indebærer, at formandslønnen kan være på op til 3.750 kr. pr. uge. Formanden registrerer sit tidsforbrug og indberetter dette til administrationen hver måned.

Forslaget blev drøftet og kommenteret.

**Dirigenten konstaterede, at forslaget om formandsløn for arbejde op til 15 timer pr. uge var enstemmigt vedtaget.**





#### **D. Tag/overdække på 1-2 pergolaer i gården – rammebevilling på kr. 50.000**

Dirigenten redegjorde for, at bestyrelsen med dette forslag ønsker en rammebevilling på op til kr. 50.000 til udførelse af tag/overdække på 1-2 pergolaer i gården. Formand Josefine Romanoff oplyste, at det længe har været et ønske at skabe nogle rum i gården, hvor der vil være læg for regn. Der er indhentet 2 tilbud, men bestyrelsen har fortsat ikke lagt sig helt fast på, hvordan arbejdet skal udføres. Man ønsker et overdække med klar plast, så det ikke bliver mørke rum.

Forslaget blev drøftet, hvorefter dirigenten satte forslaget til afstemning med følgende resultat:

For: 52

Imod: 0

Hverken for eller imod: 1

**Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget.**

#### **E. Rammebevilling på kr. 100.000 til arbejder i gården**

Formand Josefine Romanoff redegjorde for, at gården trænger til en kærlig hånd efter afslutningen af foreningens byggeprojekter. Bestyrelsen har indhentet tilbud fra Stenbroens Træpleje på udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan, og derudover nødvendige arbejder med beplantning, beskæring, fældning for 2 mand i 1 uge.

Det vil være naturligt, at arbejdet udføres i samarbejde med et eventuelt kommende gårdudvalg.

Forslaget blev drøftet, hvorefter dirigenten satte forslaget til afstemning med følgende resultat:

For: 51

Imod: 0

Hverken for eller imod: 2

**Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget.**

#### **F. Forslag om ændring af husordens § 1**

Dirigenten gennemgik bestyrelsens forslag til ændring af husordenens § 1. Bestemmelsen er en opstramning af reglerne for at kunne fjerne genstande på foreningens trapper og øvrige fællesarealer. Dette for at sikre ejendommens beboere i tilfælde af brand således, at der er sikre flugtveje i ejendommen. Dirigenten præciserede, at det nye i bestemmelsen først og fremmest er, at foreningens viceværtfirma vil kunne fjerne genstande på ejendommens fællesarealer uden varsel og således, at disse genstande bliver smidt ud, ligesom ansvarlig andelshaver vil kunne blive opkrævet beløb til arbejdets udførelse.

Formand Josefine Romanoff redegjorde for, at forslaget indebærer, at også cykler, barnevogne og klapvogne vil kunne blive fjernet og smidt ud. Det har naturligvis ikke været hensigten, at medlemmernes cykler, barnevogne og klapvogne skal smides ud, men foreningens regler gælder også for disse genstande. Derfor foreslog formanden en tilføjelse til bestemmelsen om, at cykler, barnevogne og klapvogne ikke bliver smidt ud, men vil blive sat ud i gården.



Nødvendigheden af denne opstramning af foreningens husorden for at sikre flugtveje blev drøftet. Der blev rejst spørgsmål om andre genstande på bagtrappen, for eksempel sko. Det blev præciseret, at heller ikke sko må stå på foreningens trapper, hvorfor også sko vil blive smidt ud.

Dirigenten satte bestyrelsens forslag til ændring af husordenens § 1 med tilføjelsen om, at cykler, barnevogne og klapvogne ikke smides ud men bliver placeret i gården, til afstemning med oplysning om, at forslaget kan vedtages med simpelt flertal, med følgende resultat:

For: 35

Imod: 12

Hverken for eller imod: 6

**Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag om ændring af husordenens § 1 var vedtaget og trådt i kraft.**

Revideret husorden med ny § 1 vedhæftes som **bilag 1**.

## **FORSLAG FRA FORENINGENS MEDLEMMER**

### **G. Andelshaver Maja Klarlund-Ive – tilladelse til hunde i gården**

Dirigenten oplyste, at dette forslag var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Maja Klarlund-Ive motivere sit forslag, som grundlæggende er et forslag om, at det i begrænset omfang tillades for foreningens medlemmer at tage deres hund med i gården.

Forslaget blev grundigt drøftet, og der var mange meninger om det. Efter drøftelser var forslagsstiller Maja Klarlund-Ive enig i at præcisere forslaget til følgende:

”Det er tilladt, at foreningens medlemmer tager deres egen hund med i foreningens gård, dog ikke til almindelig luftning. Hunden skal altid være sammen med en voksen i kort snor og må ikke være til gene for andre beboere i haven, hverken ved gøen eller leg. Hunde må kun opholde sig i den modsatte ende af gården end dér, hvor legeplads med tilhørende have er beliggende, hvilket vil sige ved Nærumgade/Lundtoftegade. Hundeejer har altid ansvaret for sin hund og skal samle efterladenskaber op i en pose. Bestemmelsen bortfalder efter 1 års prøvetid, medmindre det på foreningens ordinære generalforsamling 2025 vedtages at gøre bestemmelsen permanent”.

Med den præciserede ændring satte dirigenten forslaget til afstemning med følgende resultat:

For: 30

Imod: 15

Hverken for eller imod: 3

**Dirigenten konstaterede, at forslaget til ændring af vedtægtens § 15 var vedtaget.**

Opdateret husorden vedlægges nærværende referat som **bilag 1**.



#### **H. Andelshaver Christina Langer – forslag vedrørende barnevognsrum**

Bestyrelsen motiverede på Christina Langers vegne forslaget, idet Christina desværre ikke kunne være til stede på generalforsamlingen. Der var tale om en økonomisk ramme på kr. 10.000 til forbedring af adgangsforholdene til barnevognsrummene i kælderen. Det er svært for alle, og særligt smalle barnevogne, at komme ned i kældrene. Derfor foreslås etablering af ramper, så adgangsforholdene gøres bedre. Bestyrelsen var enig i at supplere forslaget med en økonomisk ramme op til kr. 20.000.

Forslaget blev drøftet.

Dirigenten præciserede, at bestyrelsen skal godkende projektets udførelse og gennemførelse, før det sættes i gang.

**Dirigenten konstaterede, at forslaget med en økonomisk ramme på op til kr. 20.000 til forbedring af adgangsforholdene til barnevognsrummene var enstemmigt vedtaget.**

#### **I. Andelshaver Helle Bolther Christensen – etablering af gårdudvalg**

Forslagsstiller Helle Bolther Christensen motiverede forslaget om etablering af gårdudvalg. Bestyrelsen støttede idéen om etablering af gårdudvalg, som med hensyn til økonomi skal referere til bestyrelsen.

Advokat Henrik Qwist opfordrer medlemmer, som ønsker at deltage i gårdudvalget sammen med forlagsstiller Helle Bolther Christensen, til at kontakte bestyrelsen. I det omfang der er andelshavere til at etablere et gårdudvalg, vil dette blive nedsat.

**Dirigenten konstaterede, at der principielt var enighed om at nedsætte et gårdudvalg, men gårdudvalget bliver først nedsat, når der er tilstrækkelige andelshavere, som har meldt sig til dette.**

#### **AD 6 – VALG AF BESTYRELSE**

Dirigenten orienterede om, at foreningens bestyrelse i dag består af formand Josefine Romanoff og bestyrelsesmedlemmerne Felicia Laugesen, Rune Odin, Grith Henriksen, Kristine Larsen og Philip Møller Raissnia, mens Iben Foss er suppleant.

Grith Henriksen, Kristine Larsen og Philip Møller Raissnia genopstiller ikke. Grith og Philip, fordi de har planer om at flytte fra ejendommen.

Rune Odin er ikke på valg i år. Josefine Romanoff og Felicia Laugesen er på valg, og det samme gælder Iben Foss, som nu stiller op stil bestyrelsen.

Advokat Henrik Qwist orienterede om, at bestyrelsen i henhold til vedtægtens § 29 skal bestå mellem 5-7 medlemmer og derudover skal der vælges suppleanter.

Dirigenten forespurgte forsamlingen, hvem der ønsker at opstille til bestyrelsen. Iben Foss, Mathias Gregersen, Joakim Herrestrup samt Maja Klarlund-Ive stillede op til bestyrelsen. Alle opstillede kandidater præsenterede sig for forsamlingen.

Herefter konstaterede dirigenten, at Josefine Romanoff, Felicia Laugesen, Iben Foss, Mathias Gregersen, Joakim Herrestrup og Maja Klarlund-Ive var valgt til bestyrelsen. Herefter består foreningens bestyrelse af følgende:



Josefine Romanoff	Lundtoftegade 38, st. th.	På valg i 2026
Felicia Laugesen	Nærumgade 18, 2. sal	På valg i 2026
Rune Odin	Lundtoftegade 42, 4. tv.	På valg i 2025
Iben Foss	Nærumgade 16, 3. tv.	På valg i 2026
Mathias Gregersen	Lundtoftegade 36, 1. tv.	På valg i 2025
Joakim Herrestrup	Lundtoftegade 44, 3. th.	På valg i 2026
Maja Klarlund-Ive	Lundtoftegade 36, 1. tv.	På valg i 2025

Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand, kasserer og sekretær på første bestyrelsesmøde, jf. vedtægtens § 29.

Helle Bolther Christensen stillede op som suppleant men meddelte kort efter generalforsamlingen, at hun alligevel ikke ønskede at deltage i bestyrelsesarbejdet som suppleant. Hun ville i stedet hellige sig arbejdet i gårdudvalget.

#### **AD 7 – VALG AF ADMINISTRATOR**

Formand Josefine Romanoff foreslog på bestyrelsens vegne genvalg til Collin, Qwist & Thrane Ejendomsadministration P/S.

**Dirigenten konstaterede, at Collin, Qwist & Thrane Ejendomsadministration P/S, var genvalgt som foreningens daglige administrator.**

#### **AD 8 – EVENTUELT**

Under punktet blev følgende drøftet:

- En andelshaver stillede spørgsmål om, hvorvidt det var muligt for beboerne at nedsætte et barnevognsudvalg, som skal planlægge en bedre placering af andelshaveres barnevogne på ejendommen. Bestyrelsen oplyste, at alle har mulighed for at foreslå nedsættelse af udvalg, som løbende kan arbejde og referere til bestyrelsen.
- Flere andelshavere havde problemer med lejlighedernes radiatorer, som ikke virker optimalt. De blev opfordret til at sende mail til bestyrelsen herom og oplyse, hvorvidt der er tale om en ny eller gammel radiator, idet nye kan være en mangel i altansagen.
- En andelshaver spurgte til, hvornår der er mulighed for at gennemføre endnu en etape med etablering af altaner. Det blev oplyst, at ny runde altaner tidligst kan gennemføres, når 10 andelshavere er interesseret i at få altan.
- Formand Josefine Romanoff redegjorde endelig kort for status på projektet med at få skrald ud af gården. Desværre går dette arbejde meget trægt. Andelshaver Cassandra, som har arbejdet med udvalget, tilkendegav, at det ikke virker som om, det er muligt at få gennemført et sådant projekt. Der er mange administrative grunde til, at det ikke kan lykkes.

Herefter hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.25 og takkede for god ro og orden og gode diskussioner.



**UNDERSKRIFTER – DIGITALE**

**Som dirigent og referent:**

Advokat Henrik Qwist

**Som bestyrelse:**

Josefine Romanoff

Felicia Laugesen

Rune Odin

Iben Foss

Mathias Gregersen

Joakim Herrestrup

Maja Klarlund-Ive