



År 2019 den 9. april afholdtes ordinær generalforsamling i Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95-97. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, lovpligtigt bilag 4 nøgleoplysningsskema og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forslag
 - a. Bestyrelsen ønsker, at generalforsamlingen tager stilling til at udgiftsføre underskuddet på antenneregnskabet for 2018 på kr. 10.976.
 - b. Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at omlægge foreningens 2,7857% kontantlån med en oprindelig hovedstol på 8.484.000 kr. og en restløbetid på 26,5 år til et nyt 30-årigt 1,92% kontantlån. Den årlige ydelsesbesparelsen skønnes at andrage 65.619 kr. der kan omsættes til en årlig nedsættelse af boligafgiften på 3%.
 - c. Administrator foreslår at afskaffe andelsbeviserne. Det kræver at vedtægtens § 6.2. slettes og erstattes af følgende nye bestemmelse:
”Der udstedes eller transporteres ikke andelsbeviser i forbindelse med salg af andele, da det er købsaftalen der danner grundlag for overdragelsen af andelen, og indskud vil fremgå af købsaftalen, ligesom indskud også fremgår af foreningens årsrapport”
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår på grund af et forventet fald i vedligeholdelsesudgifterne til 150.000 kr., at boligafgiften nedsættes med 2 % med virkning fra 1.7.2019.
6. Valg til bestyrelsen.
 - a. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
 - b. Valg af 1-2 suppleanter
7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Ad 1

Formand Andreas Fabricius Riis bød velkommen.

Søren Kornum, By & Bolig, blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet der i generalforsamlingen deltog 13 andelshavere. Endvidere forelå der 10 fuldmagter, så 23 ud af i alt 46 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen.

Desuden deltog seniorrådgiver Birgitte Bertram fra Nykredit

Der var indkommet 4 medlemsforslag til behandling på generalforsamlingen: 1) et forslag fra Helle Meiniche L.108 om nedsættelse af udvalg til at fremkomme med forslag til låneomlægning, 2) et forslag fra Jesper Kirk Nielsen L.209 om omlægning af foreningens F10 lån på 26,1 mio. kr. der er afdragsfrit i 25 år til et F5 lån med 10 års afdragsfrihed, 3) et forslag fra Lea Dolmer L.303 om at lave en husorden for andelsboligforeningen og 4) et forslag fra Joan Alsig L.105 og L.110 om at foreningen bekoster gennemgang af alle ejendommens toiletter.

Søren Kornum, By & Bolig, blev valgt som referent.

Ad 2

Bestyrelsens beretning blev forelagt af Andreas Fabricius Riis. Den foreligger skriftligt og er vedlagt referatet.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt vedtaget.

Ad 3

Søren Kornum, By & Bolig, gennemgik regnskabet for 2018, som udviste et lille underskud på kr. 4.034 efter afdrag på prioritetsgæld med kr. 191.859.

Resultatet divergerede samlet fra budgettet med ca. 4 tkr. hvilket dog dækkede over nogle uensartede tendenser, herunder faldende forsikrings- og el-omkostninger og høje vedligeholdelsesom-



kostninger til bl.a. renovering af fælleslokalets køkken efter skimmelsvampeskade.

Forslaget fra dagsordenens punkt 4 a om at udgiftsføre underskuddet på antenneregnskabet for 2018 på 10.976 kr. i driftsregnskabet behandledes og godkendtes. Sammen med sidste års generalforsamlingsgodkendelse af at driftsføre antenneunderskuddet fra 2017 på 19.308 kr. er der derfor i resultatopgørelsen medtaget underskuddsdækninger af antenneudgifter på i alt 30.284 kr.

Såvel regnskabet for 2018 som bestyrelsens forslag til en andelskrone på kr. 4,3647 blev enstemmigt godkendt.

Dirigenten forelagde herefter det lovpligtige bilag 4 om nøgletal med en bemærkning om at den eneste nye oplysning i bilaget i forhold til regnskabets nøgletal er punkt L1 om, om foreningen har en vedligeholdelsesplan eller ej.

Ad 4

a. Forslag om at udgiftsføre underskud på antenneregnskabet

er behandlet under forrige punkt 3

b. Forslag om omlægning af foreningens 2,7857 % kontantlån med en oprindelig hovedstol på 8.484.000 kr.

Birgitte Bertram fra Nykredit redegjorde for, at Nykredit havde haft deres vurderingsfolk ude for at værdivurdere foreningens ejendom. Deres vurdering dannede grundlag for at Nykredit kunne tilbyde omlægning til nyt 1,5 % kontantlån med en løbetid på 30 år som SDO-lån, hvilket ville betyde, at det foreslåede nye kontantlån kunne placeres i deres bedste og billigste lånegruppe med sikkerhed indenfor 60% af ejendommens værdi.

I fortsættelse af bestyrelsens forslag forelagde Jesper Kirk Nielsen L.209 sit forslag om at omlægge foreningens F10 lån på 26,1 mio. kr. der er afdragsfrit i 25 år til et F5 lån med 10 års afdragsfrihed. Jesper kunne oplyse, at der forud for generalforsamlingen havde været ført en korrespondance mellem Nykredit og ham om foreningens flexlånsfinansiering, som konkluderede at Nykredit ikke kunne påtage sig at finansiere foreningen udelukkende med rentetilpasningslån.

Efter disse 2 indlæg gav dirigenten ordet til Helle Meiniche L.108 ordet for forelæggelse af sit forslag om at nedsætte et udvalg til at fremkomme med forslag til låneomlægning. Helle syntes det var "hul i hovedet" at øge foreningens gældsætning. Hun så gerne at andelskronen steg stille og roligt ved at der blev betalt af på gælden og der blev lagt en langsigtet finansieringsstrategi hvor ejendommens langsigtede vedligeholdelse var tænkt med ind.

Sidstnævnte forslag vandt generalforsamlingens gehør, sådan at forstå at generalforsamlingen gav bestyrelsen bemyndigelse til at søge uvildig finansiel rådgivning hos en uafhængig finansiel rådgiver med henblik på at få udarbejdet en langsigtet finansieringsstrategi med konkrete forslag til en fremtidig lånesammensætning.

c. Forslag til ændring af vedtægtens § 6.2 om afskaffelse af andelsbeviser

godkendtes enstemmigt. Men da ikke var mødt mindst 2/3 af foreningens andelshavere er vedtagelse foreløbig og skal 2. behandles på ny generalforsamling.

d. Forslag fra Lea Dolmer L.303 om at lave en husorden for andelsboligforeningen.

Forslaget godkendtes. Der nedsættes et arbejdsudvalg bestående af forslagsstilleren og bestyrelsen som udarbejder forslag til forelæggelse på generalforsamling.

e. Forslag fra Joan Alsig L.105 og L.110 om at foreningen bekoster gennemgang af alle ejendommens toiletter.

Det skønnedes at sivning fra cisterner skyldes kalk, og at afkalkning kan foretages med citronsyre på kommende arbejdsdag. Foreningen betaler for indkøb af citronsyre.

Ad 5

Søren Kornum, By & Bolig, fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2019. Det indeholdt en forudsætning om nedsættelse af boligafgiften med 2 % pr. 1.7.2019.

Bestyrelsens forslag til budget for 2019 herunder boligafgiftsreduktionen på 2% pr. 1.7.2019 godkendtes med overvældende flertal. 3 stemte imod.

Ad 6

a. Valg af formand

Var ikke aktuelt i år da Andreas Fabricius Riis ikke var på valg

b. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Som bestyrelsesmedlem genvalgtes Anne Tiedemann (103). Nyvalgt blev Jesper Riisbjerg Jørgensen (202). Begge for 2 år

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Andreas Fabricius Riis (409)	1 år
Bestyrelsesmedlemmer	Jesper Riisbjerg Jørgensen (202)	2 år
	Peter Stephansen (509)	1 år
	Line Olsen (405)	1 år
	Anne Tiedemann (103)	2 år

c. Valg af suppleanter

Som suppleant for 1 år genvalgtes Marie Riis Dammeyer (306).

Ad 7

By & Bolig Administration A-S blev genvalgt som administrator. Et medlem så gerne at dagsordenen var suppleret af uddybende lånesagsdokumentation og at udsendelsen af medlemsforslag blev ledsaget af revideret dagsorden.

Ad 8

BDO blev genvalgt som revisor.

Ad 9

Punktet udgik da ingen ønskede ordet.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt og generalforsamlingen blev hævet kl. 20.05.

Referatet underskrives med NemID af den tegningsberettigede bestyrelse, dirigent og referent.

ÅRSBERETNING FOR THORSGADE 95-97 ANDELFORENING 2018

Der er nu gået et år siden sidste generalforsamling, og der er sket flere ting i mellemtiden. Da vi holdt generalforsamling sidste år havde vi netop nedkæmpet skimmelsvampen i fælleslokalet og væggelus i flere andele. I de følgende måneder fik vi installeret et helt nyt køkken som i samspil med en sænkning af prisen for leje af lokalet har gjort, at vi igen ser en flittig brug af lokalet, som det er tiltænkt. Det næste på dagsordenen for lokalet er nye gardiner, således man kan gøre rummet en smule mindre eksponeret. Det vil forventeligt ske ved den kommende forårsarbejdsdag i starten af maj.

Desværre gik der ikke lang tid før vi kunne konstatere, at der var flyttet rotter ind i foreningens varme- og elrum. Der blev dog hurtigt taget hånd om situationen, og vi fik repareret de rør, som var rotternes indgang. Derudover fik vi sat to rottespærre i vores kloak, bl.a. ude ved hovedtilslutningen, således at rotter nu ikke kan komme ind til bygningen gennem kloakken. Det koster os et årligt beløb i vedligeholdelse, men vi skal være taknemmelige for, at dyrene ikke nåede at sprede sig til andelene.

Der har i den seneste tid været flere lejligheder, der har oplevet problemer med tilkalkede cisterner. Derfor vil jeg gerne opfordre alle, der endnu ikke har afkalket dem, til at gøre det hurtigst muligt, så vi undgår potentielle vandskader. Der har i samme periode været sprunget et udvendigt vandværk, der dog ikke er relateret til forkalkningen. HOFOR har desuden foretaget en analyse af vores varmtvandsforsyning og har konstateret, at vores anlæg ikke køler godt nok, hvilket har resulteret i forhøjede afgifter på varmt vand for foreningen. Derfor er vi nu i gang med at få det skiftet, samtidig med at vi har tegnet en aftale med HOFOR, om at de fører opsyn og justerer fremadrettet.

Foråret er på vej, og vi står snart over for den halvårige arbejdsdag. Derfor vil jeg opfordre alle, der har idéer til ting, vi kan forny eller rovere i foreningen, til at skrive til bestyrelsen. Derudover vil jeg minde om, at vi det seneste år stadig har set mange, som ikke bor i foreningen, bruge vores tagterrasse. Derfor vil jeg opfordre alle til at være ekstra opmærksomme og afvise alle, der ikke bor her. Man kan alternativt ringe efter politiet.

Foreningens økonomi er fortsat stærk og budgettet for 2019 ser lovende ud. Vi har dog en vigtig diskussion foran os ift. omprioritering af vores lån for at sikre foreningens fremtidige sunde økonomi. Vi glæder os derfor til at tage hul på det kommende foreningsår.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Line Lykke Olsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-448086653141

IP: 80.161.xxx.xxx

2019-07-01 19:44:21Z

NEM ID 

Søren Kornum

Dirigent

På vegne af: By & Bolig Administration APS

Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022

IP: 188.179.xxx.xxx

2019-07-02 07:53:23Z

NEM ID 

Søren Kornum

Referent

På vegne af: By & Bolig Administration APS

Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022

IP: 188.179.xxx.xxx

2019-07-02 07:53:23Z

NEM ID 

Anne Kristine Tiedemann Skovbon

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-438810956958

IP: 109.57.xxx.xxx

2019-07-07 20:57:09Z

NEM ID 

Andreas Fabricius Riis

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-564669420952

IP: 94.146.xxx.xxx

2019-07-08 19:00:17Z

NEM ID 

Jesper Riisbjerg Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-184815930969

IP: 194.28.xxx.xxx

2019-07-09 06:34:54Z

NEM ID 

Peter Stephansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-126526977863

IP: 80.198.xxx.xxx

2019-08-29 09:38:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LNOYW-YHYLJ-1N22V-SEKCK-H00IM-LJCB

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>