



År 2020, den 6. juli juni afholdtes udskudt ordinær generalforsamling i A/B Thorsgade 95-97 efter Coronakrisens forsamlingsforbud var blevet hævet til 50 personer og afstandskravet var nedsat til 1 m mellem de fremmødte. 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. Bestyrelsen foreslår at andelskronen fastholdes uændret på 4,3647.
4. Forslag
  - a. Det foreslås at bemyndige bestyrelsen til at opsigte andelsboligforeningens nuværende 2,97720% kontantlån med en oprindelig hovedstol på 8.484.000 kr. og en restløbetid på 25 år og at indfri andelsboligforeningens nuværende 2,7857% afdragsfrie rentetilpassningslån med en oprindelig hovedstol på 26.100.000 kr. og en restløbetid på 23,5 år. Samtidig bemyndiges bestyrelsen til at få lånenes restgæld refinansieret med 2 nye fastrentelån henholdsvis et 1,1% 30-årigt kontantlån med en hovedstol på 22,5 mio. kr. og et afdragsfrit 1% 30-årigt obligationslån på ca. 15,4 mio. kr. Den årlige ydelsesbesparelse er pr. 1.6.2020 beregnet til ca. 109 t.kr, hvortil kommer en restgældsstigning på ca. 3,5 mio. kr., som vil kunne dækkes af andelsboligforeningens reserver – dvs. uden fald i andelskronen. Omlægningen skønnes at kunne give en boligafgiftsnedsættelse pr. lejlighed på ca. 200 kr. pr. måned. Finansieringsplanen vil blive gennemgået af den uvildige økonomiske rådgiver, direktør Susanne Arvad fra Arvad / Finanshus ApS.
  - b. Godkendelse om endelig ændring af vedtægtens § 6.2. som blev enstemmigt og foreløbig godkendt på den ordinære generalforsamling den 9.4.2019 med følgende ordlyd:  
**”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”**
  - c. Bestyrelsen foreslår at abonnement på YouSee opsiges med kontraligt varsel på 33 måneder eller mindre hvis muligt. Fra frigørelsesdatoen bortfalder den nuværende månedlige signalafgift på 177 kr.
  - d. Forslag fra bestyrelsesmedlem Jesper Riisbjerg Jørgensen om tilslutning til Andels.net Se vedlagte bilag.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår at holde boligafgiften uændret med mindre den foreslåede lånoplægning under dagsordenens punkt 4.a. godkendes og/eller den foreslåede opsigelse af YouSee-abonnementet under dagsordenens punkt 4 c godkendes.
6. Valg til bestyrelsen.
  - a. Valg af ny formand, da Andreas Fabricius Riis flytter fra ejendommen efter afsluttet uddannelse
  - b. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer. Line Olsen er villig til genvalg for 2 år. Peter Stephansen er fraflyttet og Anne Tiedemann planlægger at fraflytte om kort tid.
  - c. Valg af 1-2 suppleanter
7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

#### **Ad 1**

Formand Andreas Fabricius Riis bød velkommen.

Som dirigent valgtes administrator Søren Kornum, By & Bolig. Da regeringen havde udsat frister under Coronakrisen med 3 måneder kunne dirigenten konstatere, at generalforsamlingen kunne afholdes lovligt, og at den var beslutningsdygtig, idet der var mødt 15 andelshavere og

der forelå endvidere 9 fuldmagter. Dermed var 24 ud af i alt 46 andelshavere repræsenteret på generalforsamlingen.

Desuden deltog den uvildige økonomiske rådgiver Susanne Arvad, som er direktør i Arvad-Finanshus.

Der var indkommet 1 medlemsforslag fra Joan Alsing om etablering af gitterport ved indgangen til ejendommen til behandling under dagsordenens punkt 4.

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 2019, som udviste et driftsoverskud på kr. 201.731 før afdrag på prioritetsgæld. Afdrag havde udgjort kr. 197.625.

Resultatet divergerede samlet fra budgettet med ca. 20 t.kr. hvilket dog dækkede over nogle uensartede tendenser. Specielt kan fremhæves at den løbende vedligeholdelse var overskredet med ca. 41 t.kr. i forhold til budgettet, hvilket først og fremmest skyldtes at det havde været nødvendigt at få foretaget uforudset rottesikring af ejendommen for et samlet beløb på kr. 118.033 inden for budgetrammen på kr. 150.000.

Regnskabet for 2019 godkendtes.

Med hensyn til fastsættelsen af andelskronen var det indstillet fra bestyrelsen at andelskronen skulle holdes uændret på 4,3647, og der henvistes ved forelæggelsen til værdiansættelsen i note 18 på regnskabets side 21, hvor værdien fejlagtigt var vist som 4,4264. Generalforsamlingen godkendte enstemmigt at følge bestyrelsens indstilling om uændret andelsværdi på 4,3647. I konsekvens heraf skal revisor bedes om at udarbejde korrigeret regnskab.

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. Omlægning af lån**

Direktør Susanne Arvad omdelte revideret oplæg vedrørende finanshusets forslag til langsigtet finansiering af foreningens ejendom. Oplægget indeholdt 2 forslag.

I forslag 1 omlægges foreningens 2,97720% kontantlån med en oprindelig hovedstol på 8.484.000 kr. og en restløbetid på 25 år nu til et nyt 30-årigt 1% kontantlån, og så udskydes omlægning af foreningens 2,7857% afdragsfrie rentetilpasningslån med en oprindelig hovedstol på 26.100.000 kr. og en restløbetid på 23,5 år til 1. januar 2024 hvor lånet skal rentetilpasses.

I forslag 2 omlægges foreningens 2,97720% kontantlån med en oprindelig hovedstol på 8.484.000 kr. og en restløbetid på 25 år også nu, og samtidig opkøbes også nu obligationer til at indfri foreningens 2,7857% afdragsfrie rentetilpasningslån med en oprindelig hovedstol på 26.100.000 kr. og en restløbetid på 23,5 år. Gælden omlægges til 2 nye fastrentelån, henholdsvis et 30-årigt 1,1% kontantlån med en hovedstol på 22,5 mio. kr. og et 30-årigt 1% obligationslån med en hovedstol på 15,4 mio. kr. og 10 års indledende afdragsfrihed.



Fordelen ved forslag 1 er at kontantlånet kan indfris med et begrænset kurstab og en ydelsesbesparelse frem til 1.1.2024 på ca. 160 t.kr årligt. Til gengæld kendes renteniveauet på rentetilpasningslånet pr. 1.1.2024 ikke.

Fordelen ved forslag 2 er at lånene udstyres med fast lav rente i 30 år og en årlig ydelsesbesparelse på ca. 150 t.kr. Til gengæld realiseres der et stort kurstab på ca. 3,1 mio.kr. ved opkøb af obligationer til indfrielse af rentetilpasningslånet.

Det blev i debatten om de 2 forslag nævnt, at der var dækning for kurstab ved låneomlægning på op til ca. 3,7 mio.kr. i regnskabets andelsværdiberegning – jf. regnskabets note 18. Ydelsesbesparelsen ved omlægning opfyldte i begge forslag kravet om en besparelse på minimum 120.000 kr. årligt, men i forslag 1 dog kun med sikkerhed i de kommende 3 år. Flere gav udtryk for at fast rente i 30 år var et attraktivt vilkår.

Ved skriftlig afstemning besluttede generalforsamlingen med 23 stemmer for og 1 imod at bemyndige bestyrelsen til at gennemføre forslag 2 hurtigst muligt.

**b. Forslag om endelig ændring af vedtægtens § 6.2 om afskaffelse af andelsbeviser** blev 2. behandlet og enstemmigt godkendt.

**c. Forslag om opsigelse af YouSee**

Bestyrelsesmedlem Jesper Riisberg Jørgensen forelagde forslaget. Generalforsamlingen var enig i, at YouSee løsningen var for ustabil og kundeservicen for ringe. Desuden havde mange allerede meldt sig ud af abonnementet og fundet anden løsning. Jesper blev derfor enstemmigt bemyndiget til at opsiges YouSee abonnementet på foreningens vegne, samtidig med at generalforsamlingen bad ham om at få forhandlet en nedsættelse af opsigelsesvarslets længde. Når foreningen er var kommet ud af abonnementet, ville den månedlige opkrævning på 177 kr. pr. husstand kunne slettes for de beboere, der havde været tilmeldt YouSee.

**d. Forslag om tilslutning til Andelsnet**

Bestyrelsesmedlem Jesper Riisberg Jørgensen havde undersøgt forskellige muligheder for at få leveret en kollektiv internet-løsning til ejendommen. Det havde vist sig, at ingen af de store net-udbydere havde kabeltræk i nærheden, og at modtagelse af trådløst netværk ville blive alt for dyrt. Så var Andelsnet pludselig dukket op og bedt om tilladelse til at føre et internetkabel gennem A/B Thorsgades ejendom for at kunne tilslutte naboejendommen. Det aftaltes at Jesper kunne arbejde videre med muligheden for at få koblet ejendommen på dette kabel. Det var dog nødvendigt at kende de præcise aftalevilkår herunder bl.a. månedlig pris pr. husstand, kollektive og individuelle opsigelsesmuligheder, samt få nogle tilfredsstillende brugerbedømmelser af netværkløsningen. Hvis bestyrelsen herefter fandt det attraktivt kunne aftale indgås. Denne fremgangsmåde godkendtes enstemmigt af generalforsamlingen.

**e. Forslaget fra Joan Alsing om etablering af gitterport ved indgangen til ejendommen.**

Joan motiverede sit forslag og mødte stor forståelse for at få lukket indgangsområdet for uønsket og uvedkommende benyttelse. Der blev gjort opmærksom på at en gennemførelse af forslaget ville kræve byggetilladelse og flytning af dørtelefonpanelet. Bestyrelsen bad generalforsamlingen godkende, at den henvendte sig til en byggeteknisk rådgiver som kunne stå for ansøgning af kommunal byggetilladelse og indhentning af tilbud på opgaven, så der ville kunne fremlægges konkret beslutningsforslag til forelæggelse for en efterfølgende generalforsamling. Bestyrelsens ønske om byggeteknisk bistand blev imødekommet.

#### **Ad 5**

Søren Kornum, By & Bolig, fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2020.

Budgettet var indledningsvis opstillet ud fra en forudsætning om uændret boligafgift, men som følge af beslutningen under dagsordenes punkt 4 a, vil boligafgiften blive nedsat med den besparelse der opnås ved omlægningen fra en førstkomende første i måneden efter de gamle lån er indfriet og de nye lån er udbetalt.

#### **Ad 6**

##### **a. Valg af formand**

Andreas Fabricius Riis fratrådte og Line Olsen (405) nyvalgtes for 2 år. Generalforsamlingen takkede Andreas for hansformands indsats med applaus

##### **b. Valg af bestyrelsesmedlemmer**

Som bestyrelsesmedlemmer nyvalgtes Josefine Fibiger Bundesen (206) og Julie Springborg (308) for 2 år, og Fannie Cecile Klint (203) for 1 år

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Line Olsen (405)	2 år
Bestyrelsesmedlemmer	Josefine Fibiger Bundesen (206)	2 år
	Julie Springborg (308)	2 år
	Jesper Riisbjerg Jørgensen (202)	1 år
	Fannie Cecile Klint (203)	1 år

##### **Valg af suppleanter**

Som suppleant for 1 år nyvalgtes Anna Skab Hassing (208).

#### **Ad 7**

By & Bolig Administration A/S blev genvalgt som administrator.

#### **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. 19.33

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

## Årsberetning for Thorsgade 97, Generalforsamling d. 6/7/2020

Det seneste år i foreningen har været ganske atypisk. I løbet af sommeren 2019 måtte foreningen desværre konstatere, at rotterne alligevel havde fundet en vej ind i bygningen. Det skyldtes manglende sikring ved bygningens faldstammer, der muliggjorde rotternes indtog i visse andele. Efter et større bekæmpelsesarbejde, opsætning af rottespærre i flere brønde og installation af de såkaldte ”gravide damer” på faldstammen, har foreningen dog været rottefri i godt og vel et år.

Foråret har været præget af den globale sundhedskrise, hvilket for foreningen har bevirket, at generalforsamlingen, der normalvis afholdes i april og de halvårslige arbejdsdage i maj er blevet udsat. Derfor har foreningen som helhed også taget sig værre ud end normalt. Det sætter større krav til den generelle behandling af de fælles områder, der i det store og det hele er foreningens medlemmers ansvar. Bestyrelsen planlægger at gennemføre arbejdsdage igen i efteråret, hvor foreningen skal have en gang knofedt.

Brugen af fællesområderne vidner om, at foreningens medlemmer sætter stor pris på de faciliteter, vi har til rådighed. Det er godt, at det bliver brugt, og at beboerne generelt er gode til at vise hensyn ved at informere om fester og arrangementer i fælleslokale og på tagterrassen. I den forbindelse vil jeg gerne minde om, at foreningen er tænkt som et ”andelskollegium”, hvilket betyder, at foreningen gerne vil yde økonomisk støtte til beboere, der har lyst til at arrangere fællesspisninger, tour de chambres eller andre foreningsarrangementer. Ligeledes er man velkommen til at foreslå indkøb af forbedringer og møbler til bestyrelsen. Foreningen har senest købt et anlæg til fælleslokalet, som kan lånes ved kontakt til vicevært eller bestyrelsen.

Ved sidste generalforsamling blev det efter længere diskussion besluttet, at bestyrelsen skulle kontakte uvildig finansiel rådgivning i forbindelse med den forestående lånoplægning. Bestyrelsens prioriteter har i denne proces været at sikre en lavere boligydelse for beboerne samt sikre den fremtidige opsparing ved større afdrag på lån. Bestyrelsen har sammen med administrator været i kontakt med Arvad Finanshus, der har bistået med rådgivning, hvilket gør at vi i dag kan fremlægge en god låneplan til afstemning. Det blev ligeledes besluttet ved sidste generalforsamling, at bestyrelsen sammen med beboer Lea Dolmer skulle formulere en husorden for foreningen. Et oplæg til denne husorden ligger klar til afstemning, men af hensyn til diskussionstid og de andre punkter på dagsordenen i dag, har vi valgt at skyde den afstemning til en ekstraordinær generalforsamling i efteråret, hvor vi vil kunne fokusere udelukkende på husorden.

Bestyrelsen har ligeledes haft et år med stor udskiftning. Fraflytning af bestyrelsesmedlemmerne Peter og Anne samt suppleant Marie har gjort, at bestyrelsen i dag kunne tælle Jesper, Line og jeg. Jeg fratræder ligeledes i dag. Der er dog tilflyttet mange nye beboere, og derfor vil jeg opfordre til, at alle, der har den mindste holdning til hvordan foreningen skal drives eller hvad der sker på Thorsgade 97, overvejer en plads i bestyrelsen. En forening er kun så god som dens medlemmer, og derfor har vi brug for ny kræfter, der har lyst til at være med til at gøre foreningen et godt sted at bo.

afr

# 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

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-448086653141

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-07-17 08:55:58Z

NEM ID 

## Jesper Riisbjerg Jørgensen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-184815930969

IP: 194.103.xxx.xxx

2020-07-17 10:13:51Z

NEM ID 

## Fannie Cecile Privat Klint

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-072286008603

IP: 176.56.xxx.xxx

2020-07-18 07:38:18Z

NEM ID 

## Julie Deichmann Springborg

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-108707928876

IP: 62.44.xxx.xxx

2020-07-19 09:47:08Z

NEM ID 

## Josefine Fibiger Bundesen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-763933981755

IP: 192.38.xxx.xxx

2020-07-19 19:01:46Z

NEM ID 

## Søren Kornum

### Dirigent

På vegne af: By & Bolig Administration APS

Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022

IP: 188.179.xxx.xxx

2020-07-20 06:10:03Z

NEM ID 

## Søren Kornum

### Referent

På vegne af: By & Bolig Administration APS

Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022

IP: 188.179.xxx.xxx

2020-07-20 06:10:03Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: K6BE0-ESKGN-T4U0J-FNNXE-DOOXPLIYGZ

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](mailto: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>