

År 2018, torsdag den 12. april, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Thulens Hjørne af 1980, på Holger Danskes vej 42, i kælderen.

Der forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning – bilag vedlagt.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og fastsættelse af andelskrone – regnskab 2017 vedlagt.
4. Forelæggelse af drifts-, og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften – budget 2018 vedlagt.
 - 4.1.1. Mandat til bestyrelsen for omlægning af nuværende Nordea Realkredit lån. 3 stk. bilag vedlagt.
 - 4.1.2. Renoveringsprojekt: Udbedring af sålbænke og facade til gården. Bilag vedlagt.
 - 4.1.3. Forbedringsprojekt: Udskiftning af døre til for- og bagtrapper samt gadedøre. Bilag vedlagt.
 - 4.1.4. Godkendelse af Budget 2018.
5. Forslag:
 - 5.1.1. Ændringsforslag til vedtægtens § 9 stk. 1 – tilføjelse 4. punktum. Bilag vedlagt.
 - 5.1.2. Ændringsforslag til vedtægtens § 9 stk. 1 – tilføjelse 5. punktum. Bilag vedlagt.
 - 5.1.3. Valg af arbejdsgruppe til at gennemføre renovering af gårdfacade. Jfr. pkt. 4.1.3.
 - 5.1.4. Valg af arbejdsgruppe til at gennemføre udskiftning af døre, jfr. Pkt. 4.1.3.
 - 5.1.5. Valg af arbejdsgruppe til at gennemføre forslag til renovering af bagtrapper.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer. På valg er Lisbeth Groth (2 år), Ditte E. Schmidt (2 år).
7. Valg af bestyrelsessuppleant. På valg er Hasse Finnerup (1 år) og Kristoffer Y. W. Andersen (1 år).
8. Valg af administrator. Bestyrelsen indstiller Cubus Administration.
9. Valg af revisor. Bestyrelsen indstiller Grant Thornton.
10. Eventuelt.

Tilstede var 15 andelshavere samt 8 andelshaver ifølge fuldmagt, hvorved 23 andelshavere ud 29 andelshavere var repræsenteret.

Desuden mødte fra Cubus Administration, Steen Skals og Simone Larsen samt Anette Holmskov fra Grant Thornton.

Der var indkommet et forslag til behandling under budget 2018, fra andelshaver Torben Groth: stillingtagen til renovering af de 20 nederste trin på vore 4 bagtrapper 2018. Punktet behandles som pkt. 4.1.4. Endelig vedtagelse af budget 2018 som pkt. 4.1.5.

Indledningsvis bød bestyrelsesformand Lisbeth Groth de fremmødte velkommen.

Ad dagsordenens pkt. 1:

Bestyrelsen foreslog Steen Skals som dirigent og Simone Larsen som 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 dagsordenens pkt. 2:

Bestyrelsesformanden Lisbeth Groth afgav mundtlig beretning og meddelte at den skriftlige beretning var udsendt til andelshaverne. Lisbeth Groth gennemgik kort de væsentligste punkter af beretningen.

Beretningen blev taget til efterretning

Ad dagsordenens pkt. 3:

Anette Holmskov gennemgik og kommenterede årsrapporten, herunder andelskroneberegningen.

Efter uddybende spørgsmål, blev årsrapporten enstemmigt godkendt og **andelskronen enstemmigt fastsat til kr. 145,00.**

For at imødegå eventuelle fald i andelskronen hensættes kr. 5.633.424 til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

Beløbet kan benyttes til, at forbedre lånemulighederne ved renoveringsarbejder og til, at imødegå et fald i andelskronen i forbindelse med lånoptagelse.

Ad dagsordenens pkt. 4:

Steen Skals gennemgik budgettet.

Steen Skals gennemgik herefter de fremsendte lånoplæg fra Nordea Kredit.

4.1.1. Bilag udsendt

Det blev præciseret, at de fremsendte bilag er et låneoplæg og ikke et lånetilbud.

Der blev diskuteret om der skulle refinansieres eller om man skulle låne yderligere til diverse projekter.

Man satte forslaget, med det nuværende lån på 11.261.000 + 3 mio. kr. ekstra i lån, til afstemning. Der var 1 for og 22 imod. Forslaget blev ikke vedtaget.

Der blev herefter diskuteret hvilken slags refinansiering der skulle bruges til det nuværende lån.

Forslaget med en rente på 1,5 % og en kurs på ca. 95 blev sat til afstemning. Alle stemte for. Forslaget blev vedtaget.

Der blev herefter diskuteret hvornår man skulle omlægge nuværende lån. Der blev diskuteret at man skulle have et sammenligningsgrundlag. Foreningen kunne omlægge lånet nu eller vente til udgangen af 2018.

Hvis man venter til udgangen af 2018 kan nuværende lån indfries til kurs 100, hvorimod en indfrielse nu vil koste et kurstab på ca. 498.000 kr.

Forslaget om hvorvidt lånet skal omlægges nu eller ved årets udgang blev sat til afstemning.

Foreningen skulle refinansiere deres lån nu (hurtigst muligt, efter 3 tilbud er indhentet)

For stemte 12 andelshavere.

Foreningen skulle vente til den 31.12.18 med mulighed for hurtigere at lægge om hvis der sker drastiske ændringer omkring nyt lån.

For stemte 11 andelshavere.

Det blev derfor besluttet, at bestyrelsen har mandat til at omlægge foreningens nuværende lån, til et lån med en rente på 1,5 % med kurstab, hurtigst muligt efter at have indhentet 3 tilbud.

Ad pkt. 4.1.2.-4

Det blev besluttet først at finde arbejdsgrupper inden man stemte for forslagene pkt. 4.1.2-4 inkl. Hvorfor generalforsamlingen gik over til at behandle pkt. 5.1.3-5 inkl. Inden færdigbehandling af pkt. 4. budget.

Det blev oplyst at der er en arbejdsgruppe som er i gang med at se på altaner. Dette har ikke nogen indvirkning på det fremlagte budget. Formanden foreslog gruppen af gå ind på ABF.dk og se en omfangsrig video, som forklarer hele processen om altaner i andelsboligforeninger.

5.1.3. Renovering af gårdfacade og sålbænke.

Denne gruppe vil have fokus på at indhente tilbud og pege på håndværksfirma m.h.p budgettet i 2019. Det blev påpeget, at en eventuel senere beslutning vedr. altaner ikke nævneværdig grad vil påvirke behovet for renovering af facaden.

Arbejdsgruppen består af: Urban Michael Johansen, Søren Lenschau Andersen og Simon Anker Jespersen.

5.1.4 Udskiftning af døre.

Arbejdsgruppen skal indhente yderligere tilbud på nye sikkerhedsdøre til fortrappe, bagtrappe og gade og pege på egnet leverandør. De andelshavere der selv har udskiftet døre, bliver kompenseret med et beløb svarende til det foreningen sparer ved ikke at skulle udskifte disse døre.

Arbejdsgruppen består af: Urban Michael Johansen, Søren Lenschau Andersen, Simon Anker Jespersen og Birgitte Heimer.

5.1.5. Renovering af bagtrapper.

Der blev diskuteret om man kun skulle starte med de første 20 trin, som Torbens Groths forslag var, eller om man skulle tage hele vejen op. Konklusionen var, at man kunne starte med de to bagtrapper med to lejlighedsudgange, da disse er de mest slidte. Arbejdsgruppen skal undersøge forskellige løsningsmodeller og indhente til bud på renovering.

Arbejdsgruppen består af Torben Groth, Inge Margrethe Voravong og Anna Wieland.

Generalforsamlingen genoptog herefter behandlingen af pkt. 4 Budget.

4.1.2. Bilag medsendt.

Indenfor en ramme på 225.000 kr. skal arbejdsgruppen indhente tilbud m.h.p. at arbejdet vil blive udført i 2019. Udgiften skal dog vedtages endeligt på GF i 2019.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med alle stemmer for.

4.1.3. Bilag medsendt.

Der blev afsat 850.000 kr. til opsætnings af nye døre og deraf afledede udgifter. Hvis forslaget bliver gennemført, vil det medføre et driftsunderskud på 1.375.000 kr. i budgettet i 2018.

Forslaget blev herefter sat til afstemning:

19 stemte for , 1 stemte imod og 3 undlod at stemme.
Forslaget blev vedtaget.

4.1.4.

Renovering af bagtrapper trin: Der blev afsat kr. 100.000 til renovering.
Arbejdsgruppen starter med de to opgange i nr. 56 og nr. 2, hvor der er udgang fra to lejligheder, og generalforsamlingen ønskede at alle trin i opgangen renoveres.
Arbejdsgruppen blev gjort opmærksom på, at de skulle holde øje med billige lappeløsningen, så der ikke kommer vand i træet og at foreningen derfor får skimmelsvamp.
Forslaget blev sat til afstemning med alle for. Forslaget blev vedtaget.

4.1.4. Godkendelse af budget.

2 stemmer gik inden dette forslag kom til afstemning. Derefter var der 21 stemmer tilbage.

Bestyrelsen havde stillet et forslag om, at man fjerner Gårdlaug/Skraldesugs bidraget og i stedet opkræver de hidtidige bidrag på 82.249 kr. efter samme fordeling som de øvrige faste udgifter.
Forslaget blev sat til afstemning med 13 stemmer for, 5 stemmer imod og 3 andelshavere undlod at stemme. Forslaget blev vedtaget.

Budgettet blev herefter godkendt med et driftsunderskud på 1.375.000 kr.

Ad dagsordenens pkt. 5:

Der var 19 stemmer til stede, til resten af generalforsamlingen.

5.1.1. Bilag udsendt.

Efter en livlig diskussion om hvilke rør der er foreningens eller andelshaverens ansvar, blev det tilkendegivet for bestyrelsen, at stophane og måler er foreningens ansvar.

Det udsendte forslag til vedtægtsændring blev sat til afstemning. Der var 8 stemmer for, 9 stemmer imod og 2 som undlod at stemme. Forslaget blev ikke vedtaget.

5.1.2. Bilag udsendt

Forslaget gik på at man – efter forudgående aftale med bestyrelsen - skal bruge foreningens faste håndværkere, hvis man skal foretager sig noget på foreningens rør. Man vælger selv håndværkere til at arbejde på egne rør.

Det udsendte forslag til vedtægtsændring blev sat til afstemning. Vedtaget med alle stemmer for.

Ad dagsordenens pkt. 6:

Til bestyrelsen opstillede:

Lisbeth Groth
Ditte E. Schmidt.

Begge blev genvalgt.

CUBUS ADMINISTRATION

Bestyrelse består herefter af:

- | | |
|--|----------------|
| 1. Lisbeth Groth, bestyrelsesmedlem, Godthåbsvej 56 1 tv. (2-årig periode) | På valg i 2020 |
| 2. Ditte E. Schmidt, bestyrelsesmedlem, Godthåbsvej 54, 2. (2-årig periode) | På valg i 2020 |
| 3. Dorthe B. Madsen, bestyrelsesmedlem, Godthåbsvej 54, st. th. (2 årig periode) | På valg i 2019 |
| 4. Anna Wieland, bestyrelsesmedlem, Godthåbsvej 54, 4. th. (2 årig periode) | På valg i 2019 |
| 5. Birgitte Heimer, bestyrelsesmedlem, Ærøvej 2, 3 tv. (2 årig periode) | På valg i 2019 |

Ad dagsordenens pkt. 7:

Som bestyrelsessuppleanter stillede Kristoffer Y.W. Andersen og Hasse Finderup op og blev valgt.

Ad dagsordenens pkt. 8:

Cubus Administration blev genvalgt.

Ad dagsordenens pkt. 9:

Grant Thornton blev genvalgt.

Ad dagsordenens pkt. 10:

En andelshaver roste gennemførelsen af generalforsamlingen.

Der var ikke yderligere til punktet.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 20.56

København, den 13. april 2018

Steen Skals
Dirigent

Simone Larsen
Referent

Penneo

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

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

Lisbeth Holm Groth

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Thulens Hjørne af 1980

Serienummer: PID:9208-2002-2-747660081165

IP: 5.186.121.252

2018-04-20 10:32:06Z

NEM ID 

Steen Skals

Dirigent

På vegne af: Cubus Administration

Serienummer: PID:9208-2002-2-483407662394

IP: 80.196.242.133

2018-04-20 11:29:16Z

NEM ID 

Ditte Emilie Schmidt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Thulens Hjørne af 1980

Serienummer: PID:9208-2002-2-734636879168

IP: 62.43.216.126

2018-04-20 21:47:12Z

NEM ID 

Anna Wieland

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Thulens Hjørne af 1980

Serienummer: PID:9208-2002-2-944162089912

IP: 62.44.135.84

2018-04-21 16:05:51Z

NEM ID 

Birgitte Heimer

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Thulens Hjørne af 1980

Serienummer: PID:9208-2002-2-960046149256

IP: 5.186.120.118

2018-04-23 17:18:40Z

NEM ID 

Dorthe Blaabjerg Madsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Thulens Hjørne af 1980

Serienummer: PID:9208-2002-2-021730627177

IP: 87.61.172.35

2018-04-24 09:08:49Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Z8HBU-7NY85-J8MF-AQ1GH-YTDQK-VEITK

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>