

Referat af ordinær generalforsamling**i A/B Thulens Hjørne af 1980****Afholdt den 21. maj. 2025.**

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent & referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.

5.1 Bemyndigelse til omlægning af foreningens lån. v/bestyrelsen
Bestyrelsen bemyndiges til, i samråd med administrator eller anden professionel rådgiver, at konvertere og rentetilpasse foreningens realkreditlån. Bemyndigelsen giver mulighed for at op- eller nedkonvertere foreningens lån, at løbetidsforlænge, samt forlænge afdragsfriheden med op til 10 år, hvis foreningen i forvejen har afdragsfrie lån. Der kan konverteres til samme type af lån og/eller til fast rente med en løbetid på op til 30 år.
6. Valg af bestyrelse og suppleanter.
på valg er:
 - Formand Nicolai Bonde
 - Lykke Müller
 - Michael Urban Johansen
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene et uddrag, der giver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Michael Urban Johansen fra bestyrelsen bød velkommen til de fremmødte.

I alt var 16 lejligheder (heraf 3 ved behørig fuldmagt) ud af 28 lejligheder i foreningen repræsenteret på generalforsamlingen.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Alexander Luplau fra Cobblestone A/S blev valgt som hhv. dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, men ikke beslutningsdygtig i henhold til alle punkter i dagsorden. Forslag 5.2 kræver 2/3 fremmøde. Da der ikke var indsigelser imod formalias overholdelse, fortsatte generalforsamlingen.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsesformand Michael Urban Johansen aflagde beretningen på vegne af bestyrelsen.

I det forgangne år har foreningen budt velkommen til nye erhvervslejere, herunder Ciao og en ny Shawarma Bar. Erhvervsaktiviteterne har fyldt en del i bestyrelsens arbejde, da der har været udfordringer, særligt vedrørende støjgener. For at imødekomme disse udfordringer er der blevet fastlagt klare regler for erhvervsdrift, som skal overholdes af alle erhvervslejere.

Foreningen har god økonomi. Balancen og ejendomsværdien stiger løbende, hvilket er positivt for alle medlemmer.

Facadearbejdet er afsluttet, og bestyrelsen er overordnet tilfreds med det udførte arbejde, på trods af nogle udfordringer undervejs, herunder øvre facade skulle males, fordi det udførte pudsearbejde ikke var lavet som foreskrevet. Der er dog desværre et ærgerligt hængeparti, idet der konstateret revner i sålbænke og gesimsbånd kun et år efter facadeprojektets afslutning. Bestyrelsen har derfor taget kontakt til bygherre med henblik på, at enten bygherre eller entreprenør påtager sig udgifterne til en løsning.

Desuden har der været udfordringer med tærrede faldstammer under erhvervsarealerne, som er blevet håndteret. Året har også budt på besøg fra rotter i både kælder og vores gård. Der opfordres derfor til, at man som beboer og erhverv sørger for at holde dørene mod gård lukkede, samt at man affaldshåndterer efter de gældende forskrifter fra kommunen og fra gårdlauget.

Altanprojektet er i gang, og bestyrelsen oplever et godt samarbejde internt, hvilket bidrager til en effektiv håndtering af foreningens opgaver og udfordringer.

Beretningen blev taget til efterretning

Ad 3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Revisor Anette Holmskov gennemgik regnskabets opbygning og kommenterede herefter for afvigelser i posterne i resultatopgørelsen i forhold til det vedtagne budget.

Herefter gennemgik revisor poster i balancen og redegjorde særligt for noten omkring andelsværdiberegningen.

Efter afklarende spørgsmål til regnskabet, blev dette og anbefalede andelskroneværdi sat til afstemning.

Årsregnskabet for 2024 blev enstemmigt godkendt, og den af bestyrelsen foreslåede andelskro-neværdi blev ligeledes enstemmigt godkendt.

Andelskronen udgør således kr. 208,2018

Ad 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2025, som indebar en uændret boligafgift.

- Det blev fremhævet, at der foreningens elregninger i 2025 er ekstraordinære høje. Bestyrelsen vil undersøge dette nærmere.
- Bestyrelsen kunne oplyse, at der forventes ekstraordinære omkostninger til udbed-ring af Sålbenke og Gesimsbånd.

Der er budgetteret med at driftsresultat på kr. 421.797 før afdrag på prioritetsgælden. Det likviditetsmæssigt resultat er et underskud på kr. 31.863.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget

(Bestyrelsen har efter generalforsamlingen besluttet at præsentere et nyt budget med omkost-ninger til Sålbenke og Gesimsbånd på ekstraordinær generalforsamling)

Ad 5. Forslag

5.1 Bemyndigelse til omlægning af foreningens lån. v/bestyrelsen
Bestyrelsen bemyndiges til, i samråd med administrator eller anden
professionel rådgiver, at konvertere og rentetilpasse foreningens
realkreditlån. Bemyndigelsen giver mulighed for at op- eller nedkonvertere
foreningens lån, at løbetidsforlænge, samt forlænge afdragsfriheden med op
til 10 år, hvis foreningen i forvejen har afdragsfrie lån. Der kan konverteres til
samme type af lån og/eller til fast rente med en løbetid på op til 30 år.

Der var ingen spørgsmål til forslaget, der herefter blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

5.2 Forslag om udvidelse af boligareal (bilag vedlægges referat)

Forslagsstillerne motiverede det fremsendte forslag.

Forslaget blev drøftet, og det blev fremhævet, at det pågældende areal ikke benyttes af andre på nuværende tidspunkt. Det blev samtidig understreget, at løsningen skal overholde alle krav fra brandmyndighederne samt øvrige kommunale regler. Det skal samtidig være omkostningsfrit for foreningen.

Forsamlingen gav generel opbakning til forslaget.

Der var ikke fremmødt det nødvendige antal lejligheder (2/3), for at forslaget kunne vedtages endeligt. Forslaget blev sat til afstemning og enstemmigt **foreløbigt** vedtaget.

Forslaget skal endeligt vedtages på en ekstraordinær generalforsamling.

Ad 6. Valg af bestyrelse og suppleanter

Følgende var på valg:

- Formand Nicolai Bonde
- Lykke Müller
- Michael Urban Johansen

Følgende blev valgt til bestyrelsen:

- Michael Urban Johansen
- Anna Wieland
- Inge Margrethe Bonde

Som suppleant blev Ulrikke Koch valgt som 1. suppleant og Céline Nordberg Nielsen som 2. suppleant.

Hermed består den samlede bestyrelse af:

Bestyrelsesformand Anna Wieland	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem Michael Urban Johansen	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem Inge Margrethe Bonde	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem Hans Torben Groth	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem Claus Scharff	på valg i 2026

1. suppleant Ulrikke Koch	på valg i 2026
2. suppleant Céline Nordberg Nielsen	på valg i 2026

Ad 7. Valg af administrator

Cobblestone A/S blev genvalgt som foreningens administrator og takkede for valget.

Ad 8. Valg af revisor

Grant Thornton blev genvalgt som foreningens revisor.

Ad 9. Eventuelt

Herunder blev følgende bl.a. drøftet:

- En beboer i foreningen har via sit firma mulighed for at tilbyde hjælp til mindre mureropgaver i foreningen. Bestyrelsen tager det med som en potentiel ressource til fremtidige vedligeholdelsesopgaver og vurderer løbende behovet.
- Der blev opfordret til at indhente et tilbud på vinduespolering. Som enten kan tages ind over foreningen eller af en gruppe interesserede.
- Det blev bemærket, at samarbejdet med Alltech har fungeret tilfredsstillende i det forgangne år.
- Foreningen får installeret nye brandalarmer, som har en levetid på fem år uden behov for batteriskift. De opsættes snarest muligt.

- Det blev foreslået at undersøge muligheden for at etablere beplantning, fx mos eller anden grøn beplantning, ovenpå skraldeskure – især ved erhvervsdelen. Dette skal drøftes i gårdlauget.
- Bestyrelsen vil arbejde på at lave retningslinjer/ordensregler for brug af altanerne.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamling kl. 19:33.

Nærværende referat er underskrevet elektronisk med MitID iht. foreningens vedtægter § 26 og vedhæftede underskriftsdokument.

Forslag til generalforsamling 21. maj 2025.

Vi ønsker at udvide vores boligareal ved at tilkøbe bagtrappen mellem vores 4. og 5. sal og inddrage denne til vores lejlighed. Det fællesareal, som vi ønsker at inddrage i vores lejlighed, er fra repos på 4. sal, trappen op til 5. sal og den "mellemgang" som følger herefter. For at starte ansøgningsprocessen hos Frederiksberg Kommune, skal dette først godkendes på ordinær generalforsamling.

Vi ønsker derfor foreningens accept for, at tilkøbe og inddrage ovenstående areal.

Motivation for forslaget:

I forbindelse med den kommende altan, skal vi renovere vores køkken og alrum. Vi har i den forbindelse et ønske om at fjerne den indvendige trappe, som er opsat i vores køkken.

Vi er inspireret af lejligheden på [Godthåbsvej 54, 4 tv](#), hvor løsning med bagtrappen er anvendt til at forbinde etagerne.

Der foreligger aktuelt ingen tegninger og forhåndsgodkendelser fra fx brandrådgiver, da dette først er nødvendigt senere i forbindelse med ansøgningen.

Processen videre herfra:

- Certificeret brandrådgiver udarbejder brandstrategirapport i henhold til gældende bygningsreglement.
- Indhentning af tilbud for udbedring af trappeareal til bolig. Herefter bestyrelsens godkendelse af tilbud og materialer.
- Ansøgning Frederiksberg Kommune.
- Opmåling af uvildig landmåler.

For uddybelse henvises til "Betingelser for overdragelse af loftarealer" for foreningens hjemmeside (se bilag).

Med venlig hilsen

Claus og Ditte Schmidt, [Ærøvej 2, 4 th](#)

Bilag.

Betingelser for overdragelse af lofttrum.

På den ordinære generalforsamling den 21. maj 2007 fik 3 andelshavere tilladelse til at overtage loftsarealerne umiddelbart over deres oprindelige lejligheder. I den forbindelse vedtog generalforsamlingen en række betingelser, der gælder for andelshavere, som ønsker at inddrage loftsarealer (jvf. bilag til indkaldelsens pkt. 5c – OGF 21. maj 2007).

Hvis du bor i en af foreningens lejligheder på 4. sal og overvejer at inddrage loftet til din lejlighed, skal du stille forslag om det på en ordinær generalforsamling.

Hvis generalforsamling vedtager dit forslag om at købe loftet, vil det i så fald skulle ske efter nedenstående betingelser, der vil indgå som krav fra foreningens side i en købsaftale:

- Køber modtager 100 % compensation for alle udgifter knyttet til at gøre rummet egnet til beboelse. Dette gælder ikke for specielle rum (køkken, baderum, terrasse, kvist etc.). Naglefaste forbedringer som f.eks. indbygningsskabe, rumdelervægge, gulvvarme, håndklædetørring, kuppellys etc. kompenseres der heller ikke for.
- Køber kan ikke påregne forbedringsværdi for de udgifter, der er ydet compensation for.
- Ved videresalg af lejligheden vil de udgifter, der udløste compensation, ikke indgå i den samlede overdragelsessum. Øvrige forbedringer vurderes i forbindelse med salg i henhold til gældende lovgivning, samt vedtægter og praksis i andelsboligforeningen.
- Køber betaler den gældende andelskrone på tidspunktet for underskrivelse af aftale om køb. Afregning sker først efter, at udvidelsen er færdiggjort, det beboelige loftareal er opmålt af en uvildig landmåler og købsaftalen underskrevet.
- Andelshaveren er forpligtet til at betale boligafgift for loftets samlede areal fra og med den 1. i måneden efter, at andelshaveren har taget loftet eller dele heraf i brug til almen beboelse. Er loftet taget i brug til almen beboelse, før loftudvidelsen er endeligt færdiggjort, skal andelshaveren i forbindelse med overdragelsen indbetale boligafgift med tilbagevirkende kraft for den periode, loftet har været anvendt til beboelse.
- Boligafgift for de nye m² erlægges iht. gældende fordelingsnøgle i foreningen.
- Udgifter til opmåling af loftet deles ligeligt mellem andelsboligforeningen og andelshaveren.
- Så snart udvidelsen er godkendt af kommunen ved ibrugtagningstilladelse har køber pligt til at melde det nye samlede BBR-mål for lejligheden til den relevante myndighed.
- Efter underskrivelse af aftale om køb har køber 3 måneder til at påbegynde udvidelsen. Arbejdet skal være afsluttet senest 12 måneder efter påbegyndelse.

- Enhver form for byggearbejde skal overholde bygningsreglementet af 1995 udfærdiget i medfør af §§ 3, 5 og 16, stk. 4 i byggeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 357 af 3. juni 1993 samt være godkendt af Frederiksberg Kommunes tekniske forvaltning.
- Aftale om køb kan annulleres, hvis Frederiksberg kommune ikke godkender udvidelsen, og herunder at der ikke foreligger ibrugstagningstilladelse fra kommunen.
- Bestyrelsen skal godkende købers materialevalg, hvis der skal ydes kompensation for det pågældende materiale.
- Kompensationen udbetales/modregnes i forbindelse med endelig afregning.
- Kompensation kan ikke overskride den endelige købspris (ekskl. gebyrer etc. i forbindelse med købet).
- Evt. uenighed vedr. størrelsen af den økonomiske kompensation afgøres af en uvildig byggesagskyndig.

Anna Wieland

Navn returneret af MitId: Anna Wieland
Bestyrelsesformand
ID: 618835b6-2987-44f3-aa23-1de3dcf8a66b
IP-adresse: 62.198.135.221:38513
Dato for underskrift: 11-06-2025 08:33:14 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Michael Urban Johansen

Navn returneret af MitId: Michael Urban Johansen
Bestyrelsesmedlem
ID: 6311b97c-dabb-4575-8474-990ec65ae4e4
IP-adresse: 5.103.97.4:10760
Dato for underskrift: 02-06-2025 10:24:58 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Hans Torben Groth

Navn returneret af MitId: Hans Torben Groth
Bestyrelsesmedlem
ID: e0e8ae44-b37f-4fae-b016-8f0072003886
IP-adresse: 87.49.147.80:48418
Dato for underskrift: 02-06-2025 20:30:34 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Claus Schmidt

Navn returneret af MitId: Claus Schmidt
Bestyrelsesmedlem
ID: 6f7abd80-f595-4d80-8e71-8227d8acbd80
IP-adresse: 80.63.26.125:63719
Dato for underskrift: 02-06-2025 10:54:48 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Inge Margrethe Bonde

Navn returneret af MitId: Inge Margrethe Bonde
Bestyrelsesmedlem
ID: a08d6596-392b-431c-b5c6-2cb87cf81385
IP-adresse: 5.103.101.111:9158
Dato for underskrift: 03-06-2025 07:31:03 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Alexander Luplau

Navn returneret af MitId: Alexander Høeg Luplau
Dirigent
ID: 063f0c1b-f861-4349-8494-741097d540bd
IP-adresse: 128.77.139.200:40051
Dato for underskrift: 02-06-2025 10:02:45 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

