

**Referat af ordinær generalforsamling****i A/B Thulens Hjørne af 1980****Afholdt den 12. maj. 2026 kl. 18:00.**

---

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.
  - B) Forslag om ordensregler for altaner. Se vedlagte bilag
  - C) Forslag om køb af loftsareal. Se vedlagte bilag
  - D) Forslag om bortfald af altan-ydelse ved indfrielse af lånet. Se vedlagte bilag
  - E) Forslag om ændring af §16. Se vedlagte bilag
  - F) Forslag om vinduespudsning. Se vedlagte bilag
6. Valg af bestyrelse og suppleanter.  
på valg er:
  - Hans Torben Groth
  - Claus Scharff  
Suppleant
  - Ulrikke Koch
  - Céline Nordberg Nielsen
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.

## 9. Eventuelt.

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

Anna Wieland fra bestyrelsen bød velkommen til de fremmødte.

I alt var 20 lejligheder (heraf 4 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 dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til alle punkter i dagsorden. Dirigenten spurgte, om der var indsigelser mod formalia. Da dette ikke var tilfældet, fortsatte generalforsamlingen.

### **Ad 2. Bestyrelsens beretning**

Bestyrelsesformand Anna Wieland aflagde beretningen på vegne af bestyrelsen.

Så blev det igen tid til formandens beretning — den korte version af året, hvor vi både har fået hængt noget uden på bygningen, kigget grundigt på facaden og heldigvis stadig har en gård, der ikke passer sig selv.

Det største i året der er gået, er selvfølgelig, at vi har fået altaner. Det har været et stort projekt, og jeg tror godt, vi kan sige, at det både har krævet tålmodighed, koordinering og en vis portion tålmodighed undervejs. Men resultatet taler for sig selv: ejendommen har fået et løft, og mange af os har fået et nyt lille uderum, som allerede bliver brugt flittigt.

En særlig stor tak skal lyde til altanudvalget — og især Ulrikke og Claus — for deres kæmpe arbejde. I har lagt tid, energi og overblik i projektet, og det er vi virkelig taknemmelige for. Men vi hviler selvfølgelig ikke for længe på altanerne. Allerede i næste måned går vi videre med renovering af facaden. Det bliver endnu et vigtigt skridt i at passe godt på vores ejendom og sikre, at den også står skarpt de næste mange år.

Vi har også fået brugt vores forsikring ganske flittigt i år. Både i forbindelse med udbedring af bærende bjælker under altanbyggeriet og ved vandskaden i kælderen i sommer. Man kan næsten sige, at vi efterhånden kender policenummeret udenad — og at forsikringsselskabet nok også efterhånden kender vores ejendom ganske godt.

Derudover indgår foreningen en ny aftale med en fast hus-VVS'er. Det håber vi vil give mere smidige arbejdsgange og hurtigere hjælp, når noget drypper, klukker eller gør noget, det bestemt ikke burde.

Jeg vil også gerne fremhæve de frivillige kræfter i foreningen. Dem, der giver en hånd med, holder øje, tager ansvar, passer på gården, ejendommen, sår græs og bygger plantekasser. Det er ikke altid det arbejde, der bliver set mest, men det er noget af det, der betyder mest. En andelsforening fungerer bedst, når vi løfter lidt sammen — og det syntes jeg vi gør her.

Til sidst vil jeg gerne sige en stor tak til bestyrelsen for samarbejdet i året der er gået. Tak for gode møder, gode drøftelser og for at vi sammen får tingene til at bevæge sig fremad — nogle gange langsom andre gange hurtigt.

Så alt i alt har det været et år med store projekter, praktiske beslutninger og solide frivillige kræfter. Og vigtigst af alt: vi passer fortsat godt på vores fælles skønne hus.

Tak for året der gik — Jeg glæder mig til at begynde et ny.

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.

- Det blev bemærket, at udgiften til Gesimsbånd og sålbænke under note 8 er forkert bogført og relateret til altanprojektet. Dette bliver tilrettet i næste årsrapport.
- Det blev oplyst, at altanprojektet blev billigere end forventet og derfor har bestyrelsen delindfriet overskuddet på altanlån.

Årsregnskabet for 2025 blev herefter sat til afstemning og vedtaget med overvejende flertal, og den af bestyrelsen foreslåede andelskroneværdi blev ligeledes vedtaget med overvejende flertal.

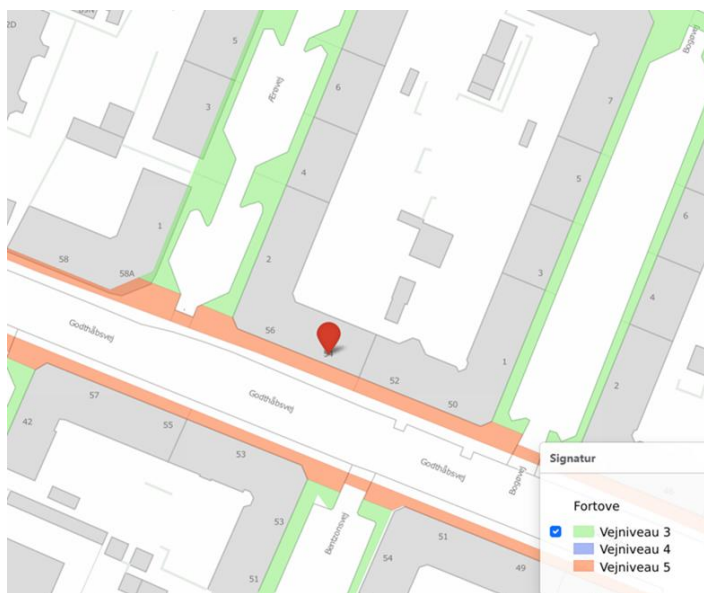
Andelskronen udgør således kr. 213,6824

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

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2026, som indebar en uændret boligafgift.

Under gennemgangen af budgettet blev der spurgt ind til renhold fortove.

Administrator har kontaktet kommunen, der har fremsendt nedenstående oversigt med følgende bemærkninger: *Det er hele fortovet rundt om bygningen. Til Orientering er vinterrenhold/snerydning og glatførebekæmpelse er fortsat ejendommens ansvar.*



Der er budgetteret med at driftsunderskud på kr. 247.632 før afdrag på prioritetsgælden.

Det likviditetsmæssigt resultat er et underskud på kr. 748.821.

Budgettet blev vedtaget med overvejende flertal.

## Ad 5. Forslag

**A) 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 vedtaget med overvejende flertal.

## **B) Forslag om ordensregler for altaner.** Se vedlagte bilag

Bestyrelsen motiverede det fremsendt forslag om ordensregler for altaner.

Der blev spurgt til muligheden for at etablere stikkontakter på altanerne, hvilket ikke er tilladt i henhold til ordensreglerne. Det blev dog foreslået, at der udarbejdes et samlet projekt til behandling på næste generalforsamling, således at eventuelle indgreb i klimaskærm og facader kan udføres ensartet.

### **- Der var indsendt et ændringsforslag til punkt 7, som blev behandlet**

*"Rygning på altaner må kun ske lejlighedsvis og må ikke være regelmæssig. Rygning må ikke medføre røgeller lugtgener i andre boliger.*

*Det er ikke tilladt at smide cigaretskodder eller aske ud fra altanen."*

Der var en ordnet drøftelse om rygning på altanerne, hvor flere beboere gav udtryk for deres holdninger.

Det blev bemærket, at et forbud mod rygning på altaner kræver enstemmighed, hvilket indebærer, at foreningen ikke vil have sanktionsmuligheder over for beboere, som vurderes at handle i strid med reglen. Der blev desuden drøftet, hvordan formuleringen skal forstås, herunder hvem der skal vurdere, hvornår rygning anses for at være lejlighedsvis frem for regelmæssig.

På den baggrund blev det anført, at forslaget i praksis primært vil have karakter af en hensigtserklæring.

Det blev oplyst af en beboer, at ABF efter vedkommendes opfattelse mener, at et sådant forslag kan vedtages med kvalificeret flertal (2/3). Det skulle samtidig indebære, at de beboere, der stemte imod forslaget, ikke vil være omfattet af forbuddet. Dette er dog endnu ikke endeligt bekræftet.

Ændringsforslaget blev herefter sat til afstemning og faldt med følgende afstemningsresultat:

For: 6  
Imod: 10  
Blankt 4

Herefter blev ordensreglerne uden ændringsforslaget sat til afstemning og vedtaget med følgende afstemningsresultat:

For: 19  
Imod: 0  
Blankt: 1

### **C) Forslag om køb af loftsareal.** Se vedlagte bilag

Forslagsstillerne motiverede forslaget.

En beboer henviste til, at forslaget var beskrevet som uden økonomiske konsekvenser for foreningen. Bestyrelsen præciserede, at foreningen ganske vist mister lejeindtægter, men at dette modsvares af boligafgift for det nye areal, som vurderes at overstige den nuværende lejeindtægt.

Der vil desuden ske en rokering af lofts- og kælderrum. Bestyrelsen oplyste, at der har været dialog med alle berørte parter, og at forholdene er afklaret. Det blev samtidig bemærket, at der etableres to nye loftsrum.

En beboer gjorde opmærksom på, at de beboere, der skifter fra loftsrum til kælderrum, evt. bør undersøge, om ændringen har betydning for deres individuelle forsikringsforhold

Forslaget blev herefter sat til afstemning og vedtaget med følgende afstemningsresultat:

For: 19  
Imod: 0  
Blankt: 1

### **D) Forslag om bortfald af altan-ydelse ved indfrielse af lånet.** Se vedlagte bilag

Administrator oplyste, at det oprindelige forslag vedrørende altanprojektet indeholdt en vedtægtsændring, som beklageligvis ikke fremgår af den nuværende version af vedtægterne. Dette vil blive tilrettet. Det blev præciseret, at bestemmelsen indebærer, at altanydelsen fortsætter efter lånets udløb.

På den baggrund blev det konstateret, at forslaget rettelig skulle have været fremsat som en vedtægtsændring og derfor ikke var gyldigt til behandling på generalforsamlingen.

Bestyrelsen motiverede herefter forslaget, og der blev stillet enkelte opklarende spørgsmål.

Forslaget blev efterfølgende sat til en vejledende afstemning med henblik på at give bestyrelsen en indikation af, om sagen skal genfremsættes på en senere generalforsamling.

Der var opbakning til forslaget.

### **E) Forslag om ændring af §16.** Se vedlagte bilag

Bestyrelsen motiverede forslaget med, at det har til formål at tydeliggøre reglerne om konkurrerende virksomheder. Baggrunden er, at der inden for de seneste to år har

været en række sager på området, som har krævet betydelige ressourcer fra både bestyrelsen og administrator.

Forslaget kræver kvalificeret flertal i henhold §25. Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget med følgende afstemningsresultat:

For: 19  
Imod: 0  
Blankt: 1

#### **F) Forslag om vinduespudsning.** Se vedlagte bilag

Forslaget blev motiveret, og det blev præciseret, at det ikke omfatter gårdsiden. Erhverv bliver medtaget.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget med følgende afstemningsresultat:

For: 19  
Imod: 0  
Blankt: 1

#### **Ad 6. Valg af bestyrelse og suppleanter**

Følgende var på valg:

- Hans Torben Groth
- Claus Scharff

Suppleant

- Ulrikke Koch
- Céline Nordberg Nielsen

Følgende blev valgt til bestyrelsen:

- Hans Torben Groth
- Claus Scharff
- Ulrikke Koch, suppleant
- Céline Nordberg Nielsen, 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 2028 |
| Bestyrelsesmedlem Claus Scharff          | på valg i 2028 |

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| 1. suppleant Ulrikke Koch            | på valg i 2027 |
| 2. suppleant Céline Nordberg Nielsen | på valg i 2027 |

#### **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:

- Bestyrelsen blev opfordret til at få lavet et brandtjek. Hvis dette bliver udarbejdet af brandmyndigheder, så vil foreningen formentligt få et påbud omkring opmagasinering på trapperne. Derfor blev det foreslået at indhente en rapport fra et uvildigt firma. Det blev henvist til, at det er ikke tilladt opmagasinere jf. ordensreglerne. Et bestyrelses-medlem supplerede med, at tidligere bestyrelser har accepteret det.
- Desuden blev det foreslået at lave en beredskabsplan. Der var flere, der meldte sig.
- Hvis man gerne vil låne gården til fødselsdag eller lignende, kræver det ikke en forudgående godkendelse, men der opfordres til at orientere øvrige medlemmer.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamling kl. 20:00.

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

# Ordensregler for altan

## - Tillæg til gældende husorden for Thulens Hjørne

Reglerne er udformet og besluttet af bestyrelsen pr. 1. juni 2025. De er vejledende indtil foreningens næste generalforsamling, hvor de formelt skal vedtages.

### 1. Anvendelse:

Altanerne er primært beregnet til privat ophold, udendørs aktiviteter af stille karakter samt opbevaring af havemøbler, blomsterkrukker og lignende.

Erhvervsmæssig brug af altanen er ikke tilladt.

### 2. Generel orden og hensyn:

Altanen skal altid holdes i en pæn og ryddelig stand.

Støjende adfærd, der kan genere de øvrige beboere, er ikke tilladt - og særligt i tidsrummet mellem kl. 22.00 og 8.00 skal der tages ekstra hensyn.

Musik og anden lyd skal holdes på et niveau, så det ikke er generende for naboerne.

### 3. Vedligeholdelse:

Andelshaveren er ansvarlig for den indvendige vedligeholdelse af altanen, herunder rengøring, rensning af afløb og vedligeholdelse af gelænder og gulv. Beboere opfordres til at orientere sig i vedligeholdelsesguiden fra Altana.

Foreningen er ansvarlig for den udvendige vedligeholdelse af altanen.

Det er ikke tilladt at ændre på altanens konstruktion eller udseende uden skriftlig tilladelse fra bestyrelsen.

Det er ikke tilladt at bore huller i træværket eller i stålkonstruktionen eller at male stålkonstruktionen.

### 4. Grill:

Brug af åben ild (f.eks. kulgrill) er ikke tilladt på altanerne af sikkerhedsmæssige årsager.

Brug af gas- eller elektrisk grill er tilladt, men grill skal placeres, så røg og lugt generer naboerne mindst muligt.

### 5. Blomsterkasser og andre genstande:

Det er tilladt at ophænge blomsterkasser på både yder- og indersiden af altanen, men de skal være forsvarligt fastspændte mod ydersiden.

Det er tilladt at have et mindre tørrestativ på altanen, såfremt det ikke er højere end altanrækværket. Der må ikke monteres tørrestativ på altanens yderside.

Der er tilladt at opsætte et hvidt sejl på rækværket omkring altanen, men det skal fæstnes forsvarligt, så det ikke medfører støjgener i blæsevejr.

Der er ikke tilladt at opsætte paraboler/antenner på altanen.

Det er ikke tilladt at placere genstande på altanen, der kan være til fare for andre (f.eks. løse genstande, der kan blæse ned).

Det er ikke tilladt at bore ophæng ind i facaden, og såfremt en beboer alligevel gør dette kan bestyrelsen pålægge udgifter til retablering af det berørte areal på facaden ved salg af lejlighed.

## **6. Husdyr:**

Der må ikke være fast dyrehold på altanen (fx fugle eller kaniner). Husdyr skal holdes under opsyn på altanen, så de ikke generer naboerne (f.eks. ved gøen eller støj).

For at undgå skadedyr er det ikke tilladt at fodre fugle på - eller fra - altanen.

## **7. Rygning:**

Det er tilladt at ryge på altanen, men der skal tages hensyn til naboaltaner.

Det er ikke tilladt at smide cigaretskodder eller aske ud fra altanen.

## **7. Affald:**

Det er ikke tilladt at opbevare affald på altanen. Sørg for at bortskaffe affald korrekt i de dertil indrettede containere i gården.

## **8. Overtrædelse af ordensreglerne:**

Overtrædelse af disse ordensregler kan medføre en skriftlig advarsel fra bestyrelsen.

Gentagne eller grove overtrædelser kan i yderste konsekvens medføre eksklusion fra andelsboligforeningen i henhold til foreningens vedtægter.

Forslag til generalforsamlingen d. 12. maj 2026  
Forslagsstiller: Adrian Nett, Godthåbsvej 54, 3. sal.

Dette er et forslag til ændring af punkt 7.

Ordensregler for altan.

#### Punkt 7 – Rygning

Rygning på altaner må kun ske lejlighedsvis og må ikke være regelmæssig. Rygning må ikke medføre røg- eller lugtgener i andre boliger.

Det er ikke tilladt at smide cigaretskodder eller aske ud fra altanen.

#### Begrundelse

Ejendommen ligger ud til en trafikeret vej. Det er derfor bedst at udlufte mod gårdsiden, hvor der ikke er trafik.

Røg fra altaner trænger ind i andre lejligheder gennem åbne vinduer og friskluftventiler, også når vinduerne er lukkede. Passiv rygning er sundhedsskadelig.

Det er nødvendigt, at beboere kan udlufte deres lejligheder dagligt, da udluftning er en almindelig og nødvendig del af brugen af boligen. Røg fra altaner kan også forhindre beboere i at sove med åbne vinduer.

Forslaget skal sikre, at passiv rygning og røglugt i egen bolig kan undgås.

### **Forslag til generalforsamling:**

Vi drømmer om at udvide vores eksisterende bolig og udnytte loftet på 5. sal over andelen Godthåbsvej 54, 4 th.

### **Vi ønsker derfor foreningens accept til at tilkøbe og inddrage ca. 41 kvm af loftsarealet Godthåbsvej 54.**

Vores familie er vokset og i den forbindelse ønsker vi at etablerer værelser i det udnyttet loftsareal over vores lejlighed. Udvidelsen vil kunne skabe rammerne for at vores familie mange år fremover kan blive boende i Thulens Hjørne.

### **Projektet:**

- Vi ønsker at inddrage ca. 41 kvm over vores nuværende lejlighed til beboelse. Projektet vil tage udgangspunkt i "Betingelser for overdragelse af loftsarealer" (se bilag 1).
- Projektet vil på intet tidspunkt have økonomiske omkostninger for foreningen.
- I forbindelse med reetablering af opbevaringsrum vil der være en lille udgift.
- Projektet vil betyde en reduktion af opbevaringsrum på loftet, da projektet efterlader 2 opbevaringsrum. Fem andele har i dag primært opbevaringsrum på loftet. Derfor vil 3 andelshavere skulle have flyttet deres fast opbevaringsrum til kælderen.
- Udkast til fordeling af nye opbevaringsrum i kælderen er udarbejdet af bestyrelsen.

### **Proces herfra:**

- Projektet er faciliteret af firmaet Ingemann og Fischer, arkitekter, konstruktører, ingeniører.
- Certificeret brandrådgiver udarbejder brandstrategirapport i henhold til gældende bygningsreglement
- Ansøgning til Frederiksberg Kommune om tilladelse til projektets gennemførelse.
- Fordeling af opbevaringsrum efter bestyrelsens anvisninger.
- Indhentning af tilbud til inddragelse af loftsareal og herefter godkendelse af bestyrelsen.
- Opmåling af uvildig landmåler

For uddybelse henvises til "Betingelser for overdragelse af loftsarealer" fra foreningens hjemmeside (se bilag)

Med venlig hilsen

Kasper Skellund og Anna Wieland, Liv, Uma og Lui, Godthåbsvej 54, 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 % kompensation 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 kompensation for.
- Ved videresalg af lejligheden vil de udgifter, der udløste kompensation, 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 m<sup>2</sup> 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.

**Ændringer til loft- og kælderrums-fordelingen, der træder i kraft, hvis andelshavers forslag til den ordinære generalforsamling i A/B Thulens Hjørne af 1980 om inddragelse af loftarealet over lejligheden i Godthåbsvej 4.th. til beboelse, godkendes.**

Når loftet over Godthåbsvej 54, 4.th inddrages til beboelse, etableres der to nye loftsrum, men samtidigt er der en række loftsrum som nedlægges.

I overensstemmelse med de i foreningen gældende retningslinjer for loft- og kælderrum, *jf. bilag 3*, har bestyrelsen derfor genbesøgt den nuværende loft- og kælderrumsfordeling, så det sikres, at de andelshavere, der mister deres faste rum, får nye tilsvarende faste rum.

Hvis loftudvidelsen godkendes af Generalforsamlingen vil de ændringer, der fremgår af *bilag 2*, træde i kraft (ændringerne er markeret med **rødt**).

*Da der også nedlægges en del lejerum, ændres rum 6 i kælder 54 til et lille rum, der kan lejes for 200 kr. om måneden. Rummet er pt. anført som stort rum til 400 kr., men det er et kryberum, som aldrig været lejet ud.*

Den nuværende loft- og kælderrumsfordeling fremgår af *bilag 1*.

Både retningslinjerne samt nuværende loft- og kælderrumsfordeling fremgår i øvrigt af foreningens hjemmeside [www.thulens.dk](http://www.thulens.dk)

Bilag 1: Nuværende loft- og kælderrumsfordeling

**Kælder 54**

Rum nr. 1: – Godthåbsvej 54 st. th  
Rum nr. 2: – Udgået  
Rum nr. 3: – (Stort ekstra-rum) – Lejes af Godthåbsvej 54, 4.tv.  
Rum nr. 4: – (Stort ekstra-rum) – Lejes af Godthåbsvej 56, 3.tv.  
Rum nr. 5: – Godthåbsvej 54, 1.tv.  
Rum nr. 6: – (Stort ekstrarum) – Til leje  
Rum nr. 7: – Godthåbsvej 54, 1.th.

**Kælder 56**

Rum nr. 8: – (Stort Ekstra-rum) – Lejet af Godthåbsvej 56, 1.tv.  
Rum nr. 9: – Godthåbsvej 56, 1.tv.  
Rum nr. 10: – (Lille Ekstra-rum) – Lejet af Godthåbsvej 56, 3.tv.  
Rum nr. 11: – (Lille ekstra-rum) – Lejet af Ærøvej 2 (Gohan/William Atax)  
Rum nr. 12: – 56, St.th. (De Varme Gryder)  
Rum nr. 13: – Godthåbsvej 56, 1. th.  
Rum nr. 14: – Godthåbsvej 56, St. tv.

**Kælder Ærøvej**

Rum nr. 15: – (Stort ekstra-rum) – Lejet af Ærøvej 2 (Gohan/William Atax)  
Rum nr. 16: – (Stort ekstra-rum) – Lejet af Ærøvej 2 (Gohan/William Atax)  
Rum nr. 17: – Ærøvej 2 (Gohan/William Atax)  
Rum nr. 18: – Ærøvej 2, st., th.  
Rum nr. 19: – Ærøvej 2, st., tv.  
Rum nr. 20: – Ærøvej 2, 1., tv.  
Rum nr. 21: – Ærøvej 2, 1., th.

**Loft 54**

Rum nr. 22: – Godthåbsvej 54, 2.sal  
Rum nr. 23: – Godthåbsvej 54, 3.sal  
Rum nr. 24: – Godthåbsvej 56, 3. tv.  
Rum nr. 25: – Godthåbsvej 54, 4. tv.  
Rum nr. 26: – Godthåbsvej 54, 4. th.  
Rum nr. 27: – (Lille ekstra-rum) – Lejet af Godthåbsvej 54, 2.sal  
Rum nr. 28: – (Ekstra lille ekstra-rum) – Lejet af Godthåbsvej 54, 4.th

**Loft Ærøvej**

Rum nr. 29: – Godthåbsvej 56, 4.th.  
Rum nr. 30: – Godthåbsvej 56, 3.th.  
Rum nr. 31: – Ærøvej 2, 3.tv.  
Rum nr. 32: – Godthåbsvej 56, 4.tv.  
Rum nr. 33: – Ærøvej 2, 2.tv.  
Rum nr. 34: – Ærøvej 2, 2.th.  
Rum nr. 35: – Ærøvej 2, 4.tv.  
Rum nr. 36: – (Lille ekstra-rum) – Lejet af Godthåbsvej 54, 3. sal  
Rum nr. 37: – Godthåbsvej 56, 2.tv.  
Rum nr. 38: – Ærøvej 2, 4.th.  
Rum nr. 39: – Ærøvej 2, 3.th.  
Rum nr. 40: – Godthåbsvej 56, 2.th.

Bilag 2: Loft- og kælderrumsfordeling efter inddragelse af loft 54 th

**Kælder 54**

Rum nr. 1: – Godthåbsvej 54 st. th  
Rum nr. 2: – Udgået

Rum nr. 3: – Godthåbsvej 54, 2. sal (bliver fast rum - udgår som lejerum)  
Rum nr. 4: - Godthåbsvej 54, 3. sal (bliver fast rum - udgår som lejerum)  
Rum nr. 5: - Godthåbsvej 54, 1.tv.  
Rum nr. 6: - (Stort ekstrarum) – Til leje (ændres til lille rum, da det er et kryberum)  
Rum nr. 7: - Godthåbsvej 54, 1.th.

#### **Kælder 56**

Rum nr. 8: - Godthåbsvej 56, 1.tv. (bliver fast rum - udgår som lejerum)  
Rum nr. 9: - Godthåbsvej 56, 3.tv.  
Rum nr. 10: - Godthåbsvej 56, 3.tv. (bliver fast rum - udgår som lejerum)  
Rum nr. 11: - (Lille ekstra-rum) – Lejet af Ærøvej 2 (Gohan/William Atax)  
Rum nr. 12: - 56, St.th. (De Varme Gryder)  
Rum nr. 13: - Godthåbsvej 56, 1. th.  
Rum nr. 14: - Godthåbsvej 56, St. tv.

#### **Kælder Ærøvej**

Rum nr. 15: - (Stort ekstra-rum) – Lejet af Ærøvej 2 (Gohan/William Atax)  
Rum nr. 16: - (Stort ekstra-rum) – Lejet af Ærøvej 2 (Gohan/William Atax)  
Rum nr. 17: - Ærøvej 2 (Gohan/William Atax)  
Rum nr. 18: - Ærøvej 2, st., th.  
Rum nr. 19: - Ærøvej 2, st., tv.  
Rum nr. 20: - Ærøvej 2, 1., tv.  
Rum nr. 21: - Ærøvej 2, 1., th.

#### **Loft 54**

Rum nr. 22: - Godthåbsvej 54, 2.sal – udgår  
Rum nr. 23: - Godthåbsvej 54, 3.sal - Udgår  
Rum nr. 24: - Godthåbsvej 56, 3. tv. - udgår  
Rum nr. 25: - Godthåbsvej 54, 4. tv. - udgår  
Rum nr. 26: - Godthåbsvej 54, 4. th. - udgår  
Rum nr. 27: - (Lille ekstra-rum) - Lejet af Godthåbsvej 54, 2.sal - udgår  
Rum nr. 28: - (Ekstra lille ekstra-rum) - Lejet af Godthåbsvej 54, 4.th - udgår

#### **Nyt Loft 54**

Nyt rum 22 – Godthåbsvej 54, 4. tv. (etableres ifm. loftudvidelse)  
Nyt rum 23 - Godthåbsvej 54, 4. th. (etableres ifm. loftudvidelse)

#### **Loft Ærøvej**

Rum nr. 29: - Godthåbsvej 56, 4.th.  
Rum nr. 30: - Godthåbsvej 56, 3.th.  
Rum nr. 31: - Ærøvej 2, 3.tv.  
Rum nr. 32: - Godthåbsvej 56, 4.tv.  
Rum nr. 33: - Ærøvej 2, 2.tv.  
Rum nr. 34: - Ærøvej 2, 2.th.  
Rum nr. 35: - Ærøvej 2, 4.tv.  
Rum nr. 36: - (Lille ekstra-rum) – Lejet af Godthåbsvej 54, 3. sal  
Rum nr. 37: - Godthåbsvej 56, 2.tv.  
Rum nr. 38: - Ærøvej 2, 4.th.  
Rum nr. 39: - Ærøvej 2, 3.th.  
Rum nr. 40: - Godthåbsvej 56, 2.th.

### Bilag 3: Gældende retningslinjer for loft- og kælderrum i A/B Thulens Hjørne af 1980

- Alle opbevaringsrum får et fast nummer
- Hver lejlighed og butik får tilknyttet 1 fast opbevaringsrum og så vidt muligt af samme størrelse.
- Det rum, der fast hører til lejligheden, skal ligge så tæt på lejligheden som muligt, hvilket vil sige i samme opgang og således, at loftrum hører til de øverste (2. sal og opefter) og kælderrum til de nederste lejligheder (1. sal og nedefter).
- Med mindre andet fremgår af eksisterende købs- eller lejeaftale får hver butik fast brugsret over det kælderrum, der ligger i kælderen med gadesiden umiddelbart under butikken.
- De øvrige rum kan lejes mod betaling – 400 kr. om måneden for et stort rum og 200 kr. for et lille rum.
- Hvis en andelshaver ønsker at leje et af de resterende opbevaringsrum, skal vedkommende søge skriftligt herom til bestyrelsen. Hvis der er flere ansøgere, end der er rum til, vil den/de andelshavere, der har højest anciennitet iflg. foreningens anciennitetsliste have fortrinsret på rummet.
- Da butikkerne allerede anvender flere rum end det fast tilknyttede, har de ikke mulighed for at leje yderligere rum. Til gengæld vil de få tilbud om mod betaling (til priserne angivet ovenfor), at leje de rum mod gårdsiden, som de allerede anvender på nuværende tidspunkt.
- Da der går fælles VVS- og rørinstallationer mv. igennem kælderrummene, skal bestyrelsen have udlevet en nøgle til samtlige kælderrum.
- Den faste plan over samtlige rum og fordelingen heraf uddeles til alle andelshavere (og erhvervslejere), ophænges i opgangen samt udleveres til foreningens administrationsselskab.
- Hvis en andelshaver, som har lejet opbevaringsrum, fraflytter andelsboligforeningen, skal rummet på ny udbydes til leje blandt herboende andelshavere og efter nærværende retningslinjer.
- Opsigelse af leje af opbevaringsrum skal meldes til bestyrelsen senest inden påbegyndelse af den måned, hvorfra opsigelsen skal træde i kraft.
- Det skal altid annonceres ved opslag i opgangene, når der er ledige opbevaringsrum til leje.
- Lejede rum må udelukkende anvendes til opbevaring. Yderligere anvendelse af rummene fordrer særlig godkendelse fra bestyrelsen.
- Bestyrelsen kan til hver tid inddrage retten til at leje et opbevaringsrum ved manglende eller forsinket lejeindbetaling.

Kontakt bestyrelsen på mail [bestyrelse@thulens.dk](mailto:bestyrelse@thulens.dk) eller ved at lægge en skrivelse i den sorte postkasse i hovedgangen til Godthåbsvej 56, hvis du ønsker at leje et loft eller kælderrum

**Forslag til den ordinære generalforsamling den 12. maj 2026 i A/B Thulens Hjørne af 1980 om, at beboer-ydelsen til afdrag på lånet optaget ifm. etablering af altaner bortfalder, når lånet er indfriet**

Bestyrelsen stiller forslag om, at den månedlige ydelse, der opkræves hos andelshaverne, der har fået altan, bortfalder, når lånet optaget til finansiering af altanerne er indfriet.

(Det er en forudsætning for dette forslag, at alle andelshavere uden altan skriftligt accepterer)

**Baggrund**

Ifm. godkendelse af altanprojektet optog foreningen et fælles lån på ca. 5 mio. kr., som afdrages ved månedlig ydelse for de andele, der har fået altan. Ydelsen opkræves sammen med boligafgiften.

De månedlige ydelser er sammensat pba. altanstørrelse og altantype. Ydelserne dækker samlet set omkostningerne til foreningens afdrag og renter på lånet til altanprojektet.

Med vedtagelsen af altanprojektet blev det samtidigt vedtaget, at den gældende ydelse pr. andel med altan skal fortsætte uendeligt, altså også efter lånet er indfriet. Lånets løbetid er 30 år og forventes endeligt indfriet pr. 1/6 2055.

Ved vedtagelse af dette forslag skal der udarbejdes og sendes en allonge til altanaftalerne for alle andele med altaner, hvoraf det fremgår, hvornår foreningens altanlån er indfriet og altanydelsen dermed ophører. Forventeligt pr. 1/6 2055.

**Motivation for forslaget.**

Foreningen har ingen omkostninger forbundet med etablering af altanerne, da alle udgifter afholdes af de andele, der har fået monteret altan. Til gengæld udgør etableringen af altanerne en væsentlig forbedring af ejendommen, som kommer alle til gode i form af, at ejendommens værdi stiger, og dermed stiger også andelskronen og værdien af alle andele i foreningen, herunder de få andele som ikke har fået altan. Derfor er det rimeligt, at altanydelsen bortfalder helt, så snart lånet er indfriet om ca. 30 år.

Altanerne forventes at være levedygtige i 100 år, og mindre vedligehold af altanerne dækkes af foreningens driftsbudget på lige fod med øvrigt vedligehold af ejendommen.

**Forslag til den ordinære generalforsamling den 12. maj 2026 i A/B Thulens Hjørne af 1980 om præcisering af vedtægternes bestemmelse i §16 om *Konkurrerende virksomhed***

Bestyrelsen stiller forslag om præcisering til vedtægternes § 16:

*"Erhvervsandele må ikke overdrages eller udlejes til en køber/lejer, som vil drive et erhverv, der kan betragtes som konkurrerende virksomhed til andre erhverv i foreningen. Erhvervsandele må ej heller foretage brancheskift til et erhverv der kan betragtes som konkurrerende virksomhed uden godkendelse fra bestyrelsen. Ved salg eller udlejning skal køber/lejer derfor godkendes af bestyrelsen forud for udarbejdelse af overdragelsesaftale/lejekontrakt. Bestyrelsen skal såfremt der gives afslag, frem sende en skriftlig begrundelse inden 3 uger. En godkendelse kan fra bestyrelsen være betinget af en række forhold som efterfølgende skal overholdes af andelshaveren/lejer."*

For at vedtægterne stemmer overens med gældende praksis i foreningen foreslår bestyrelsen, at nedenstående stk.1 til § 16 tilføjes.

**"§ 16, stk. 1. Konkurrerende virksomhed forstås mere på konceptniveau end med fokus på enkelte retter. Det vil således kun være, hvis der er tale om sammenfaldende koncepter og/eller overvejende sammenfald i de retter, der tilbydes, at det betragtes som konkurrerende virksomhed.**

**Baggrund og motivation for forslaget**

Der har de seneste år været stor udskiftning i erhverv i foreningen, som dels har været administrativt tunge for bestyrelsen at behandle og dels også har givet anledning til potentielle konflikter mellem erhverv. Derfor er der behov for denne præcisering af vedtægterne.

Hvis der fx. kommer et nyt erhverv, der vil sælge globale gryderetter, og dette allerede anvendes som koncept hos et erhverv i foreningen, vil dette ikke kunne godkendes. Endvidere vil det ikke kunne godkendes, hvis der kommer et erhverv, der *generelt* ønsker at sælge retter, der allerede sælges af andre erhverv i foreningen.

Til gengæld betragtes det ikke som *konkurrerende virksomhed*, hvis der fx kommer et erhverv, der ønsker at producere og sælge ungarsk, fransk eller mexicansk mad, og vil lave hhv. gullasch, coq au vin eller chili con carne, selv om disse enkelte retter, også sælges i andre erhverv i foreningen.

Frederiksberg den 13. april

**Forslag til den ordinære generalforsamling den 12. maj 2026 i A/B Thulens Hjørne af 1980 om, en fælles vinduespudsningsløsning for alle beboers vinduer ud mod Godthåbsvej og Ærøvej.**

Bestyrelsen stiller forslag om fælles vinduespudsningsløsning.

**Baggrund**

Ved sidste års generalforsamling blev der stillet forslag om fælles vinduespudsning ud mod Godthåbsvej og Ærøvej. Bestyrelsen har på den baggrund indhentet tilbud og vil gerne stille forslag om en fælles løsning

**Motivation for forslaget.**

Ved en vedtagelse af fælles vinduespudsning, er det en løsning der gælder vinduespudsning 2 gange årligt for alle andelshavere. Der er ikke muligt at pudse vinduerne fælles ud mod gården grundet altaner. Vinduerne pudses fra gaden og vil ikke være afhængigt af om den enkelte andelshaver er hjemme.

Foreningen vil betale for vinduespudsningen over driften og derfor er det ikke muligt at vælge til/fra på den fælles vinduespudsning.

Foreningen har modtaget et tilbud fra et firma der varetager vinduespudsning udefra på 2970 kr. pr gang.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Anna Wieland

Navn returneret af MitId: Anna Wieland  
Bestyrelsesformand  
ID: 618835b6-2987-44f3-aa23-1de3dcf8a66b  
IP-adresse: 5.103.100.21:54076:54076  
Dato for underskrift: 26-05-2026 18:26:45 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: 89.239.255.187:60797:60797  
Dato for underskrift: 27-05-2026 13:58:16 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: 5.103.97.4:57053:57053  
Dato for underskrift: 27-05-2026 12:20:52 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitID



### Claus Schmidt

Navn returneret af MitId: Claus Schmidt  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 6f7abd80-f595-4d80-8e71-8227d8acbd80  
IP-adresse: 5.103.109.74:64456:64456  
Dato for underskrift: 26-05-2026 18:02:46 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: 5.103.101.111:64178:64178  
Dato for underskrift: 27-05-2026 15:03:12 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitID



### Alexander Luplau

Navn returneret af MitId: Alexander Høeg Luplau  
Dirigent  
ID: 063f0c1b-f861-4349-8494-741097d540bd  
IP-adresse: 128.77.156.98:57379:57379  
Dato for underskrift: 27-05-2026 10:16:21 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).