

AB Thorsgade Andelskollegium

Referat fra ordinær generalforsamling den 22. april 2024

Mandag den 22. april 2023 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen x med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i festlokalet på Thorsgade 97, 2200 København N.

Tilstede var 15 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 18 stemmer.

Foreningens formand Uffe Wichmann bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Josefine Schultz blev valgt som dirigent og Lars Thorsager som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Skift af administrator i 2023

Efter mange år som vores administrator valgte Søren Kornum fra By & Bolig Administration at gå på pension. Han solgte sin virksomhed til Sjeldani Boligadministration ApS. Vi i bestyrelsen tog et møde med de nye administratorer, og valgte at arbejde videre med dem. Det har vi ikke fortrudt. Vores kontaktperson i dagligdagen er Josefine Schultz (js@sjeldani.dk), og det samarbejde kører godt. Tak til Søren for et godt samarbejde igennem mange år.

Skift af formand

Vores formand i andelsboligforeningen igennem flere år - Julie Springborg valgte i sommeren 2023 at flytte fra ejendommen, og derfor kunne hun selvfølgelig ikke fortsætte som formand. Jeg ved godt, at Julie ikke er til stede i aften, men der skal alligevel lyde en stor tak til Julie for en stor indsats i vores andelsboligforening.



AB Thorsgade Andelskollegium

Skift af formand fra Peter til Uffe og nu tilbage igen

Efter seneste generalforsamling konstituerede bestyrelsen sig med Peter Olsen som formand. I løbet af sommeren blev vi bekendt med, at vi ikke have helt styr på formalia, da valget faldt på Peter som formand. Derfor blev Uffe indsat som formand for resten af 2023. Det ændrer vi nu her i aften, så Peter Olsen igen kan blive foreningens formand.

Flere skift af vicevært

Stine Lehmann har været foreningens nye vicevært siden november 2023 og det samarbejde har forløbet sig rigtig godt

Manglende rengøring af fællesarealerne i 2023.

Ros til de få (måske også dem der kommer til generalforsamlingen) og en opsang til dem der ikke bidrager, samt undskyldte for bestyrelsens mangelfulde opfølgning overfor skiftende viceværter. Men at vi nu tror på, det bliver bedre.

Status på vedligeholdelse og arbejdsdage i 2023

De seneste arbejdsdage er gået med generel vedligeholdelse af ejendommen, hvor vi har fjernet ukrudt og ryddet op omkring matriklen, samt at gøre tagterrassen indbydende til om sommeren. Til arbejdsdagene i efteråret 2024 planlægger vi at tage hånd om fælleslokalet, hvor vi vil male og få lokalet til at tage sig bedre ud.

Der har heller ikke været nogen klager omkring højlydte fester, hvilket er særdeles positivt, da festerne i fælleslokalet førhen har været generende for flere beboere i ejendommen.

Status på nyt indgangsparti

På generalforsamlingen i 2022 blev det besluttet, at der skulle etableres et nyt indgangsparti i form af en ny gitterport i gadeplan. Projektet er beskrevet og vedhæftet referatet fra generalforsamlingen fra 2022. Efter en masse start vanskeligheder med tegninger, beskrivelser, godkendelse af brandrapport mv.

Der skal lyde en stor tak til Pernille i 504. Både med at skabe kontakt til relevante personer med byggefaglig viden, og for at få vores lille projekt igennem. Julie Springborg har ligeledes ydet en stor indsats, og har indgået aftaler med håndværkere. Uffe har nu taget over, og har sørget for ansøgningen blev udarbejdet og sendt til Københavns kommune. Onsdag den 17. april 2024 kom den endelige byggetilladelse, og arbejdet med etableringen kan nu påbegyndes. Porten er produceret af en smed, så vi håber det nu kan gennemføres. Der mangler dog de sidste ting vedr. den nye dørtelefon på gitterporten.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 103.840 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 651.519 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **6,2137 kr.** (sidste år: 6,2137 kr.).



AB Thorsgade Andelskollegium

Under generalforsamlingen var der spørgsmål til forårets vandskade, som administrator ville undersøge efterfølgende.

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til – i samråd med administrator – at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens realkreditlån, herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Bemyndigelsen gælder også op- og nedkonvertere foreningens realkreditlån. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Under generalforsamlingen blev der tilføjet, at der skal være klare retningslinjer for bestyrelsen. Dette kan have indflydelse på boligafgiften, som er vigtig for foreningen at holde så lav så muligt, da beboerne er studerende.

Forslaget blev trukket.

Forslag 2 – opdatering af ejendommens vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen foreslår at der afsættes 20.000 kr. til opdatering af ejendommens vedligeholdelsesplan, da den seneste vedligeholdelsesplan er mere end 3 år gammel.

Foreningens økonomi er ikke stærk på nuværende tidspunkt, derfor mener bestyrelsen, at vedligeholdelsesarbejdet skal prioriteres.

Når vedligeholdelsesplanen er udarbejdet, skal den deles med andelshaverne.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 3 - Vedtægtsændring vedrørende ansvar for forandringer i lejlighed

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægt ændres så den tager højde for den seneste højesterets dom fra 2023, hvor ansvar for skader som sker i forbindelse med andelshaverens forandringer i lejligheden. Bestyrelsen foreslår derfor følgende tilføjelser i foreningens vedtægt:

§ 11 Forandringer (tilføjelse)

11-2 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

11-3 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.



AB Thorsgade Andelskollegium

11-4 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

§ 21 Eksklusion

Nuværende formulering:

21.1 Såfremt et medlem ikke betaler et eventuelt resterende indskud eller kommer i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne eller groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, såvel hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer, eller i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller såfremt et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan det pågældende medlem ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen.

Foreslås ændret til:

21-1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:

- A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
- B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6,
- C) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 7,
- D) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
- E) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
- F) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at ophæve lejemålet.

Flere andelshaver mente, at forslaget skulle præciseres. Blandt andet skal der undersøges om andelshaverne kan projektforsikres. Det skal derfor specificeres, hvad andelshaver kan gøre selv og hvilke projekttyper, som der skal søges tilladelse til.

Der blev mindet om, at beboerne skal huske at afkalke deres sisterner. En vejledning kan findes på foreningens Facebook side.

Forslaget blev **foreløbigt vedtaget**, men da der ikke var tilstrækkeligt mange fremmødte medlemmer til at forslaget kunne tages til endelig afstemning, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget vil blive taget til endelig afstemning.

Forslag 4 – bøden for Manglende rengøring af fællesarealer hæves

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at hæve bøden for manglende rengøring i fællesarealerne. Første gang på et kalenderår er bøde på 200 kr. (som nu), ved anden gang bliver bøden 500 kr. Bøden forbliver 500kr. hele kalenderåret.

Bliver der ikke rengjort af beboerne, vil bestyrelsen være nødsaget til at betale en ekstern vicevært for at udføre arbejdet - det vil koste beboerne mere i boligafgift.

Er man forhindret i at deltage på den pågældende dag, kan man aftale en anden dag med viceværten. Derudover er det også muligt at lave aftaler med sine naboer.

Forslaget blev **vedtaget**. Forslaget gælder umiddelbart efter generalforsamlingen.



AB Thorsgade Andelskollegium

Ad 5 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være stige med 2,7% i 2024. Stigningen træder i kraft den 1. juni 2024.

Budgettet var udarbejdet med den forudsætning at stigningen trådte i kraft den 1. januar 2024, derfor er budgettet blevet rettet efterfølgende.

Under generalforsamling blev der gjort opmærksom på, at foreningen skal arbejde på at stabilisere deres likvide beholdning. Bundlinjen bør være omkring 250.000 kr. for en forening af den størrelse.

Budgettet blev **enstemmigt godkendes**.

Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Rasmus Rafael Texel Schmidt og Peter Gebhardt Rønnebæk på valg, som ikke ønskede genvalg. Derfor skulle der vælges nye bestyrelsesmedlemmer for 2 år. De nye bestyrelsesmedlemmer som blev valgt, var Sarah Feldes, Natalie Diemer-Nezer, Liv Toft-Nielsen og Nicoline Bruun. Uffe Wichmann fratrådte formandsrollen til fordel for Peter Olsen.

Som suppleanter blev Uffe Wichmann og Johanne Holm Pedersen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Peter Olsen (304)	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Sarah Feldes (202)	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Natalie Diemer-Nezer (302)	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Liv Toft-Nielsen (403)	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Nicoline Bruun (504)	på valg i 2026
1. Suppleant	Uffe Wichmann (510)	på valg i 2025
2. Suppleant	Johanne Holm Pedersen (405)	på valg i 2025

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.

Som administrator blev By og Boligadministration / SJELDANI genvalgt. Som revisor blev revisionsfirmaet BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab genvalgt.

Ad 8 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Leje af festlokalet blev taget op allerede under beretningen, men emnet passede bedre under eventuelt. Beboerne efterspurgte regler for leje af lokalet. Blandt andet er der problemer med, at beboere lejer lokalet til deres venner og familie uden selv at deltage i festen. Dette giver gener for beboerne. Bestyrelsen vil gå videre med et regelsæt til næste år.

En anden beboere opfordrede til at hjælpe hinanden med at holde dørene lukkede, hvis man ser hoveddøren til lokalet stå åben.



AB Thorsgade Andelskollegium

En beboer spurgte ind til om andre havde problemer med stoppede toiletter. Svaret var at flere kendte til problemet og at det højst sandsynligt var kalk, som skal fjernes og at toilettet muligvis skal afmonteres. Tagtarassen har fået algebehandling, men beboerne kan ikke se forskel.

Et forslag om at beboerne kunne få et forum til at indberette fejl og mangler, beboerne imellem, blev også stillet. Formålet er at kunne vedligeholde flere ting på en gang. Lige nu foregår alt på Facebook, men bestyrelsen vil kigge på en anden løsning.

Vinduerne i biblioteket trænger til at blive pudset.

Flere andelshavere spurgte ind til forbrugsregnskabet. Administrator meddelte, at de ikke havde modtaget årsregningen endnu, men at hun ville rykke for det.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:55.

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Josefine Schultz (dirigent) og Peter Olsen (formanden)



I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	A/B Thorsgade Andelskollegium
A2	Adresse	Thorsgade 97, 2200 København N
A3	CVR-nr.	29 28 95 49

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	23. april 2024
--	----------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	61.000.000 kr.	25.010 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	3.059.630 kr.	1.254 kr.
Generalforsamlingsbestemte reserver Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	901 kr.
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		



AB Thorsgade Andelskollegium

Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m²

K1	Andelsværdi	15.463 kr.
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld – omsætningsaktiver	17.385 kr.
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	32.848 kr.
	Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.	

Vedligeholdelse

	Ja	Nej
L1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?		
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	12 %
	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	



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.”

Josefine Schultz

Dirigent

Serienummer: 5cd4b4c2-7958-4638-a73e-cd3ea3e2bc2f

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-05-03 11:21:29 UTC



Sarah Feldes

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Thorsgade 95-97

Serienummer: efeecd52-9d75-49f5-b175-26b1ff47db35

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-05-03 12:41:48 UTC



Peter Alexander Olsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Thorsgade

Serienummer: 7f7d2e6d-31de-4968-bb9d-f10b7493ed3a

IP: 80.197.xxx.xxx

2024-05-05 11:35:48 UTC



Penneo dokumentnøgle: GSNBN-1YG6P-ODO3E-6MDTH-HFTNY-VXT8K

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/validator**