

# AB Thorsgade Andelskollegium

## Referat fra ordinær generalforsamling den 28. april 2025

Mandag den 28. april 2025 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Thorsgade Andelskollegium med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i festlokalet på Thorsgade 97, 2200 København N.

Tilstede var 24 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 27 stemmer.

Foreningens formand Peter Alexander Olsen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Foreningens administrator Josefine Schultz blev valgt som dirigent og referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.



# AB Thorsgade Andelskollegium

## Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Porten er færdigmeldt

På generalforsamlingen tilbage i 2022 blev det besluttet, at der skulle etableres et indgangsparti til ejendommen i form af en port. Porten blev opsat til brug i sommeren 2024 og det er bestyrelsens indtryk at beboerne er glade for den. Der er nu også monteret en dørpumpe på porten, så beboerne på første sal kan undgå støjgener ved lukning af porten. Det har været en lang proces med flere vanskeligheder, men i marts 2025 blev den færdigmeldt til kommunen og vi kan endelig sætte et punktum på dette projekt.

Der skal lyde en stor tak til Uffe i 510 som overtog projektet fra den tidligere formand og hjalp bestyrelsen med gennemføre projektet ved at have kontakt til håndværker, ansøge og hente bygge- og ibrugtagningstilladelse hos kommunen. Samtidig tak til Pernille i 504 med at hjælpe i starten af processen med at skabe kontakt til relevante personer med byggefaglig viden.

Status på vedligeholdelse og arbejdsdage i 2024

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 malede vi hele fælleslokalet, vi er rigtig tilfredse med resultatet.

Nye bøde- og festregler

Vores vicevært Stine laver statistisk over bødeopgørelsen og det viser sig, at der er et mønster i de lejlighedsnumre, som ikke deltager til søndagsrengøring. Det synes vi i bestyrelsen er rigtig ærgerligt og derfor har vi besluttet at indføre et nyt bødesystem, så første bøde er på 200 kr. og de efterfølgende bøder er på 500 kr. Ved årsskiftet bliver det nulstillet, så man starter tilbage på 200 ved første bøde.

Bestyrelsen har to gange i år været i kontakt med formanden for ejendommen bag vores, grundet højlydte fester om weekenden. Vi har i bestyrelsens udarbejdet en ny festudlejningskontrakt, så det forhåbentlig ikke kan undgås, hvilke regler man skal overholde under fest. Vi har ikke haft klager siden, vi håber det holder ved

Ny bestyrelse

I 2024 fik vi en ny bestyrelse bestående udelukkende af beboer, efter en periode på cirka et halvandet år, hvor forældrene sad på de fleste pladser. Det er rigtig positivt at vi igen har fået et hold af beboer, som vil engagere sig i driften af foreningen. Der skal lyde en stor tak igen til Uffe Wichmann som har været en stor hjælp i bestyrelsen gennem årene og altid har været meget deltagende. Vi i bestyrelsen har været rigtig glade for at have en regnskabskyndig i gruppen, som kunne hjælpe os med at forstå årsrapporten.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

## Ad 3 - Årsrapport

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 479.613 kr. Efter betaling af afdrag på realkreditlån med 658.847 kr. er likviditetsresultat et underskud på 179.234 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **8,7746 kr.** (sidste år: 6,2137 kr.).



# AB Thorsgade Andelskollegium

Efter generalforsamlingen har administrator undersøgt to poster i regnskabet, som andelshaverne havde spørgsmål til. Den ene var det fastnetsabonnement som foreningen har. Her er der tale om alarmen til elevatoren. Derfor er dette ikke blevet opsagt.

Den anden post var "Regulering af antenneregnskab tidligere år". Her er der tale om en fejl fra revisors side. Navnet på posten er forkert. Der er tale om en inkassosag foreningen har haft.

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

## Ad 4 - Forslag

---

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 – stigning i boligafgift

Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften skal stige med 5 procent. Grunden til dette er en lav likvidbeholdning og generelle prisstigninger i samfundet. Forhøjelsen skal træde i kræft den 1. juni 2025.

Forslaget blev behandlet under punktet budget.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

### Forslag 2 – udskiftning af måler til fjernaflæselige måler

Bestyrelsen foreslår, at foreningen får udskiftet de gamle måler til nye fjernaflæselige måler. Dette kommer til at være et lovkrav fra 2027, så det skal gøres på et tidspunkt. Bestyrelsen har indhentet 2 tilbud. Projektet kommer til at koste 120.000 kr. Projektet finansieres gennem foreningen opsavede midler.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

### Forslag 3 – Fastholdelse af aftale om tilbageførsel af urealiserede kursgevinst

En andelshaver foreslår, at aftalen indgået i forhold til regnskaberne i 2022 og 2023 om kursgevinsten fastholdes.

Andelshaver skriver: Som tidligere aftalt og gennemført i regnskabet for 2023, så ønsker vi at vi fastholder vores tidligere aftale, og tilbagefører de resterende 1,2 mio., så den i 2022 hensatte urealiserede kursgevinst nu er ført tilbage til andelskronen, hvor den retteligt hører hjemme. Der blev hensat kr. 2,4 mio. jf. regnskabet for 2022.

I regnskabet for 2024 er den sidste del af den urealiserede kursgevinst ikke tilbageført og er derfor ikke anvendt til at opskrive andelskronen, da foreningen sikrede en mere stabil udvikling af andelskronen.

Forslaget blev behandlet under punktet årsrapporten.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

## Ad 4 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften vil stige med 5% i 2025.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.



# AB Thorsgade Andelskollegium

## Ad 6-8 - Valg

---

På denne generalforsamling var formanden Peter Olsen på valg, han modtog genvalg. Sara Feldes havde meddelt, at hun fratrådte bestyrelsen grundet flytning. Som nye bestyrelsesmedlemmer blev Sabine Ida Urban Pedersen og Johanne Holm Pedersen valgt.

Som suppleant blev Natalie Diemer-Nezer valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	<b>Peter Olsen (304)</b>	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	<b>Johanne Holm Pedersen (405)</b>	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Sabine Ida Urban Pedersen (204)</b>	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	<b>Liv Toft-Nielsen (403)</b>	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Nicoline Bruun (504)</b>	på valg i 2026
1. Suppleant	<b>Natalie Diemer-Nezer (302)</b>	på valg i 2026

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 9 - Eventuelt

---

Følgende blev drøftet dette punkt:

En andelshaver spurgte ind til Airbnb hos foreningen. Dette er teknisk set muligt, dog skal korttidsfremleje følge foreningens vedtægter. Det vil sige at al fremleje både korttids og langtids fremleje skal godkendes af bestyrelsen og administrator skal have sendt en studieerklæring.

Alle andelshaver mindes om, at bestyrelsen skal have fremsendt en lejekontrakt med fremleje. Derudover skal studieerklæringen sendes til administrator (josefine@sjeldani.dk).

En anden andelshaver spurgte ind til, at der ved sidste år generalforsamling blev givet bemyndigelse til at bestyrelsen kunne bruge 20.000 kr. på en ny vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen forklarede, at de havde besluttet at spare pengene og bruge den vedligeholdelsesplan foreningen har fået lavet i 2020. Bestyrelsen er i gang med at gennemgå den for kritiske opgaver.

Leje af fest lokalet kom også op. Det er et problem her til sommer, når beboere lejerlokalet, at de ikke kan åbne vinduer, da det bliver meget varmt. Derfor hvis nogen har forslag til hvordan problemet kan løses, skal man kontakte bestyrelsen. De vil meget gerne tage imod forslag.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:02.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:  
[beboer.sjeldani.dk/forening/thorsgade](http://beboer.sjeldani.dk/forening/thorsgade)



# AB Thorsgade Andelskollegium

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsen ---

Josefine Schultz (dirigent), Peter Alexander Olsen (formand), Sabine Ida Urban Pedersen (bestyrelsesmedlem), Liv Toft-Nielsen (bestyrelsesmedlem),  
Johanne Holm Pedersen (bestyrelsesmedlem) og Nicoline Bruun (bestyrelsesmedlem)



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.	29. april 2025
--	----------------

**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.			

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

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	74.479.633 kr.	30.537 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		
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		
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	950 kr.
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		



# AB Thorsgade Andelskollegium

## Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m<sup>2</sup>

K1	Andelsværdi	21.836 kr.
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld – omsætningsaktiver	17.146 kr.
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	38.982 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"/>
	Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.	

## Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	10 %
	(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

På vegne af: SJELDANI

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-05-01 11:30:49 UTC



## Sabine Ida Urban Pedersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Thorsgade

Serienummer: 59316662-b0a9-4973-848a-72ad0c35fe6c

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-05-01 11:34:53 UTC



## Liv Toft-Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Thorsgade 95-97

Serienummer: af558c3b-33e1-40fe-a487-18b12fa5b675

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-05-01 12:02:29 UTC



## Nicoline Bruun

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Thorsgade 95-97

Serienummer: b1b5eaa5-1cc4-4ac0-ae14-7f30823bf5ea

IP: 128.76.xxx.xxx

2025-05-01 12:54:47 UTC



## Johanne Holm Pedersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Thorsgade

Serienummer: 9e33681e-984a-4779-b1b8-939a92e5993c

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-05-03 14:43:45 UTC



## Peter Alexander Olsen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Thorsgade 95-97

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-05-05 13:16:23 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

#### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.