Referat af ordinær generalforsamling i Andelsbolig T/R 1976
Tirsdag d. 17. marts 2026

Formand, Christian Bordinggaard Nielsen, åbnede mødet og bød velkommen til de fremmødte andelshavere. Alle deltagere blev registret ved indskrivning hos Mads Stevnsborg inden mødets start. Det blev konstateret at 36 ud af 90 andele var repræsenteret fordelt på 32 fremmødte og 4 fuldmagter. Heraf forløb generalforsamlingen i overensstemmelse med punkterne på dagsordenen:

1. **Valg af dirigent.**
   Bestyrelsen foreslår Thomas Riis som dirigent, som vælges enstemmigt.

2. **Bestyrelsens beretning (som vedlægges)**
   Thomas giver ordet til formand Christian, der afgiver bestyrelsens beretning. Christian opsummerer beretningen i centrale punkter i rækkefølgen angivet nedenfor.

   Vedr. gårdfornyelsesprojektet oplyser Christian, at der ikke er kommet nogle nye opdateringer fra kommunen siden den sidste korrespondance fra oktober. Det er stadig kommunen der har bolden, og dem som skal invitere beboerne med interesse i at deltage aktivt, til et møde. Det nævnes at det fortsat er planen at gårdprojektet skal koordineres med byfornyelsesprojektet, og at gårdrenoveringen først påbegyndes efter afslutningen på byfornyelsesprojektet. Derfor kan vi også forvente, at der stadig går nogle år inden gården eventuelt bliver renoveret.

   Vedr. retssagen mod Poul Sejr Nielsen (PSN), oplyser Christian at vores sag endelig bliver stillet for retten d. 25. og 27. marts i år, og at vi forhåbentligt kan forvente en afgørelse i april i år. Vi håber på at udfaldet er til foreningens fordel, men det endelige forløb efter en afgørelse kan der ikke siges noget endegyldigt om på nuværende tidspunkt.

   Vedr. forliget med baghuset, har vi desværre ikke fundet en afgørelse. Der har i årets løb været flere møder og skriftlig kommunikation med modparten. Det virker til, at modparten har den holdning, at der ikke er noget juridisk problem i at få aflyst deklarationen uden om foreningen, og at de derfor reelt ikke skal betale foreningen forligsbeløbet på 1 mio. kr. Det gør forhandlingerne svære. Bestyrelsen har nævnt overfor modparten at de som led i disse forhandlinger også har fået lov til at isolere ind over vores matrikelskel. Siden det kan blive svært at komme i mål med et beløb af DKK 1.000.000 har bestyrelsen forsøgt at trække på modpartens hjælp til at få naboen mod DK4 bygning til at give os lov til at isolere over deres matrikelskel. Dette skal bruges som led til at isolere gavlene mod rådmandsgade.

   Vedr. byfornyelsesprojektet, har foreningen fået byggetilladelse fra Kommunen. Der har været mange undersøgelser og forhåndstilladelser, og der var i den forbindelse et krav fra kommunen om at øge den eksisterende og planlagte lag af isolering mellem 4.sal og loft fra 150 mm til 300 mm. Dette ville kræve en større og omfattende ændring af loftet som kunne koste et større millionbeløb. Hertil har EKJ lavet en rentabilitets udregning, som viser, at den ekstra isolering ikke er rentabel, hvorfor vi forventeligt slipper for at etablere den ekstra isolering.

   Afslutningsvist undskylder Christian til beboerne for at behandling af altanerne er trukket i langdrag. Christian forsikrer om, at bestyrelsen har det højt på prioritetslisten at få dette afklaret så snart vejret bliver til det.

   Herefter åbnes der for at beboere kan stille spørgsmål til beretningen. En beboer spørger ind til hvad planen er for det asbestramte loft og hvornår det kan komme i brug igen. Christian fortæller at asbestsanering forventeligt vil blive inkluderet i udbudsmaterialet i forbindelse med byfornyelsesprojektet. Der er fordele i at undgå ekstra opsætning af stillads mv. Bestyrelsen håber på at byfornyelsesprojektet kan gå i gang i efteråret 2026 og at loftet derfor kunne være brugbart igen engang i 2027. En anden beboer spørger ind til en kort opsummering af hvad retssagen med PSN præcist går ud på. Thomas opsummere at der søges om ansvar for saneringen af loftet hvortil et overslag på disse omkostninger beløber sig på ca. mio DKK 10.

Der er ikke flere spørgsmål og beretningen sendes til godkendelse

AFSTEMNING: Godkendelse af bestyrelsens beretning sendes til afstemning.
RESULTAT: **GODKENDT (33 JA,** 0 Nej, 3 Udeblevet**)**

3. **Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning for 2024/2025 samt godkendelse af årsrapporten. Bestyrelsen foreslår andelsværdi fastsat til kr. 19.971,00 pr. m2.**

Dirigent Thomas og formand Christian, beklager at foreningens revisor er udeblevet fra mødet. Revisorens udeblivelse er ikke anmeldt eller kendt, men det skyldes formentlig en fejlkommunikation op til mødet. Christian fortæller kort at det blev besluttet på sidste generalforsamling at lade andelsvurderingen flyde og beholde en konservativ reserve. Valuarvurderingen af ejendommen er siden steget, og bestyrelsen foreslår at holde fast i den samme reserve på mio. DKK 30, og lade andelskronen stige derefter. Dette betyder at andelskroen vil stige med ca. 9.3% ift. den nuværende andelskrone.

Thomas tager herefter teten til at gennemgå årsrapporten. Værdien af de forskellige poster bliver gennemgået en ad gangen i forhold til den budgetterede og den reelle værdi for regnskabsåret. Det fremhæves at der har være en større udgift end budgetteret på renovering som primært skyldes udgifter til rådgiver på byfornyelsesprojektet samt asbestsagen.

Foreningen ender i et årsresultat på ca. mio DKK 1.2 hvoraf der betales ca. DKK 700.000 til prioritetsafdrag hvormed forenings driftsresultat ender i ca. DKK 500.000. Værdisætningen af foreningen blev af valuar, Wiborg og Partnere, vurderet til mio. DKK 182.3. Medtagen gæld og reserve allokering på mio DKK 30.0 opnås et beløb af mio. DKK 168,2 som fordeles ligeligt ud over foreningens totale beboelsesareal. Dermed opnås den forslåede andelsværdi på 19.971,00 DKK.

Thomas takker for beboernes tålmodighed og gør opmærksom på at hvis der skulle komme spørgsmål til rapporten er alle velkomne til at sende dem til bestyrelsens e-mail. Der er ikke nogen spørgsmål til rapporten blandt de fremmødte.

AFSTEMNING: Godkendelse af årsrapporten og godkendelse af den forslåede andelskrone.

RESULTAT: **GODKENDT (enstemmigt)**

4. **Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2023/2024 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår en boligafgiftsforhøjelse på 3% fra 1. maj 2024.**

Efterfølgende fremlægger Thomas kort foreningens budget for det resterende regnskabsår 2025/2026, hvor der medtager en evt. stigning i andelsydelsen på 3%. Med det forslåede budget forventer foreningen et driftsoverskud før afdrag på ca. mio DKK 1.57. Christian fremlægger at dette fortsat er et led i en blød overgang til en boligafgift, der kan understøtte det lån som foreningen skal optage i forbindelse med byfornyelsesprojektet samt modvirke generelle prisstigninger.

AFSTEMNING: Godkendelse af budget og boligafgiftsforøgelse på 3%.
RESULTAT: **GODKENDT (34 JA,** 0 NEJ, 2 Udeblevet**)**

5. **Indkomne forslag (bedes mailet til P.G. Administration A/S på mailadresse info@pg-administration.dk senest den 2. april 2024, kl. 12.00. (I henhold til vedtægternes § 24, stk. 2 og stk. 3, skal forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, være bestyrelsen i hænde senest 8 dage for generalforsamlingen).**

   a. Bestyrelsen stiller forslag om, at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til i samråd, med foreningens administrator og revisor – at omlægge foreningens
   Nykredit kontantlån 1,0612% opr. stort kr. 14.365.000,00
   Nykredit kontantlån 1,6868% opr. stort kr. 10.000.000,00
   Nykredit obligationslån 1% opr. stort kr. 5.493.000,00 (afdragsfrit), såfremt der opnås en væsentlig ydelsesbesparelse ved omlægning til et fastforrentet lån indenfor samme løbetid.
   Christian afklarer, at dette punkt drejer sig om at bemyndige bestyrelsen til at foretage almen gældspleje på foreningens vegne uden nødvendigheden i at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling.

   RESULTAT: **GODKENDT (enstemmigt)**

   b. Et indkommende forslag fra Dorte Juliane Høvids (Rådmandsgade 49B, 1. sal) omhandler et ændringsforslag til foreningens husorden vedrørende tørring af tøj på stativer i gården samt tørring ud af vinduer. Dorte er ikke mødt op til generalforsamlingen til at præsentere sit forslag, derfor sættes forslaget direkte til debat blandt beboerne. Christian forlægger nogle overvejelser diskuteret blandt bestyrelsen. Der er en generel enighed i at det ikke ses som noget problem at tøj tørres på stativer i gården hvis det gøres med omtanke for andre beboer og uden gene for viceværtens daglige arbejde eller blokering af opgange, cykler mm. Dog har bestyrelsen en bekymring i at der åbnes for muligheden for at tøj kan tørres på stativer og bøjler ud af vinduer. Dette skyldes at der sidste år var et tørrestativ som faldt ud ad vinduet fra en 4. sals lejlighed og ødelagde en lampe i gården. Dette er en potentiel nedfaldsfare for beboere og der er det nemmere at undgå den gråzone ved ikke at tillade tørring af tøj ud af vinduer.

   Mikkel fra bestyrelsen nævner, at han har snakket med vicevært Per, om at få nogle tørrestativer sat op nede i gården til fælles brug som en midlertidig løsning. Der er lidt snak frem og tilbage om hvad bestyrelsen gør såfremt forslaget ikke bliver stemt igennem. Der er her en generel en konsensus i bestyrelsen om at se igennem fingre med at stille ting til tørre i gården hvis det udføres med en generel omtanke, og så længe at tørrelofterne ikke er tilgængelige pga. asbestforureningen. Helene pointerer også, at vi som beboere selv kan tage dialogen med vores naboer hvis et stativ er til gene.

   Der bliver spurgt til, om der skal stemmes om både tørring på stativer i gården og ud af vinduet i en samlet afstemning. Det bekræftes, grundet formuleringen i forslaget stemmes der om et samlet forslag.

   RESULTAT: **IKKE GODKENDT (**6 JA, **22 NEJ**, 8 Udeblevet**)**

6. Valg til bestyrelsen (medlemmer vælges for 2 år).

   Der er fire bestyrelsesmedlemmer på valg og fem kandidater der opstiller, og der skal derfor afholdes valg. Der afstemmes ved at hver repræsenteret andelshaver får en seddel hvorpå de nedskriver navnene på de fire kandidater de ønsker i bestyrelsen. Alle kandidater får muligheden for at give en kort præsentation af sig selv inden der stemmes. Helene Østergaard, Mikkel Henning Andersen, og Lauge Sven Thorsen optalte efterfølgende de indsamlede stemmer, mens forsamlingen tog en kort pause. Der er modtaget 36 stemmer hvoraf en er blevet vurderet ugyldig da denne havde det samme navn skrevet to gange. Resultatet af afstemningen er præsenteret nedenfor.

   a. Christian Bordinggaard Nielsen (genopstiller) (**35, Genvalgt**)
   b. Jesper Possing (genopstiller) (**12, Ikke Valgt**)

c. Mads Stevnsborg (genopstiller) (**33, Genvalgt**)
d. Jørn Nielsen (genopstiller) (**29, Genvalgt**)
e. Kasper Rise Hansen (opstiller) (**31, Valgt**)

7. Valg af suppleanter (medlemmer vælges for 1 år)
a. Thomas Rydal (Tagensvej 62, 2. tv.)
b. Laura Stubbe Østergård (Tagensvej 64, st. tv.)

8. Valg af revisor.
Bestyrelsen foreslår at fortsætte med revisorfirmaet Christensen Kjærulff statsautoriseret revisionsaktieselskab. Der var ingen kommentarer eller spørgsmål fra andelshavere.

AFSTEMNING: Valg af Christensen Kjærulff statsautoriseret revisionsaktieselskab som foreningens revisor.
RESULTAT: **GODKENDT (enstemmigt)**

9. Valg af administrator

Bestyrelsen foreslår at fortsætte med PG-administration. Der var ingen kommentarer eller spørgsmål fra andelshavere. Anders Kreutzfeldt spørger til om vi ved hvor længe Lajla fortsætter med at arbejde, hvilket bestyrelsen dog ikke ved.

AFSTEMNING: Valg af PG-administration som foreningens administrator.
RESULTAT: **GODKENDT (34/36)**

10. Eventuelt.

Mikkel inviterer beboerne i foreningen til at melde sig til et festudvalg og hjælpe med at få arrangeret et heldagsarrangement for at fejre foreningens 50-års jubilæum denne sommer. Frida Nørkjær har allerede meldt sig på banen, men flere hænder vil være værdsat. Tanken er at holde et uformelt familievenligt arrangement om dagen med fællesspisning i telt i gården. Om aften vil det overgå til en fest mere tiltænkt de voksne. Datoen er sat til lørdag d. 22 august, med en tilmeldingsfrist omkring starten af maj. Der vil snart blive sendt en mere officiel invitation ud.

En andelshaver spørger til, om der bliver holdt styr på hvilket lejligheder, som der bliver lejet ud. Vedkommende synes at, der gentagende gange er blevet gjort opmærksom på at affald er blevet håndteret forkert inde på foreningens facebook gruppe af vicevært Per. Christian nævner at der bliver holdt styr på hvem der lejer ud, men at der muligvis er et større mørketal. Det inkluderer blandt andet en episode med en lejlighed som i en periode blev lejet ud via AirBnB. Det understreges at alt fremleje af andelsboliger skal godkendes af bestyrelsen jf. vedtægter. Mikkel nævner at bestyrelsen tager imod tip hvis man har kendskab til sådan fremleje.

Der bliver sagt tak til Frida og Nanna der er trådt tilbage fra at drive foreningens gårdudvalg. Der spørges ind til om der er fundet nye til at drive udvalget og hvad arbejdet indebærer. Spørgsmålet bliver sendt videre til Thomas Rydal, der svarer, at der ikke endnu er fundet nogle arvtagere og at størstedelen af arbejdet ligger i at organisere den årlige gårddag. Siden der ikke er fundet nogle nye til at drive gårdudvalget videre foreslår bestyrelsen at afholde gårddagen, lørdag d. 9 maj.

Christian siger tak for god ro og orden, og takker Jesper Possing for hans arbejde i bestyrelsen gennem tiden. Thomas siger tak for i år og hæver mødet.