

Referat af ordinær generalforsamling A-B Bymidten

Den 7. oktober 2025 blev der afholdt ordinær generalforsamling i A-B Bymidten.

14 ud af foreningens 19 medlemmer var repræsenteret, heraf 0 ved skriftlig fuldmagt.

Foreningens administrator, ADVODAN Glostrup København var repræsenteret ved ejendomsadministrator Ole Hegnet Sørensen.

Generalforsamlingen blev afviklet med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
 2. Bestyrelsens beretning
 3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og revisionsberetning, godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen samt forelæggelse af nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.
 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
 5. Forslag:
 - a) Forslag fra Zsuzsanna Andersen. Udskiftning af hoveddøre og vinduer. Se bilag 1
 - b) Forslag fra Zsuzsanna Andersen. Våd skjold fugtskade i bolig. Se bilag 2
 6. Valg til bestyrelse. (3-5 medlemmer).

Nuværende bestyrelse består af:

Formand Rita Svensson, på valg - genopstiller ikke, hvorfor der skal vælges en formand for ny 2 årig periode.

Søren Toft, bestyrelsesmedlem (2023-2025) på valg - modtager genvalg.

Birgitte Krog, bestyrelsesmedlem (2024-2026) ej på valg,

Valg af suppleanter (1-2 suppleanter) – vælges for et år ad gangen
 7. Valg af administrator.

Bestyrelse foreslår genvalg af administrator.
 8. Valg af revisor.

Bestyrelse foreslår genvalg af revisor.
 9. Eventuelt.

Kommentar fra Zsuzsanna Andersen - Opfølgning generalforsamling 2024. Se bilag 3

Kommentar fra Zsuzsanna Andersen- ønske om større gennemsigtighed i bestyrelsens arbejde. Intet bilag.
-

1. Valg af dirigent og referent

I forlængelse af fremmødere registrering bød foreningens formand, Rita Svensson, velkommen til den ordinære generalforsamling.

Ole Hegnet Sørensen blev indstillet til og valgt som dirigent og referent og konstaterede uden indsigelser, at generalforsamlingen var såvel lovlig indvarslet som beslutningsdygtig. Dirigenten gav herefter en kort introduktion af sig selv, og kommenterede på indsendte forslag fra Zsuzsanna Andersen, og

gav en uforbeholden undskyldning for fejlagtig stavning af andelshavers navn samt kommenterede kort på dialogen inden generalforsamlingen om de indsendte forslag.

2. Bestyrelsens beretning

Formanden aflagde bestyrelsens beretning i overensstemmelse med vedlagte skriftlige beretning, hvortil der henvises. Herunder var enkelte kommentarer bl.a. om døre og vinduer, som dirigenten henviste til ville blive behandlet senere på generalforsamlingen.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen

Dirigenten gennemgik det udsendte årsregnskab, der viste et drifts-/likviditetsoverskud på kr. 40.579 efter afdrag på realkreditlån (mod sidste år kr. 123.280).

I forhold til andelskronens fastsættelse blev det bemærket, at foreningen valgte at fortsætte med værdiansættelsen EDC vurdering af ejendommen fra 30. juni 2024 til 45,9 mio.kr. og at der dog fortsat blev lagt op til, at man anvendte den "fastfrosne" vurdering fra 2020 på 43,6 mio.kr. og samtidig overførte kr. 232.05302 fra reserve til egenkapitalen.

Dirigenten gennemgik kort foreningens nøgletalsoplysninger, og herefter blev regnskabet og en uændret andelskrone på 9,39 enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse

Dirigenten gennemgik det udsendte budgetforslag med forslag om en stigning i boligafgiften på 1% gældende fra den 1. juli 2025. Efter enkelte kommentarer og svar blev budgetforslaget enstemmigt vedtaget.

5. Forslag

Dirigenten gennemgik indledningsvis de modtagne forslag, der skulle behandles, og henviste kort til omtalen fra tidligere på generalforsamlingen.

A: Forslag fra Zsuzsanna Andersen. Udskiftning af hoveddøre og vinduer. Se bilag 1.

Dirigenten gav ordet til forslagsstiller som kort gennemgik forslaget, og henviste til vedligeholdelsesplanen fra 2016.

Dette gav anledning til enkelte spørgsmål og kommentarer, og herunder tilkendegav bestyrelsen at det var en god idé. Enkelte ønskede at der skete prioritering i forhold til igangværende arbejder, men også at det blev afklaret muligheden for reparationer. Det blev opsummeret i, at der skulle igangsættes en forundersøgelse, hvor den nye bestyrelse indhenter 3 tilbud, og fremlægger bedste bud på en ekstraordinær generalforsamling. Budgetmæssigt blev der afsat i størrelsesordenen 20 – 30.000 kr. til forundersøgelsen.

Dirigenten satte således det tilrettede forslag til afstemning, og med 11 stemmer FOR, 0 stemmer IMOD, og 0 stemmer BLANK blev forslaget om en forundersøgelse vedtaget.

B: Forslag fra Zsuzsanna Andersen. Våd skjold fugtskade i bolig. Se bilag 2

Dirigenten gav ordet til forslagsstiller, som kort gennemgik forslaget.

Det afstedkom prompte en undskyld fra bestyrelsen, som ikke havde opfattet tidligere henvendelse om 'vand indtrængning i lejligheden', - hvorfor det blev besluttet, at bestyrelsen straks følger op ved at rekvirere en murer til afklaring af omfang og næst udbedring af forholdene.

Samtidig skulle andre andelshavere, som har lignende problemer lægge seddel i bestyrelsespostkassen eller sende mail til bestyrelsen, - og så ville forholdene komme med i murer undersøgelsen.

6. Valg til bestyrelse

Formand Rita Svensson, var på valg – men genopstillede ikke, hvorfor der skulle vælges en ny formand for ny 2 årig periode. Der var ingen kandidater som meldte sig.

Søren Toft var på valg for ny 2 årig periode, og blev sammen genvalgt med applaus.

Birgitte Krog var ikke på valg før 2026, men fortsatte som bestyrelsesmedlem.

Suppleant Lizzie Vest ville gerne fortsætte blot som suppleanter, og blev valgt for endnu et år.

Som 2. suppleant meldte Mikkel Dalsgaard sig, hvilket forsamlingen bifaldt med applaus.

Konklusion blev, at bestyrelsen p.t. består af

Søren Toft	nr. 49	Næstformand	2025-2027
Birgitte Krog	nr. 51	Sekretær	2024-2026

Der blev valgt en suppleant for det kommende år:

Lizzie Vest	nr. 27	1. suppleant	2025-2026
Mikkel Dalsgaard	nr. 19	2. suppleant	2025-2026

I henhold til vedtægterne bliver der derfor hurtigst muligt indkaldt til ekstraordinær generalforsamling Med det ene formål at få valgt en formand og/eller et nyt bestyrelsesmedlem. Indtil da vil administrator varetage den daglige drift i samråd med næstformanden og sekretæren.

7. Valg af administrator

ADVODAN Glostrup København blev genvalgt som foreningens administrator.

8. Valg af revisor

Revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn blev genvalgt til foreningens revisor.

9. Eventuelt

Under eventuelt var der en drøftelse om:

- En andelshaver holder 'fest hver fredag'. Der var opfordring til at tage dialog med vedkommende, og næst ville bestyrelsen via administrator følge op med eventuelt påbud.
- P skilte skulle være med synlige. Q park bestemmer på andelsboligforeningens område.
- Parkerede biler foran foreningen reguleres via kommunen og P-Nord. Zsuzsanna Andersen vil fortsætte dialogen med kommunen og sammen med Mikkel Dalsgaard og bestyrelsen afstemme eventuelle nye tiltag.
- Reparation af paptag, - her mangler 2 tilbud før bestyrelsen kan komme videre i sagen. Søren Toft følger op.
- Installation af fjernvarme afventer kommunen. Bestyrelsen giver tilbagemelding når der er nyt i sagen.
- Bestyrelsen noterede sig ønsket om større gennemsigtighed, og eventuelt kopi af mødereferater, og rundsending af nyhedsbrev via Probo. Herunder opfordring fra bestyrelse og administrator til at bruge Probo samt aflevere telefonnumre så bestyrelsen kan rundsende beskeder via sms.

Dagsordenen var herefter udtømt og generalforsamlingen blev hævet ca. kl. 20.40.

Som dirigent og referent:

Ole Hegnet Sørensen

Som næstformand:

Søren Toft

Husk at du kan finde oplysninger på foreningens hjemmeside:

<http://bymidten.probo.dk/>

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.”

Ole Hegnet Sørensen

SignerRole

Serienummer: e268f302-7ef8-45ab-babd-4e231d5d24fe

IP: 93.167.xxx.xxx

2025-10-23 08:22:12 UTC



Søren Toft

SignerRole

Serienummer: ff681095-91bd-41c8-847c-3ec0439ade89

IP: 62.242.xxx.xxx

2025-11-17 10:06:44 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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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.