

AB Istedgade/Valdemarsgade

Referat fra ordinær generalforsamling den 14. april 2026

Tirsdag den 14. april 2026 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Istedgade/Valdemarsgade med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i Settlementet Vesterbro, Dybbølsgade 41, 2 sal, (Mødekøkkenet), 1721 Kbh.V

Tilstede var 16 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 19 stemmer.

Foreningens formand Kim Nødskov bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Gitte Illum fra by og Bolig blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten orienterede om, at SJELDANI har skiftet navn til By&Bolig. Samtidigt er virksomheden flyttet. Virksomheden har samme CVR nummer og medarbejderne, telefonnumrene er de samme – som beboer vil du alene opleve at der er kommet et nyt logo på vores breve.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Det forgangne år har været præget af et højt aktivitetsniveau i bestyrelsen med fokus på vedligeholdelse af ejendommen, håndtering af erhvervslejemål samt den daglige drift af foreningen. Samtidig har vi arbejdet målrettet på at sikre en ansvarlig økonomi og et fortsat godt fællesskab i ejendommen.

Vedligeholdelse og drift

En væsentlig del af årets arbejde har omhandlet ejendommens tag og tilhørende konstruktioner. Der er konstateret utætheder flere steder, særligt omkring kviste og gesimser, samt løse tegl. Derudover er der konstateret asbest i skifertaget, hvilket stiller særlige krav til både undersøgelse og udbedring. Forsikrings sagen vedrørende vandskader blev desværre afvist, hvilket betyder, at foreningen selv skal afholde udgifterne.



AB Istedgade/Valdemarsgade

Det er vores vurdering, at taget godt kan håndte nogle år i endnu, særligt hvis vi løbende udbedrer skader fremfor en fuld tagudskiftning. Dette indebærer blandt andet reparation af kviste, gesimser og brandmur samt en beslutning om fremover at gennemføre årlige taginspektioner for at forebygge større skader.

Der er også gennemført en række øvrige vedligeholdelsesopgaver:

- Reparation af brandmur mellem Valdemarsgade 49 og 51
- Udskiftning af faldstammer og varmtvandsrør i nr. 53
- Udbedring af tagrender og tagvinduer
- Reparation af brøndpumpe i kælderen efter problemer med vandindtrængning
- Løbende håndtering af VVS-udfordringer, herunder varmtvandsproblemer

Samlet set har vi anvendt flere penge, end der var på vedligeholdelsesbudgettet, hvilket har betyder, at vi mødtes til en ekstraordinær generalforsamling og satte de månedlige ydelser op. Det er bestyrelsens anbefaling, at vi øger budgettet med 10% igen for at håndtere inflationen. Samtidigt øger det afbetalingerne på kassekredit, som vi har formået at reducere betydeligt i året.

Byggeprojekter og ændringer i lejligheder

Bestyrelsen har behandlet flere ansøgninger om ombygninger. Blandt andet har vi godkendt et køkkenprojekt, hvor der flyttes installationer og ændres på ikke-bærende vægge. I sådanne sager har vi lagt vægt på, at arbejdet udføres af professionelle håndværkere, at relevante naboer orienteres, og at der tages højde for forsikring og tekniske forhold som faldstammer.

Vi har samtidig haft fokus på sikkerhed, herunder korrekt håndtering af brandsikring og forhold omkring asbest i forbindelse med arbejder i tagetagen.

Erhvervslejemål

Året har også budt på væsentlige ændringer i vores erhvervslejemål.

Lejer **Blackfish** har opsagt deres lejemål og fraflytter pr. 1. juni 2026. I forbindelse med opsigelsen har bestyrelsen imødekommet et ønske om at anvende depositum til huslejebetaling i opsigelsesperioden. Vi har samtidig igangsat arbejdet med at finde en ny lejer.

For cafédriften (tidligere Bang & Jensen / Bootleggers) har vi håndteret en overdragelse til nye lejere Bootleggers samt indgået aftaler om ændringer i kælderdisponering og installation af øltanke. Bestyrelsen brugte en del tid på denne opgave og måtte bruge en del penge på advokater i denne periode, da Bang og Jensen lagde pres på at få kontrakten til at tillade salg af varm mad. Dette modsatte bestyrelsen sig, idet der blev afholdt beboermøde mhp. at holde beboerne informeret.

Fælles aktiviteter og ejendommens stand

Arbejdsweekenden i maj var som altid en vigtig og frem for alt hyggelig indsats for at vedligeholde ejendommen og styrke fællesskabet. Der blev blandt andet udført rengøring, mindre reparationer, malerarbejde, havearbejde og vedligeholdelse af fællesarealer.

Vi planlægger en ny arbejdsdag den 30. maj, hvor vi igen håber på stor deltagelse.

Derudover har vi håndteret en række mindre driftsopgaver såsom graffiti-fjernelse, justering af låse og håndtag, samt generel oprydning i kælder og på lofter.

Vi oplevede et betydeligt snefald med meget sne på taget, der udgjorde en fare for fodgængerne på fortovet nedenunder. For år tilbage opsigde foreningen abonnement på snerydning, så vi var nogle få, der tog en skovl

AB Istedgade/Valdemarsgade

og ryddede sneen. Med den måde klimaet arter sig på, at er det nok ikke den sidste sne, vi har set. Det er bestyrelsens anbefaling, at vi genetablerer snerydningsabonnementet.

Til- og fraflytninger

Der har i det forgangne år ikke været nogen overdragelser af andele i foreningen. Kathrine 51, 3.tv. har dog meddelt, at de ønsker at sælge i den nærmeste fremtid.

Organisation og bestyrelsesarbejde

Bestyrelsen har arbejdet stabilt gennem året, men vi står nu over for en ændring, idet både Kim og Henrik har valgt at træde ud af bestyrelsen. Det betyder, at vi får behov for nye kræfter, og vi vil gerne opfordre andelshavere til at overveje at stille op. Jeg har været i dialog med flere om at stille op og jeg håber meget, at I siger ja.

Fremadrettet fokus

Det kommende år vil i høj grad fortsat have fokus på:

- Vedligeholdelse af taget og forebyggelse af vandskader
- Genudlejning af erhvervslejemålet
- Sikring af ejendommens tekniske installationer
- Fastholdelse af en sund økonomi
- Etablering af et snerydningsabonnement

Derudover vil vi fortsat arbejde for et velfungerende og trygt bomiljø, hvor både fællesskab og ansvarlig drift går hånd i hånd.

Afslutningsvis vil jeg gerne takke bestyrelsen for en stor indsats i årets løb samt alle andelshavere for engagement og godt samarbejde.

Med venlig hilsen

Formanden

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 217.764 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **49.363,03 kr.** (sidste år: 42.538,99 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2026, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være stige med 10% pr. 1 maj 2026. Budgettet blev **godkendt**.



AB Istedgade/Valdemarsgade

Ad 5 - 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 frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 - Stigning i boligafgiften – 10%

Bestyrelsen foreslår at boligafgiften stiger med 10 %.

Stigningen træder i kraft den 1.5.2026

Foreningen vil få en indtægt mere på 62.076 kr. årligt

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 3 – Andelskrone – reserve på 10%

Generalforsamlingen vedtager at fastsætte foreningens reserve til **10 %**.

Dette medfører, at andelskronen fastsættes til: **49.363,03 kr.**

Begrundelse:

En reserve på 10 % øger andelskronen og dermed den maksimale salgspris for andelene.

Forslaget prioriterer:

- Højere andelsværdi
- Større friværdi for nuværende andelshavere
- En mindre kapitalbinding i foreningen

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 4 – Andelskrone – reserve på 15,39%

Generalforsamlingen vedtager at fastsætte foreningens reserve til **15,39 %**.

Dette medfører, at andelskronen fastsættes til: **46.198,02 kr.**

Begrundelse:

En reserve på 15,39 % giver foreningen en stærkere økonomisk buffer og større robusthed i forhold til:

- Fremtidige vedligeholdelsesarbejder
- Uforudsete udgifter
- Eventuelle renteændringer

Forslaget prioriterer langsigtet økonomisk stabilitet og reducerer risikoen for fremtidige ekstraopkrævninger eller markante stigninger i boligafgiften.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var formand Kim Nødskov og bestyrelsesmedlem Henrik Frandsen på valg. Kim Nødskov og Henrik Frandsen havde forud for generalforsamlingen meddelt at de ikke ønskede genvalg.



AB Istedgade/Valdemarsgade

Som ny formand blev Charles Braagaard valgt

Som nyt bestyrelsesmedlem blev Sofie Merlach Lauritzen og Mette Kirstine Løchte Jørgensen valgt.

Som suppleanter blev Salik Rehman, Jens Dørge, Bjarne Ussing og Jakob Normand Toftelund valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Charles Braagaard	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	Sofie Merlach Lauritzen	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Mette Kirstine Løchte Jørgensen	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	Johnny Jensen	på valg i 2027
1. suppleant	Salik Rehman	på valg i 2027
2. suppleant	Jens Dørge	på valg i 2027
3. suppleant	Bjarne Ussing	på valg i 2027
4. suppleant	Jakob Normand Toftelund	På valg i 2027

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.

Som revisor blev Advisor-revision genvalgt, Som administrator blev By&Bolig genvalgt.

Ad 8 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Der var dialog om mulig udnyttelse af loftrummet til tagboliger.

Husk arbejdsdag lørdag den 30. maj fra kl. 12-16

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:20

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:
beboer.byogbolig.com/forening/istedgade-valdemarsg

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Gitte Illum (dirigent) og Charles Braagaard (formand)

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."

Charles Pearson Braagaard

Spuds v/Charles Pearson Braagaard CVR: 29110506
Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

Serienummer: abbb4897-5e00-4a20-91ef-bbafc554809e

IP: 89.23.xxx.xxx

2026-04-15 12:45:09 UTC



Gitte Illum

By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968
Dirigent

På vegne af: By og Bolig

Serienummer: dbbb1540-9576-4021-894e-d00b186f2ac2

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-04-15 12:46:19 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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