

# AB Kongovej 17-21

## Referat fra ordinær generalforsamling den 3. april 2025

Torsdag den 3. april 2025 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Kongovej 17-21 med en dagsorden iht. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i kælderen under Kongovej 17-21

Tilstede var 16 medlemmer, 0 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 16 stemmer.

Lars Thorsager fra SJELDANI bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Lars Thorsager blev valgt som dirigent og Erik Petersen som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Formand Jacob Ellehammer bemærkede, at det havde været et stille år, hvor der ikke var sket så meget i foreningen.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

### Ad 3 - Årsrapport

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen.

Foreningen havde indtægter for 618.573 kr. og udgifter for 505.071 kr. og dermed et overskud på kr. 73.174 kr. Efter afdrag på foreningens prioritetsgæld var likviditetsresultatet dog endt med et lille underskud på 5.561 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **760,6892 kr.** (sidste år: 760,2339 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.



# AB Kongovej 17-21

## Ad 4 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2025.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

## 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 også op- og nedkonvertere foreningens realkreditlån. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt godkendt**.

### Forslag 2 - Vedtægtsændring vedrørende ansvar for forandringer i lejlighed

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægt ændres, så den tager højde for en højesteretsdom fra 2023, som viste, at ansvar for skader, som sker i forbindelse med andelshaverens forandringer i lejligheden, ikke længere med sikkerhed kan placeres hos andelshaveren. Konsekvensen af dommen er, at andelsboligforeninger nu i højere grad har behov for at sikre sig, at andelshaveres ombygninger ikke medfører skade på fælles ejendom, da det efterfølgende kan være vanskeligt for foreningen af placere et ansvar og få udbedret skader, der ofte kan være meget kostbare at få udbedret.

Bestyrelsen foreslår derfor følgende udvidede tekst i foreningens vedtægt:

### § 10 Forandringer

- (10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden ~~tre~~ fem uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand.
- (10.2) Såfremt forandringerne ønskes udført af hensyn til ældre/handicappede kan bestyrelsen ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse jf. stk. 3 og stk. 4 og alene nægte godkendelse, såfremt forandringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen. Bestyrelsen kan betinge godkendelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
- (10.3) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.



# AB Kongovej 17-21

- (10.4) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises. 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.
- (10.5) Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at t andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.
- (10.6) Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-5, 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.
- (10.7) En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hædelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

## § 20 Eksklusion

20. 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. 6,
  - 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 udlejeren til at ophæve lejemålet.

Forslaget blev **enstemmigt godkendt**.

## Ad 6-7 - Valg

Formand Jacob Daugaard Ellehammer flytter fra foreningen og går derfor af, så der i år skulle vælges en ny formand, i første omgang for et år. Herudover var også bestyrelsesmedlem Silas Kocak Pind fraflyttet foreningen, så der skulle vælges et nyt medlem, i første omgang frem til 2026. Derudover var bestyrelsesmedlem Casper Lund Fischer og suppleant Marie Byrholtz Andersen på valg.

Valdemar Anders Petersen blev valgt som ny formand.



# AB Kongovej 17-21

Casper Lund Fischer blev genvalgt, mens Kim Kofoed og Christoffer Pedersen blev valgt som nye bestyrelsesmedlemmer. Som suppleant blev Marie Byrholtz Andersen genvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Valdemar Anders Pedersen	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Kim Kofoed	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Christoffer Pedersen	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Casper Lund Fischer	på valg i 2026
Suppleant	Marie Byrholtz Andersen	på valg i 2026

Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.

Som revisor blev revisionsfirmaet Dansk Revision genvalgt.

## Ad 8 - Eventuelt

Følgende blev drøftet under dette punkt:

En andelshaver ønskede, at der blev brugt ressourcer på en gartner til haven. Efter diskussion tog enkelte medlemmer initiativ til at indkalde til en fælles arbejds-/havedag, som vil blive koordineret med bestyrelsen.

Bestyrelsen vil i samme ombæring – sammen med SJELDANI – kigge på foreningens kontrakt med viceværtten i forhold til dennes aftalte arbejdsopgaver.

En beboer udtrykte ønske om, at møblerne i nr. 17 udskiftes, da bordpladen er løs.

Der blev spurgt om der i år vil komme et juletræ i haven, hvilket den nye bestyrelse bekræftede. Bestyrelsen vil skrive ud vedrørende en evt. juletræs-/lyskædeansvarlig, når julen kommer tættere på.

Der blev spurgt om hvor mange beboere, der havde problemer med trykket på vandet. Otte beboere markerede herefter ved at række hånden op.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 17:50.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:

[beboer.sjeldani.dk/forening/kongovej](https://beboer.sjeldani.dk/forening/kongovej)

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsen ---  
Lars Thorsager (dirigent), Valdemar Anders Pedersen (formand), Kim Kofoed (bestyrelsesmedlem),  
Christoffer Pedersen (bestyrelsesmedlem) og Casper Lund Fischer (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	Andelsboligforeningen Kongovej 17-21
A2	Adresse	Kongovej 17-21, 2300 København S
A3	CVR-nr.	21129410

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	15. april 2025
--	----------------

### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	33.700.000 kr.	21.275 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	2.373.718 kr.	1.499 kr.
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	386 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 Kongovej 17-21

## Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	19.709 kr.
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld – omsætningsaktiver	1.151 kr.
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	20.860 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

## Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	93,3%
	(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.”

## Kim Kofoed

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c6b75e7d-35f4-4154-91ba-746bfcc41c68

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-04-16 18:42:04 UTC



## Christoffer Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 08881c5b-fe8b-42da-903a-2b1681f04aba

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-04-18 09:33:30 UTC



## Casper Lund Fischer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 92833f03-5f05-41aa-b6d2-2a1e4e2ce2be

IP: 89.233.xxx.xxx

2025-04-18 19:50:40 UTC



## Lars Thorsager Jensen

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

Serienummer: f48cd4f4-5eb9-49f5-971a-9d338fde2b22

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-04-18 21:37:57 UTC



## Valdemar Anders Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 7bd012f1-fa93-484f-844d-fefeceac9a53

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-04-20 15:27:38 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.