

AB Kongovej 17-21

Referat fra ordinær generalforsamling den 25. marts 2026

Onsdag den 25. marts 2026 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 15 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 16 ud af 20 stemmer.

Foreningens formand Christoffer Pedersen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Erik Lennart Petersen blev valgt som dirigent og Charlotte Engell blev valgt som referent. Begge fra By&Bolig Ejendomsadministration.

Dirigenten orienterede om, at SJELDANI har skiftet navn til By&Bolig. Samtidigt er virksomheden flyttet til Frederiksberg. Virksomheden har samme CVR-nummer og samme medarbejderne og telefonnumre. Som beboer vil man alene opleve, at der er kommet et nyt logo på virksomhedens breve.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Formanden aflagde følgende beretning:

Bestyrelsesåret startede stille op.

Valdemar Anders Pedersen trak sig som formand i januar, hvor Christoffer overtog formandsposten og det videre arbejde sammen med resten af bestyrelsen.

Foreningen fik vurderet taget af en byggerådgiver fra Omni, som har konkluderet, at taget nu skal skiftes, da det giver fugtproblemer og risiko for vandindtrængning. Ligeledes har der været nogle lejligheder, der har problemer med skimmelsvamp.

Bestyrelsen besluttede derfor, at igangsætte byggerådgiveren med at give et tilbud på udskiftning af taget.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.



AB Kongovej 17-21

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 108.152 kr. efter de finansielle omkostninger, men efter afdrag på foreningens prioritetsgæld et overskud på 28.154 kr.

Bestyrelsen foreslog, at foreningens fastfrysning af andelsværdien ophæves, og at man p.g.a. det forestående byggeprojekt forhøjer reserven fra 2.373.718 kr. til i alt 6.123.718 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **842,1636 kr.** (sidste år: 760,6892 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 4 - Budget

Inden behandlingen af budgettet rykkede dirigenten på dagsordenspunkterne, så forslag 2 blev gennemgået først, da en vedtagelse af byggeprojektet ville resultere i en stigning i boligafgiften og dermed have stor indflydelse på budgettet. Efter vedtagelsen af dette (se senere i referatet) gennemgik dirigenten budgettet for 2026, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var netop udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften skulle stige med 44,14 % pr. 1. juli 2026 grundet byggeprojektet.

Det blev i samme ombæring aftalt, at foreningen skulle tage imod et tilbud fra Omni på 75.000 kr. til at få udbedret revner i murværket i opgang 19 i forbindelse med byggeprojektet. Pengene skal trækkes fra vedligeholdelsesposten på 100.000 kr. i budgettet.

Ved tilretning af budgettet med renteudgifter og afdrag på nyt lån til tagprojektet, budgetteres der med et underskud på 30.000 kr. i 2026.

Budgettet blev med den nævnte ændring **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 vedtaget**.



AB Kongovej 17-21

Forslag 2 – forslag om efterisolering af gavle og nyt tag.

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at foretage efterisolering af ejendommens gavle, samt udskiftning af tag.

Efterisolering af gavle anbefales i foreningens energimærke. Der er konstateret problemer med skimmelsvamp i flere lejligheder på de ydervægge som er i gavle. Dette forslag vil imødekomme dette problem.

Bestyrelsen har fra Omni indhentet budget på udskiftning af ejendoms tag, da det er udtjent og derfor skal skiftes for at undgå vandskader.

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at igangsætte et samlet projekt, indenfor en budgetramme på maksimalt 7.500.000 kr.

Det foreløbige budget ser således ud:

| Beskrivelse | |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|
| Efterisolering af gavle ... | 1.497.300 kr. |
| Udskiftning af tag, jf. tilbud fra Omni, inkl. asbestsikring | 3.160.000 kr. |
| Uforudseelige omkostninger (10 %) ... | 465.730 kr. |
| Håndværkerudgifter i alt ... | 5.123.030 kr. |
| Miljøundersøgelse ... | 0 kr. |
| Teknisk rådgiver ... | 436.000 kr. |
| Byggesagsadministration ... | 153.691 kr. |
| Udgifter (momspligtige) i alt ... | 5.712.721 kr. |
| Moms (25%) ... | 1.428.180 kr. |
| Finansiering (renteomkostning byggekredit - 4%) ... | 280.000 kr. |
| Byggesagsbehandling hos kommunen ... | 10.000 kr. |
| Forsikring ... | 15.000 kr. |
| Samlede udgifter inkl. moms ... | 7.445.901 kr. |
| Afrundet finansieringsbehov ... | 7.500.000 kr. |

Projektet finansieres ved optagelse af et fast forrentet realkreditlån med afdrag og med en løbetid på 30 år. Mens projektet pågår, bemyndiges bestyrelsen til at optage en byggekredit. Realkreditlånet hjemtages, når bestyrelsen beslutter det. Boligafgiftsstigningen træder i kraft, når bestyrelsen har hjemtaget realkreditlånet.

Finansiering:

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| Anvendelse af foreningens formue ... | 500.000 kr. |
| Tilskud fra kommunen ... | 2.875.000 kr. |
| Optagelse af lån A ... | 4.125.000 kr. |
| Finansiering i alt ... | 7.500.000 kr. |

Det er således en forudsætning af foreningen kan opnå 50 % tilskud fra kommunens byfornyelsesmidler. (dog maks. Kr. 125.000 pr. bolig.)

Der blev til finansieringen stillet forslag om at vælge mellem to typer af lån:

AB Kongovej 17-21

| | | | |
|------------------------------------------------------------|-------------------|------|-------------|
| Fast rente med afdrag, 30 år | | | |
| Årlig omkostning til nyt lån ... | Forventet ydelse: | 6,27 | 258.000 kr. |
| Anvendelse af foreningens budgetterede årlige overskud ... | | | 0 kr. |
| Forventet meromkostning ... | | | 258.000 kr. |
| Forventet boligafgiftsstigning i % ... | | | 44,14 % |

| | | | |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-----|-------------|
| F5 variabel rente med afdrag, 30 år | | | |
| Årlig omkostning til nyt lån ... | Forventet ydelse: | 5,3 | 218.625 kr. |
| Anvendelse af foreningens budgetterede årlige overskud ... | | | 0 kr. |
| Forventet meromkostning ... | | | 218.625 kr. |
| Forventet boligafgiftsstigning i % ... | | | 31,68 % |

Ovennævnte beregning er foreløbig, da renten og kursen på realkreditlånet først kendes endeligt, når lånet hjemtages. Beregningerne er baseret på oplysninger fra Nordea den 22. januar 2026.

Byggeprojektet blev først **enstemmigt vedtaget**.

Herefter blev det **vedtaget** at lånet skulle være med fast rente som finansiering.

Ad 6-7 - Valg

Siden sidste års generalforsamling havde formand Valdemar Anders Pedersen trukket sig fra bestyrelsen, og da den fungerende formand Christoffer Pedersen gik af som formand (men fortsætter som bestyrelsesmedlem), skulle der derfor vælges en ny formand. Da bestyrelsesmedlem Casper Lund Fischer samtidig stod for at skulle fraflytte foreningen, skulle der vælges et nyt medlem. Derudover var suppleant Marie Byrholtz Andersen på valg.

Martin Wind blev valgt som ny formand.

Iben Hagedorn blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem

Marie Byrholtz Andersen blev genvalgt som suppleant.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

| | | |
|-------------------|-------------------------|----------------|
| Formand | Martin Wind | på valg i 2028 |
| Bestyrelsesmedlem | Kim Kofoed | på valg i 2027 |
| Bestyrelsesmedlem | Christoffer Pedersen | på valg i 2027 |
| Bestyrelsesmedlem | Iben Hagedorn | på valg i 2028 |
| Suppleant | Marie Byrholtz Andersen | på valg i 2027 |

Som revisor blev Dansk Revision genvalgt.

AB Kongovej 17-21

Ad 8 - Eventuelt

Følgende blev drøftet under dette punkt:

Opsætning af hegn af hensyn til sikkerheden for foreningens børn, da der er nem adgang ud til vejen, hvor der køres hurtigt. Bestyrelsen vil tage det op som en kommende opgave, evt. til arbejdsdag.

Regler for motorcykelparkering blev efterspurgt og fik anvist cykelparkeringen.

Forslag om kombineret havedag/arbejdsdag, minimum 2 dage årligt. Bestyrelsen vil forslå nogle datoer, som vil blive slået op både i opgange og i Facebook gruppen.

Bestyrelsen henstiller til at der tages hensyn til hinanden i foreningen, især støj som høj musik og høj lyd på fjernsyn kan genere andre beboere, især over og underbo. Ved afholdelse af fester skal dette varsles i god tid med opslag i opgange samt på Facebook gruppen.

Kælderen skal være ryddelig og pæn. Der henstilles til at tage sit pap og andre genstande væk fra kælderen, når det ikke skal bruges igen.

Bestyrelsen vil til næste generalforsamling have sammensat et forslag til en husorden for foreningen.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:22.

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

<https://beboer.byogbolig.com/forening/kongovej/>

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

Erik Lennart Petersen (dirigent), Martin Wind (formand), Kim Kofoed (bestyrelsesmedlem),
Christoffer Pedersen (bestyrelsesmedlem) og Iben Hagedorn (bestyrelsesmedlem)

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.”

Erik Lennart Petersen

Dirigent

Serienummer: bda3eba0-103b-404e-8ac7-9022a322cd5d

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-04-23 19:35:45 UTC



Iben Hagedorn

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8c1e820c-d6a9-49cd-9d15-95d604ad55b2

IP: 62.192.xxx.xxx

2026-04-23 20:04:37 UTC



Kim Kofoed

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2026-04-24 03:00:05 UTC



Christoffer Pedersen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2026-04-24 07:38:14 UTC



Martin Wind

Bestyrelsesformand

Serienummer: e2cc0958-4f18-4ecb-80ce-20782553c338

IP: 62.192.xxx.xxx

2026-04-24 17:13:13 UTC



Penneo dokumentnøgle: OCF7P-1LYXW-8BDBX-AL4TJ-X4PFU-PQ7K1

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 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.