

A/B GRÅSTENGÅRDEN

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Dato	Tirsdag den 13. januar 2026 kl. 19.30
Sted	Mødelokale 1, Grøndalscentret, Hvidkildevej 64, 2400 København NV
Til stede	31 andelshavere, heraf 2 med fuldmagt
Endvidere deltog	Direktør Steen Thomsen, ADLEX Boligadministration A/S Administrationschef Emilie Løfsted Hardenskou, ADLEX Boligadministration A/S

Dagsorden:

1		Valg af dirigent og referent																		
2		Bestyrelsens beretning																		
3		Forelæggelse af årsregnskab og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.																		
4		Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften. Budgettet indeholder en stigning i boligafgift samt kælderleje på 2,0 % pr. 01.10.2025, jf. generalforsamlingsbeslutning af 31.03.2014.																		
5		Forslag																		
	5.1	Indtil næste ordinære generalforsamling bemyndiges bestyrelsen til at omlægge foreningens realkreditlån samt eventuel kassekredit til et realkreditlån med lavere, fast rente.																		
	5.2	Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til og med den 1. oktober 2035 årligt pr. 1. oktober at regulere boligafgiften samt lejen for kælderrum med op til 2 procent i forhold til det foregående år.																		
6		Valg af bestyrelse og suppleanter																		
	6.1	På valg er: <table border="1" data-bbox="379 1368 1366 1570"> <tr> <td>Bestyrelsesmedlem</td> <td>Thomas Nielsen</td> <td>På valg for 2 år</td> </tr> <tr> <td>Bestyrelsesmedlem</td> <td>Sarah Ringgaard</td> <td>På valg for 2 år</td> </tr> <tr> <td>Næstformand</td> <td>Henrik Tenvig</td> <td>På valg for 2 år</td> </tr> <tr> <td>Sekretær</td> <td>Troels Holdt</td> <td>På valg for 2 år</td> </tr> <tr> <td>1. suppleant</td> <td>Fabian Helmer Olsen</td> <td>På valg for 1 år</td> </tr> <tr> <td>2. suppleant</td> <td>Thomas S. Mårtensson</td> <td>På valg for 1 år</td> </tr> </table>	Bestyrelsesmedlem	Thomas Nielsen	På valg for 2 år	Bestyrelsesmedlem	Sarah Ringgaard	På valg for 2 år	Næstformand	Henrik Tenvig	På valg for 2 år	Sekretær	Troels Holdt	På valg for 2 år	1. suppleant	Fabian Helmer Olsen	På valg for 1 år	2. suppleant	Thomas S. Mårtensson	På valg for 1 år
Bestyrelsesmedlem	Thomas Nielsen	På valg for 2 år																		
Bestyrelsesmedlem	Sarah Ringgaard	På valg for 2 år																		
Næstformand	Henrik Tenvig	På valg for 2 år																		
Sekretær	Troels Holdt	På valg for 2 år																		
1. suppleant	Fabian Helmer Olsen	På valg for 1 år																		
2. suppleant	Thomas S. Mårtensson	På valg for 1 år																		
7		Eventuelt																		

1	Valg af dirigent	
Dirigent	Formand Esben Holdt (herefter EH) foreslog på bestyrelsens vegne Steen Thomsen (herefter ST) fra ADLEX Boligadministration A/S. ST blev valgt som dirigent uden modkandidat.	ST valgtes som dirigent.
Lovligt indvarslet	Det blev konstateret, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter. Ingen fra generalforsamlingen havde på opfordring indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.	
Beslutningsdygtig	Det blev konstateret, at ud af foreningens 107 medlemmer var 31 repræsenterede, heraf 2 ved fuldmagt. På den baggrund konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig til behandling af alle dagsordenens punkter.	
Referent	Administrationschef Emilie Løfsted Hardenskou (herefter ELH) blev valgt som referent. Referenten præciserede, at referatet ville blive udarbejdet som et beslutningsreferat med en gengivelse af aftenens beslutninger, og således at referatet ikke vil indeholde udførligt referat af aftenens diskussioner.	ELH valgtes som referent.

2	Aflæggelse af bestyrelsens beretning	
	EH gennemgik bestyrelsens beretning.	Beretningen blev taget til efterretning
Økonomi	God styring af driftsudgifter og kontrol med omkostninger, hvilket medfører en fornuftig økonomi samtidig med et højt vedligeholdelsesniveau og en lav boligafgift. Indfasningen af den nye ejendomsvurdering fortsætter de næste 6 til 7 år, hvilket blandt andet er årsagen til stigningen i boligafgiften, som dog forventes at kunne holdes inden for den ordinære årlige stigning på 2%.	
Internetforbindelse	Kapaciteten har siden 2024 være 10 Gbit/s, og prisen har været uændret 100 kr. pr. måned siden 2005. Den nuværende kapacitet er høj og der opleves ikke problemer med manglende kapacitet.	
Vedligeholdelse	Den løbende udskiftning af de lodrette vandrør (stigestrenger) fortsatte i 2025, og på nuværende tidspunkt er 85% udskiftet. De udskiftes i takt med at det er muligt, f.eks. i forbindelse med renovering af bad og køkken. Enkelte reparationer er foretaget på taget, og det er fortsat på et niveau hvor der kan følges med. Yderligere efterisolering på 3. sal er foretaget. Udskiftning af kælderdøre, mod de enkelte kælderrum, er igangsat.	
Status på tag	Bestyrelsen følger situationen med tagets tilstand, renten samt byggesektoren. Ønsket er at udskiftningen sker på et tidspunkt hvor det er fordelagtigt i forhold til rente samt pris på håndværkere og byggematerialer. Over de sidste to år har tagreparationer og udbedring efter vandskader kostet cirka kr.	

	50.000 årligt svarende til lidt over 1% af boligafgiften. Ydelsen på lån til et nyt tag vil til sammenligning koste cirka kr. 1,2 mio. årligt.	
Altaner	Bestyrelsen følger udviklingen og interessen. De resterende andelshavere som manglede at give en tilbagemelding er blevet bedt om at give deres holdning til kende, og de var overvejende negative. På nuværende tidspunkt har 20 tilkendegivet at de ønsker altan, men en del af disse har lejligheder, hvor det ikke kan forventes, at kommunen vil tillade opsætning af altan.	
Salg	<p>Aktiviteten har det sidste år været mere moderat, men interessen for foreningen udefra er stadig stor.</p> <p>En andelshaver spurgte til eksternt bytte. EH svarede, at vedtægterne i visse tilfælde giver mulighed for at bytte eksternt, hvis man har beboet lejligheden i mindst 3 år, men at det er en paragraf som sjældent benyttes.</p> <p>En andelshaver spurgte til reglerne for sammenlægning af lejligheder. EH svarede, at vedtægterne regulerer sammenlægninger, herunder fordelingen mellem større og mindre lejligheder, og at der desuden gælder en øvre grænse for boligareal efter boligreguleringsloven og kommunens praksis. En andelshaver havde det indtryk, at der forekommer køb med henblik på udlejning frem for sammenlægning. EH præciserede, at vedtægterne ikke tillader udlejning af hele lejligheder under sådanne omstændigheder. Endvidere oplyste EH, at sammenlægninger typisk er en længere proces, og at ventetiden er blevet forlænget efter myndighedernes skærpede brandkrav, herunder som følge af længere sagsbehandling hos brandkonsulenter.</p> <p>En andelshaver spurgte til omstændighederne ved et konkret salg, hvortil EH svarede at det i det pågældende tilfælde var praktisk muligt jf. vedtægterne.</p>	

3	Forelæggelse af årsregnskab og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.	Regnskabet blev enstemmigt vedtaget.
Regnskab	ST gennemgik hovedposterne i årsregnskabet.	
Indtægter	De samlede indtægter udgjorde kr. 3.791.215, heraf kr. 3.622.357 i boligafgift, kr. 59.698 i lejeindtægter, kr. 35.665 i øvrige indtægter og kr. 73.495 i vaskeriindtægter.	
Omkostninger	Der var afholdt driftsomkostninger på kr. 2.700.945 og finansielle omkostninger på kr. 175.453.	
Årets resultat	Efter finansielle omkostninger blev årets resultat et overskud på kr. 914.817, heraf er kr. 767.429 brugt til prioritetsafdrag.	
Andelsværdi	Andelsværdien blev enstemmigt vedtaget i henhold til forslaget i årsrapporten.	Se den godkendte årsrapport
	Regnskabet blev aflagt med blank påtegning.	
	Spørgsmål og kommentarer	
	En andelshaver mente at årets stigning i valuarvurderingen var lav. ST svarede, at det ikke var en lav stigning, men reflekterede den stigning vi ser for andelsboliger. Det er primært den 30-årige rente som definerer værdien af en	

	<p>udlejningsejendom, som en andelsboligforening vurderes som. De store stigninger man hører om er på ejerboliger.</p> <p>Reservens størrelse på 16 mio. afspejler den fremtidige udskiftning af taget. ST gjorde opmærksom på, at en andelsboligforening er forpligtet til at hensætte til reserve når de er bekendt med en udgift til et fremtidigt renoveringsprojekt.</p> <p>Bestyrelsen indstillede at den fastholdte vurdering fortsat benyttes. Vurderingen pr. 30.9.2025 er kun et vurderingsnotat, og kan ikke anvendes til grundlag for beregning af andelskronen. En andelshaver gav udtryk for, at andelskronen efter vedkommendes opfattelse var lavere end den kunne være. Bestyrelsen svarede, at indstillingen om at blive i den fastholdte vurdering er for at have et sikkerhedsnet, så værdien af ejendommen ikke kan falde til under værdien af 2020 vurderingen. ST oplyste at følsomhedsberegningen på side 18 i årsrapporten desuden viser, at en meget lille ændring i diskonteringsfaktoren (renten) vil betyde et væsentligt fald, hvis man har valgt at forlade den fastholdte vurdering. EH sagde at den mere konservative tilgang til foreningens lån, vurdering, andelskrone mv. medfører at andelshaverne kan få fordelagtige lån. Det er en generalforsamlingsbeslutning om foreningen skal udtræde eller forblive i den fastholdte vurdering.</p>	
--	--	--

4	<p>Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.</p> <p>Budgettet indeholder en stigning i boligafgift samt kælderleje på 2,0 % pr. 01.10.2025, jf. generalforsamlingsbeslutning af 31.03.2014.</p> <p>ST forelagde drifts- og likviditetsbudgettet.</p>	Budgettet blev enstemmigt vedtaget.
	Spørgsmål og kommentarer	
	Internetudgiften reguleres ned til kr. 5.000 fremfor kr. 156.000, da regnskabet for 2024-2025 indeholdt en engangsmæssig driftsføring relateret til udfasningen af TV-anlægget. Der udsendes et tilrettet budget.	

5	Forslag	Beslutning
5.1	Indtil næste ordinære generalforsamling bemyndiges bestyrelsen til at omlægge foreningens realkreditlån samt eventuel kassekredit til et realkreditlån med lavere, fast rente.	Forslaget blev vedtaget med enstemmighed.
	Spørgsmål og kommentarer	
	ST oplyste at det ikke var aktuelt på nuværende tidspunkt.	

5	Forslag	Beslutning
5.2	Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til og med den 1. oktober 2035 årligt pr. 1. oktober at regulere boligafgiften samt lejen for kælderrum med op til 2 procent i forhold til det foregående år.	Forslaget blev vedtaget med enstemmighed.

	Spørgsmål og kommentarer	
	Der var ingen spørgsmål eller kommentarer.	

6	Valg	
----------	-------------	--

6.1	Valg af bestyrelse	
------------	---------------------------	--

Til bestyrelsen valgtes:

Bestyrelsesmedlem	Thomas Nielsen
Bestyrelsesmedlem	Sarah Ringgaard
Næstformand	Henrik Tenvig
Sekretær	Troels Holdt
1. Suppleant	Fabian Helmer Olsen
2. Suppleant	Thomas S. Mårtensson

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Esben Holdt	På valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Héctor Dorrego	På valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Amanda Honoré	På valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Thomas Nielsen	På valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	Sarah Ringgaard	På valg i 2028
Næstformand	Henrik Tenvig	På valg i 2028
Sekretær	Troels Holdt	På valg i 2028
1. Suppleant	Fabian Helmer Olsen	På valg i 2027
2. Suppleant	Thomas S. Mårtensson	På valg i 2027

7	Eventuelt
	En andelshaver spurgte hvilke muligheder viceværten René havde når han på et tidspunkt ikke kunne arbejde længere, herunder om han kan blive boende i varmemesterboligen. EH svarede at det vil være en generalforsamling som skal tage stilling til det. En anden andelshaver ytrede at en varmemesterbolig kan være med til at tiltrække en dygtig varmemester.

Herefter takkede ST for god ro og orden.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 20.41.

I henhold til vedtægternes § 26, stk. 2 skal dette referat underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referatet underskrives elektronisk med NEM-ID.

List of Signatures, page 1/2

Esben Holdt

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Esben Holdt
Rolle: Bestyrelsesformand På vegne af 100-583 A/B Gråstengården
ID: a15c1f8a-2e7b-4c91-89ae-3e518ea22eae

Underskrevet med MitID

Hector Dorrego

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Hector Eduardo Dorrego Vignole
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af 100-583 A/B Gråstengården
ID: ab7890eb-fbd3-4f7a-969e-4e528336a95e

Underskrevet med MitID

Sarah Ringgaard

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Sarah Ranum Ringgaard
Rolle: Bestyrelsesmedlem
ID: 23ea7a06-6c2f-46a6-a08f-ae40452f219d

Underskrevet med MitID

Thomas Nielsen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Thomas Skaaning Nielsen
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af 100-583 A/B Gråstengården
ID: e536c60a-c7a1-4623-86c9-be3fefb24094

Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

List of Signatures, page 2/2

Amanda Honoré

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Amanda Honoré Højerup

Rolle: Bestyrelsesmedlem

ID: d88d7396-fb81-43b3-a3e1-467f49f0e99d

Underskrevet med MitID

Troels Holdt

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Troels Bisgaard Holdt

Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af 100-583 A/B Gråstengården

ID: 35428d6a-ac43-4fdb-a9b3-f97c82ffa10

Underskrevet med MitID

Henrik Tenvig

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af 100-583 A/B Gråstengården

ID: 148cde3a-00d0-481a-9336-9c7bf6b02a1b

Underskrevet med MitID

Steen Thomsen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Steen Thomsen

Rolle: Dirigent

ID: 6b8774b8-414e-4236-be53-262e22564f3b

Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: 1d2a24dc-3254-41c8-ae0d-87958b50be4b