Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K

A/B Sadolinparken II
Dato: 23. marts 2026

Referat af ordinær generalforsamling

År 2026, den 23. marts kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Sadolinparken II i Kvarterhuset, Jemtelandsgade – Verdensrummet 1. sal, 2300 København S, med følgende

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Forslag
    A: Bestyrelsen foreslår ny revisor
    B: Bestyrelsen foreslår egenbetaling af nye fjernaflæste koldt- og varmtvandsmålere og fjernaflæste energimålere inkl. montering i samtlige andelsboliger.
6. Valg af bestyrelse
7. Eventuelt

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Der var 38 ud af 58 andelshavere repræsenteret, heraf fire ved fuldmagt. Til stede var desuden Lis Jørgensen og Sebastian Munk, begge fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Dagsordenens punkt 1. Valg af dirigent og referent

Formanden bød velkommen og foreslog Lis Jørgensen som dirigent og Sebastian Munk som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet ved elektronisk indkaldelse udsendt den 3. marts 2026.

Generalforsamlingen var beslutningsdygtig på alle dagsordenens punkter.

Dagsordenens punkt 2. Bestyrelsens beretning

"Bestyrelsens beretning 2025

Året 2025 har været roligt på trods af mange henvendelser.
5 boliger har skiftet andelshaver.
Der har været de sædvanlige håndværkere til reparationer. Omkostningerne på reparationer på elevatorerne har været alt for høje så andelshaverne må lære lidt om BRUG af elevatorer.
Der har også været større omkostninger til brandsyn, der var afsat 150 000kr. men det blev tæt på 300 000 kr. samt det årlige lovpligtige elevator tilsyn afslørede for stor afstand mellem elevatordør og hoveddør på 5 sal, 10 cm. Det blev kostbart ca 100 000kr. for 6 døre. Der blev også som vanligt afsløret noget der manglede i montering, isolering og brandsikring.
Vores regnskab er godt, vi har god soliditetsgrad og på 11. år fastholder vi samme boligafgift, men vi må forvente en stigning i 2027 anslået ca.5%
Andelsværdien er steget stort. Den stigning som valuaren har vurderet tillægges vores andelsværdi.
I budgettet for 2026 er der skåret til benet og som et plus er elafgiften jo nedsat med ca 60 000kr som er en årsag til vi holder boligafgiften.
I Ejerforeningen, Andelsforeningen og Husforening Syd, har der været normalt arbejde og budget holder med de stigninger der kom 2025.

Velkommen til de nye andelshavere.

Kim C.M. Leland – Rikke L.M. Leland	*15-12-2025*	*Lyneborggade 15 2.th.*
Oskar B. Andersen – Maria S. Myhlendorph	*1-08-2025*	*Oldenborggade 4.4*
Kristrun Einarsdottir	*1.11.2025*	*Oldenborggade 2.3tv.*
Stine M. Weirum – Kristian J. Weirum	*1.01.2026*	*Oldenborggade 2.3th.*
Mathias W. Damkjær – Ditte H. Laursen	*15.09.2025*	*Oldenborggade 2.4th."*

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Dagsordenens punkt 3. Forelæggelse af årsregnskab og godkendelse

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for 2025. Regnskabet var forsynet med en blank revisionspåtegning.

Resultatopgørelsen udviste et overskud på kr. 2.628.243,00, hvorfra foreningens afdrag på gæld til realkreditinstitutter på kr. 3.014.436,00 fratrækkes. Indtægter udgjorde kr. 5.834.781,00 og udgifter kr. 2.364.558,00.

Af aktiverne fremgik, at ejendommene er vurderet til kr. 230.300.000,00, og at likvide beholdninger udgør kr. 3.692.146,00. Aktiver i alt: kr. 234.000.613,00.

Af passiverne fremgik en egenkapital på kr. 172.745.675,00 og gældsforpligtelser i alt på kr. 61.254.938,00. Passiver i alt: kr. 234.000.613,00.

Årsregnskabet for 2025 blev enstemmigt godkendt.

Bestyrelsen indstillede til, at foreningen skifter fra fastfrysning af andelskronen til valuarvurdering, hvilket ville medføre en stigning på 25%.

Der var indkommet et forslag fra bestyrelsesmedlemmerne Julie Meyer Pètursson og Jacob Cowland om, at stigningen i stedet fastsættes til 10%.

Forslaget gav anledning til debat blandt andelshaverne.

Dirigenten satte herefter det mest vidtgående forslag, en stigning på 25%, til afstemning først

Afstemning: For: 26 | Imod: 12 | Blanke: 0

Forslaget om 25% stigning var dermed vedtaget, og forslaget om 10% bortfaldt.

Bestyrelsen indstillede til en stigning af andelsværdien fra kr. 4,4864 pr. andelsfordelingstal til kr. 5,6439 pr. andelsfordelingstal.

Andelsværdien pr. andelsfordelingstal på kr. 5,6439 blev enstemmigt godkendt.

Dirigenten gennemgik herefter i henhold til lovgivningen de centrale økonomiske nøgleoplysninger, der er vedlagt nærværende referat.

Dagsordenens punkt 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget

Dirigenten gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet for 2026.

	Budget 2026	Regnskab 2025	Budget 2025
Indtægter			
Boligafgift	5.656.000	5.656.368	5.656.000
Stigning i boligafgfit pr. 1/7 2026	0	0	0
Udlejning af p-pladser	136.000	135.600	136.000
Andre indtægter	25.000	42.813	25.000
Renteindtægter bank	0	10.296	0
Indtægter i alt	**5.817.000**	**5.845.077**	**5.817.000**
Andre driftsudgifter samt udvendig vedligeholdelse:			
Grundskyld mv	283.500	255.152	256.000
Elforbrug	100.000	150.719	180.000
Elevatortelefon	21.000	20.088	20.000
Elevator, lovpl. eftersyn/drift	100.000	158.322	100.000
Fælllesbidrag til Ejerforeningen	555.000	554.530	520.000
Bidrag til grundejerforeningen Sadolin	158.000	157.863	160.000
Vicevært service	112.000	110.596	115.000
Trappevask, vinduespolering og snerydning	123.500	110.963	130.000
Udvendig vedligeholdelse	250.000	251.420	250.000
Opfølgning brandtilsyn	0	299.730	150.000
Administrationshonorar	150.500	146.360	146.000
Revision	31.000	34.750	34.000
Godtgørelse til bestyrelsen	22.500	19.750	20.000
Honorar valuar	24.000	22.200	24.000
Honorar rådgiver	0	38.813	0
Kontorartikler, porto, gebyrer og web adgang	23.900	23.514	20.000
Bestyrelsesmøder og GF	3.500	1.798	5.000
Øvrige administrationsomkostninger	10.000	7.990	11.000
Omkostninger i alt	**1.968.400**	**2.364.558**	**2.141.000**
Resultat før renter	**3.848.600**	**3.480.519**	**3.676.000**
Finansielle omkostninger			
Renteudgifter, Nordea Kredit	820.500	852.276	853.000
Finansielle omkostninger, i alt	**820.500**	**852.276**	**853.000**
Årets resultat	**3.028.100**	**2.628.243**	**2.823.000**
Likviditet			
Afdrag Nordea Kredit	3.035.000	3.014.436	3.015.000
Likviditetsresultat	**-6.900**	**-386.193**	**-192.000**

Med uændret boligafgift var der budgetteret med indtægter på kr. 5.817.000,00. Omkostningerne var budgetteret til kr. 1.968.400,00, hvilket gav et forventet resultat før renter på kr. 3.848.600,00. Efter finansielle omkostninger på kr. 820.500,00 nås et årsresultat på kr. 3.028.100,00. Fratrukket foreningens årlige afdrag på kr. 3.035.000,00 forventes et likviditetsresultat på kr. -6.900,00.

Drifts- og likviditetsbudget 2026 blev enstemmigt godkendt med uændret boligafgift.

Dagsordenens punkt 5. Forslag

Forslag A: Bestyrelsen foreslår ny revisor
Bestyrelsen foreslår at AB Sadolinparken II fremover indgår samarbejde med
Peter Hansen
Registreret revisor medlem af FSR – danske revisorer
Hos Øernes Revision
Honorar inkl. Moms kr. 30.93750.

Forslag A om ny revisor blev enstemmigt vedtaget.

Forslag B: Bestyrelsen foreslår egenbetaling af nye fjernaflæste koldt- og varmtvandsmålere og fjernaflæste energimålere inkl. montering i samtlige andelsboliger.
I overbygningen, der står for vand- og varmeforsyningen, har man vedtaget at indhente tilbud på montering af vand- og varmemålere jfr. lovgivningens retningslinjer herom.
Det indhentede tilbud indeholder flg.:

- Koldtvand- og varmtvandsmålere
- Energimålere
- Techem Portalen
- TSS – Techem Smart System
- Techem Beboer App
- Udarbejdelse af fordelingsregnskab.

Bestyrelsen for andelsboligforeningen A/B Sadolinparken II foreslår at udgiften pr. andelsbolig i alt Ca. kr. 1.922,50 betales af hver enkelt andelshaver, således at beløbet opkræves sammen med boligafgiften med ca. kr. 240,25 pr. måned i 8 måneder fra 1. maj 2026 til og med 1. december 2026.

Forslag B om egenbetaling af vandmålere og energimålere blev enstemmigt vedtaget.

<u>Dagsordenens punkt 6. Valg af bestyrelse</u>

Bestyrelsesmedlem Marie Thun var på valg og modtog genvalg. Marie Thun blev genvalgt for en 2-årig periode.

Bestyrelsesmedlem Julie Meyer Pètursson var på valg og ønskede ikke at modtage genvalg. Jesper Ottesen stillede op som kandidat og blev valgt med applaus for en 2-årig periode.

I henhold til vedtægternes § 27, stk. 4, skulle der vælges 1-2 suppleanter. Suppleant Vicki Antosz var på valg og modtog genvalg. Vicki Antosz blev genvalgt for 1 år.

Bestyrelsen består herefter af:

Navn	**Adresse**	**Rolle**	**På valg**
Bjarne Laursen	Lyneborggade 19, 5.	Formand	2027
Marie Thun	Lyneborggade 13, 1. tv.	Bestyrelsesmedlem	2028
Per Ørvad	Lyneborggade 19, 3. tv.	Bestyrelsesmedlem	2027
Jesper Ottesen	Lyneborggade 19, 4. tv.	Bestyrelsesmedlem	2028
Jacob Cowland	Oldenborggade 4, 3.	Bestyrelsesmedlem	2027
Vicki Antosz	Lyneborggade 19, 3. th.	Suppleant	2027

Dagsordenens punkt 7. Eventuelt

En andelshaver spurgte ind til udsugning. Formanden oplyste, at bestyrelsen er bekendt med problematikken, og at der i år vil blive renset udsugningskanaler. Flere andelshavere bekræftede, at de oplever problemer med udsugningen.

En andelshaver spurgte ind til gulvvarme og termostater. Det blev oplyst, at den enkelte andelshaver selv er ansvarlig for termostaterne og frit kan vælge en tekniker til at skifte dem.

En andelshaver opfordrede interesserede til at danne et gårdlaug med henblik på at drøfte cykelparkering og muligheder for mere fællesskab i gården. Andelshavere er velkomne til at stille forslag, og bestyrelsen bemærkede, at dette kun vil hjælpe bestyrelsen. Bestyrelsesmedlem oplyste, at det er grundejerforeningen, der bestemmer, hvad der sker i gården.

En andelshaver påpegede, at gennemkørende cyklister er et problem, og foreslog opsætning af chikaner for at nedsætte farten.

Andelshaverne blev gjort opmærksomme på elevatordriften: Elevatorteknikere kaldes ud, når der fx falder sten eller skruer ned i elevatoren. Andelshaverne opfordredes til at holde elevatoren ren.

Bestyrelsen oplyste, at arbejdsdage afholdes i august.

Da ikke flere ønskede ordet, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 20:36.

Nærværende referat er underskrevet via det digitale underskriftssystem penneo.dk af dirigent, referent samt den samlede bestyrelse – de digitale underskrifter fremgår af sidste side.

Som dirigent:

Lis Jørgensen

Bestyrelsen:

Bjarne Laursen

Marie Thun

Per Ørvad

Jesper Ottesen

Jacob Cowland