

BESLUTNINGSREFERAT

A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E – ordinær generalforsamling

Mødested: Mødelokale i Murergården, Korsgade 9-11
Mødedato: Mandag den 13. april 2026, kl. 18.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 32 af foreningens 56 andele. Heraf var 5 repræsenteret ved fuldmagt.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdifastsættelsen
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Forslag
6. Valg til bestyrelsen
7. Valg af administrator og revisor
8. Eventuelt

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Rune Blichfeldt Hall fra DEAS A/S som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter.

Bestyrelsen foreslog desuden Rune Blichfeldt Hall fra DEAS A/S som referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens aflagde beretningen som også vedlægges nærværende referat.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen, hvorefter beretningen blev taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdifastsættelsen

Rune Blichfeldt Hall fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2025. Regnskabet viste et resultat på kr. -560.463, beløbet kr. -756.202 indeholdende foreningens prioritetsafdrag på kr. 195.739, blev herefter overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2025 udgjorde kr. 200.781.059.

Årsagen til underskuddet, beror primært på omkostninger som har været afholdt ifbm. Byggesagen/taget, som driftsføres, da det på nuværende tidspunkt ikke er klarlagt, hvor stor en del af udgifterne som kan henledes som en forbedring.

Foruden egenkapitalen havde foreningen pr. 31. december henlæggelser for kr. 41.608.508.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet. Det kan nævnes, at årsagen til at avancen fra salget af foreningens sidste lejebolig ikke var ført under note 1 som ellers angivet i budgettet 2025, beror på at revisor krævede det ført i Egenkapitalopgørelsen. Det har ikke nogen betydning ifht. påvirkningen i regnskabet.

Andelskronen var foreslået fastsat med baggrund i den fastholdte valuarvurdering til en maksimal andelskrone på 365,0000. Der blev afholdt afstemning i forhold til at andelskronen var foreslået med en stigning i forhold til 2024 fra 350,0000, dette med følgende resultat.

7 andelshavere stemte imod
4 andelshavere stemte blankt
21 andelshavere stemte for

Andelskronen blev jf. afstemning godkendt til en maksimal andelskrone på 365,0000

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Rune Blichfeldt Hall fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2026

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Det fremlagte budget for 2026 blev enstemmigt godkendt som ses på næste side.

BUDGET	NOTE	BUDGET 2026
INDTÆGTER		
Indtægter	1	3.454.000
Finansielle indtægter	2	0
INDTÆGTER I ALT		3.454.000
UDGIFTER		
Grundskyld og afgifter	3	741.000
Forsikringer og abonnementer	4	186.500
Ejendomsdrift	5	173.000
Administrationshonorar, DEAS A/S		140.000
Øvrige administrationsomkostninger	6	196.000
Vedligeholdelse		300.000
Større vedligeholdelsesarbejder	7	125.000
Finansielle udgifter	8	1.335.000
Skat		30.000
UDGIFTER I ALT		3.226.500
ÅRETS RESULTAT		227.500
RESULTATDISPONERING		
Prioritetsafdrag		198.000
Overført resultat (egenkapital)		29.500
DISPONERET I ALT		227.500

5. Forslag

Forslaget om ny husorden fremsat af bestyrelsen, som også var nævnt i indkaldelsen, blev trukket før generalforsamlingen. Bestyrelsen oplyste, at man havde behov for at arbejde lidt længere tid på det. Forslaget blev derfor ikke behandlet.

6. Valg til bestyrelsen

Der var genvalg til følgende:

- | | |
|--------------------------------|------------------------|
| - Anna Katrine Winblad Nielsen | (bestyrelsesmedlem) |
| - Maiken Vibe Bauer | (bestyrelsesmedlem) |
| - Søren Riis-Vestergaard | (Bestyrelsessuppleant) |
| - Emilie Lyderik | (Bestyrelsessuppleant) |

Der var nyvalg til følgende:

- | | |
|-----------------|---------------------|
| - Siliam Bjerre | (Bestyrelsesmedlem) |
|-----------------|---------------------|

Alle blev valgt med applaus.

Bestyrelsen har herefter konstitueret sig således:

Bestyrelsesformand	Anders Bilberg	(På valg i 2027)
Bestyrelsesnæstformand	Johanne Høy	(På valg i 2027)
Bestyrelsesmedlem	Jann Scheuer	(På valg i 2027)
Bestyrelsesmedlem	Anna Katrine Winblad Nielsen	(På valg i 2028)
Bestyrelsesmedlem	Kurt Kjærgaard Christensen	(På valg i 2027)
Bestyrelsesmedlem	Maiken Vibe Bauer	(På valg i 2028)
Bestyrelsesmedlem	Silam Bjerre	(På valg i 2028)
Bestyrelsessuppleant	Søren Riis-Vestergaard	(På valg i 2027)
Bestyrelsessuppleant	Emilie Lyderik	(På valg i 2027)

7. Valg af administrator og revisor

Der var genvalg af DEAS A/S og Christensen Kjærulff.

8. Eventuelt

- Status og opdatering af byggeprojekt. Opstart forventes efter sommerferien. Se også beretningen.
- Havegruppe og biodiversitet - orientering om status, herunder arbejdet med biodiversitetstiltag i gården, samt videre proces i lyset af det kommende byggeprojekt. Det afventer nærmere afklaring omkring byggeprojektet.
- Der var ros til gårdlauget og Silam for den store flexibilitet der har været udvist ifbm. Byggeprojektet mm.
- Der var ønske til at der måske kunne blive serveret smørrebrød eller at man gik ud og spiste ifbm. Generalforsamlingerne. Bestyrelsen tager det med i overvejelserne.
- Gårdlauget holder gårdfest den 22.08.2026.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20:20.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af MitID, jf. Foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.



Bestyrelsens beretning

ABF Blågårdsgade 29-29E

Ordinær generalforsamling 13. april 2026



Bestyrelse og ansvarsområder

- Katrine: vaskeri, koordinering med KEAPS
- Johanne: nyhedsbreve, køb/salg af andele
- Jann: VVS, intern revision, byggegruppe, hjemmeside
- Kurt: bygningsdrift, intern revision, byggegruppe, bestyrelsens medlem af Gårdlauget
- Anders: forperson, byggegruppe, første mand på bestyrelsesmail
- Emilie: dørtelefon, nøglebrikker, nøgle-projekt
- Søren: erhvervslejemål, ny husorden
- Maiken: ny ejendomsservice, grøn gård, bestyrelsesmail



Nytilkomne I foreningen

- Velkommen til Jakob Thomsen, 29C 5.



Ordnet i løbet af året

De to store, lyksalige:

- Nyt nøglebrikssystem (mere senere)
- Ny ejendomsservice (mere senere)

Byggeprojektet senere på dagsordenen

Ny husorden-projektet senere på dagsordenen

Er det det hele? Nope. Der er et stort tryk på daglig drift.



Almindelige drifts-opgaver

- Køb og salg
- Ombygningsprojekter
- Løbende vedligehold:
 - Porte
 - Lys
 - Vand og varme
- OSV...



Opgave i daglig drift

- Fortløbende intern kontrol af samtlige fakturaer
- Håndværkere der fakturerer 4 timers kørsel for at køre fra Birkerød.
- Hvem skal betale forskellige fakturaer, andelshavere eller foreningen?
- Samarbejde med DEAS hvad alt dette angår



Stor opgave i daglig drift: bestyrelsesmail

- Stadigt stigende strøm.
- En del er fra bestyrelsen selv.
- Mange er fra andelshavere.
- Dialog mellem bestyrelse og andelshavere
- Der er opgaver i dem, og mailen kører konstant.



Nu vi taler om mailen...

Tak til beboerne for betydelig disciplin!

- Beboerne bruger FB-gruppen flittigt.
- FB-gruppen er beboernes redskab.
- Bestyrelsen poster så lidt som muligt i FB-gruppen.
- Bestyrelsen kan ikke kontaktes gennem FB.



Eksempler på ekstraopgaver

- Kommunikation med KEAPS: navneskilte, nøgler, pærer, røgalarmer.
- Meget kommunikation med Miele.
- Trykholdeanlægget. Pumpen starter hvert andet minut og kører i 20 sekunder.
- Mange opringninger.



Venteposition

Ting der under andre omstændigheder ville blive løst.

- Trapper, vedligeholdelse
- Revner i bygningen
- Vandet strømmer ind
- Skiferplader går løs

Må afvente byggeprojektet



En endnu lysere fremtid

- Opdateret Nøglebrikssystem
- Reservation af vask via mobilapp.
- Ny ejendomsservice (Gårdmand Bjørn)
- Opstartsrengøring i uge 17 fra **mandag d. 20. april til onsdag d. 22. april.**
Med rengøring af to hovedtrapper om dagen.
- EventPulje



Hvorfor gå med i bestyrelsen?

At tage ansvar for fællesskabets og ejendommens nutid og fremtid

At sikre effektiv drift

At være kontaktpunkt for andelshaverne

Det er superhyggeligt

Jer!



Orientering

- Vedligeholdelse af Vaskeri
- Portene må ikke blokeres

Opdatering på Byggeprojektet



- Byggetilladelse → er i hus
- Opstart → efter ferien
- Rømningsdato → uge 25
- Beboermøde → omkr. uge 26
- Licitationsresultat → uge 20
- Ekstraordinær GF → omkr. uge 25



Gårdlauget

- Bestyrelsen
- Finansiering
- Administration, pleje og vedligeholdelse og nyanlæg
- Ordensreglement
- Gårdmand
- Arrangementer o.a.



Tak for I aften!

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."

Rune Blichfeldt Hall

DEAS A/S CVR: 20283416

Referent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: 41782d7e-04c5-4040-91c7-76bc6e8c34e7

IP: 87.104.xxx.xxx

2026-04-23 19:47:57 UTC



Rune Blichfeldt Hall

DEAS A/S CVR: 20283416

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: 41782d7e-04c5-4040-91c7-76bc6e8c34e7

IP: 87.104.xxx.xxx

2026-04-23 19:47:57 UTC



Siliam Bjerre

Bestyrelse

På vegne af: A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E

Serienummer: 74f3e273-5bcf-4076-b1a8-030b481072e8

IP: 80.71.xxx.xxx

2026-04-23 21:19:43 UTC



Johanne Høy

Bestyrelse

På vegne af: Andelsboligforeningen Blågårdsgade 29 A...

Serienummer: 32428249-cfa8-49af-8642-4c18d9e3494a

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-04-24 04:24:03 UTC



Jann Bredvad Scheuer

Bestyrelse

På vegne af: A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E

Serienummer: c0a74fce-4fb2-4e7e-90be-6c80b3114521

IP: 80.71.xxx.xxx

2026-04-24 09:51:44 UTC



Anders Bilberg

Formand

På vegne af: Andelsboligforeningen Blågårdsgade 29 A...

Serienummer: d807fb44-c07f-474a-ba38-3e479dc9aa4e

IP: 80.71.xxx.xxx

2026-04-24 10:09:04 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 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.

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.”

Maiken Vibe Gericke le Fevre Honore Bauer

Bestyrelse

På vegne af: A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E

Serienummer: 9a733cec-d61f-45f0-baa9-8879454acf8c

IP: 188.180.xxx.xxx

2026-04-25 22:15:58 UTC



Kurt Kjærgaard Christensen

Bestyrelse

På vegne af: A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E

Serienummer: 9b7e99f1-c968-4f9d-bc69-c3756d58a2cc

IP: 185.170.xxx.xxx

2026-04-28 07:38:41 UTC



Anna Katrine Winblad Nielsen

Bestyrelse

På vegne af: Andelsboligforeningen Blågårdsgade 29 A...

Serienummer: dcf73246-3203-4bc9-beea-e844352343d7

IP: 152.115.xxx.xxx

2026-05-20 12:52:21 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 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.