

A/B Stjernen  
Ejd.nr.: 1-670

## REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024

---

År 2024, tirsdag den 30. januar, kl. 18.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Stjernen på Amager Kultur Punkt, Øresundsvej 4, 2300 København S, lokale Loftet.

### DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt forslag til værdiansættelse. Godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen. Bestyrelsen indstiller til en andelskrone på kr. 102.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.  
**A. Husorden** - Bestyrelsen stiller forslag om at ændre foreningens husorden vedrørende bestyrelsens kontorvagt. Bestyrelsen ønsker ikke at være bundet til fysisk at være på kontoret, hvis der ikke er behov for det. Der vil altid være mulighed for at mødes fysisk med bestyrelsen i dennes kontortid, men dette skal aftales via mail.  
  
Nuværende tekst i husordenen: Kontoret har åbent for personlig henvendelse 1. tirsdag i måneden mellem kl. 18 og 19.  
  
Ny tekst: Hvis man ønsker at mødes med bestyrelsen på ejendomskontoret på hjørnet af Højdevej og Sofie Brahes Allé, så skal man kontakte bestyrelsen på e-mail - [abstjernen@gmail.com](mailto:abstjernen@gmail.com)  
  
**5B. Husorden** - Bestyrelsen stiller forslag om at ændre foreningens husorden vedrørende foreningens altaner. Bestyrelsen ønsker at der skal være frit valg vedrørende læsejl til altanerne.  
  
**5C. Kollektiv internet** - Bestyrelsen stiller forslag om at acceptere tilbud fra Sundbynet omkring kollektivt internet til alle andelshavere. Der er tale om en kollektiv aftale som giver foreningen en forbedret pris til andelshaverne på 1000/1000mbit internet til kr. 115,00 pr. måned. Se bilag.  
  
**5D.** Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at montere 7 værn på altanerne til en samlet ramme på 86.250 kr. Altaner der ligger tæt på naboens vinduer skal have mulighed for at få etableret værn på altanen til en pris på 17.250 kr. pr. stk.
6. Valg af bestyrelse:  
A) Valg af bestyrelsesmedlemmer.  
B) Valg af bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
7. Valg af administrator og revisor.
8. Eventuelt.

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

Ved generalforsamlingen var 41 ud af 171 andelshavere repræsenteret heraf 5 ved fuldmagt.

Til stede var administrator Michael Suhr Fabrin og Anton Dettmann fra Sven Westergaards Ejendomsadministration.

---

## **1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere.**

Anton Dettmann bød alle velkommen til A/B Stjernens ordinære generalforsamling og tilbød sig selv som dirigent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, med generalforsamlingens konsensus, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Dog således at et enkelt forslag om internet i sin nuværende ordlyd og form krævede kvalificeret flertal, hvilket forsamlingen ikke mønstrede.

Som referent blev Michael Suhr Fabrin valgt.

## **2. Bestyrelsens beretning.**

Bestyrelsens beretning havde været udsendt forinden, hvorfor den ikke blev gennemgået, men der blev spurgt om der var nogen spørgsmål til beretningen.

Der blev spurgt til vandskade i kælderen, hvor man havde konstateret at væggene ikke var fugtige, så det måtte være kommet op nedefra. Bestyrelsen har haft fagfolk på, som har vurderet sagen og gjort nødvendige tiltag og udbedret vandskaden.

Herefter blev bestyrelsens beretning taget til efterretning.

## **3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt forslag til værdiansættelse. Godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen. Bestyrelsen indstiller til en andelskrone på kr. 102,00.**

Revisionen havde ikke givet anledning til forbehold og revisor havde givet foreningen en blank påtegning, da det var dennes vurdering at årsrapporten gav et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling.

Foreningen havde haft et positivt resultat for året på kr. 782.702. Foreningens likviditetsresultat udgjorde kr. -376.284 efter kurstab og låneomkostninger.

Undervejs var der mulighed for spørgsmål, hvor der blev spurgt til tomgang. Tomgang var primært grundet i istandsættelsesperiode, samt en kort ventetid på afvikling af den ordinære generalforsamling. Et medlem brød sig ikke om at der var tomgang og opfordrede bestyrelsen, at boligerne blev solgt hurtigere, og ikke ventede til evt. stigning af andelsværdien.

Der var spørgsmål til budgetoverskridelse på renholdelse, hvor bestyrelsen havde valgt at overskride budgetposten, grundet hensynet til foreningens medlemmers ønske om en højere grad af service.

Dirigenten gennemgik dernæst foreningens aktiver og passiver.

Foreningen havde valgt at nedbringe reserven til knap kr. 49 mio. for at sikre en mindre værdistigning af andelsværdien på 2 %. Bestyrelsen ønskede at kunne løfte andelsværdien en smule hvert år, så der var lidt i modgangår, men også kun lidt i kommende år med forventet øget tilgang af værdi.

Der var en enkelt der ønskede en uændret andelsværdi, bestyrelsen og flere andre var mere indstillede på en lille stigning, så man undgik større udsving.

Årsregnskab og andelskrone blev sat til afstemning og blev vedtaget med stemmerne:

**13 imod**  
**2 blanke**  
**23 for**

**Afstemningen viste, at årsregnskabet og den indstillede andelskrone på kr. 102,00 blev vedtaget.**

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

Dirigenten gennemgik bestyrelsens indstilling til budget for 2023/2024, hvor der var en 4% stigning i boligafgiften, som opkræves pr. 1. marts 2024.

Bestyrelsen ville prioritere vedligehold af den lille gård, når pågående byggeprojekter var overstået.

En andelshaver havde pointeret at der i budget var flere fejl, som administrator korrigerede for, det korrigerede budget fremgår nedenfor.

Indtægter	6.686.275
<b>Indtægter i alt</b>	<b>6.686.275</b>
Bidrag til gårdlaug.	80.000
Ejendomsskatter og afgifter	1.597.770
Forsikringer og abonnementer	216.070
Ejendomsdrift	370.100
Administrationshonorar	274.810
Øvrige administrationsomkostninger	358.000
Vedligeholdelse	1.000.000
Større vedligeholdelsesarbejder	0
Hensættelser	32.000
Finansielle udgifter	1.810.000
Finansielle indtægter	
Afskrivninger	5.240
Skat	60.000
<b>Udgifter i alt</b>	<b>5.803.990</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>882.285</b>
<b>Likviditetsresultat:</b>	
Årets resultat	882.285
Kurstab og låneomkostninger	0
Betalte prioritetsafdrag	-1.384.420
Afskrivninger på installationer	5.240
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>-496.895</b>

Budgettet blev sat til afstemning.

**Afstemningen viste at budgettet blev vedtaget med**

**1 imod**  
**40 for**

## 5. Forslag.

### A. Husorden - ændring af kontakt til bestyrelsen

*Husorden - Bestyrelsen stiller forslag om at ændre foreningens husorden vedrørende bestyrelsens kontorvagt. Bestyrelsen ønsker ikke at være bundet til fysisk at være på kontoret, hvis der ikke er behov for det. Der vil altid være mulighed for at mødes fysisk med bestyrelsen i dennes kontortid, men dette skal aftales via mail.*

Nuværende tekst i husordenen:

*Kontoret har åbent for personlig henvendelse 1. tirsdag i måneden mellem kl. 18 og 19.*

Ny tekst:

*Hvis man ønsker at mødes med bestyrelsen på ejendomskontoret på hjørnet af Højdevej og Sofie Brahes Allé, så skal man kontakte bestyrelsen på e-mail - [abstjernen@gmail.com](mailto:abstjernen@gmail.com)*

Efter en kort motivering var der mulighed for spørgsmål.

Et medlem mente, at denne ændring ville være problematisk for medlemmer der ikke havde e-mail. Bestyrelsen henviste til, at viceværten var tilgængelig to gange om ugen, som kunne viderebringe eventuelle ønsker om at mødes. Dertil blev det ligeledes nævnt at lavpraktiske spørgsmål med fordel kunne rettes til viceværten.

Bestyrelsen forklarede endvidere at medlemmernes behov for at mødes med bestyrelsen, var lav, og bestyrelsen med fordel kunne bruge deres tid bedre, i stedet for at sidde vagt.

Dirigenten satte forslaget til afstemning.

**3 imod**

**38 for**

**Forslaget blev vedtaget.**

### B. Husorden - frit valg af læsejl

*Bestyrelsen stiller forslag om at ændre foreningens husorden vedrørende foreningens altaner. Bestyrelsen ønsker at der skal være frit valg vedrørende læsejl til altanerne.*

Et medlem ville gerne have haft en ensretning i overensstemmelse med generalforsamlingens beslutning for et par år siden, men grundet manglende opfølgning på fællesindkøb af læsejl, havde andelshaverne hver i sær indkøbt, hvilket havde resulteret i mange forskellige farver, hvorfor man accepterede at det nu ikke kunne være anderledes.

Dirigenten satte forslaget til afstemning.

**2 imod**

**6 blank**

**33 for**

**Forslaget blev vedtaget.**

## C. Kollektiv internet

*Bestyrelsen stiller forslag om at acceptere tilbud fra Sundbynet omkring kollektivt internet til alle andelshavere. Der er tale om en kollektiv aftale som giver foreningen en forbedret pris til andelshaverne på 1000/1000mbit internet til kr. 115,00 pr. måned.*

Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kunne vedtages med kvalificeret flertal, medmindre man valgte at ændre forslaget til at det kun gjaldt dem der frivilligt meldte sig til.

Forslaget blev motiveret af formanden, hvorefter det blev debatteret i forsamlingen.

Der var flere der tilkendegav at de ikke havde behov for internet, enten fordi de havde en arbejdsgiverbetalt løsning eller slet ikke noget behov. Der var også nogle der mente at prisen kunne forhandles yderligere ned.

Ændringsforslag blev stillet, hvor kun medlemmer der ønskede løsningen skulle deltage.

Grundet at prisen var uændret totalt set, ville en sådan løsning medføre at de der tilmeldte sig ikke ville kende prisen, da den ville afhænge af hvor mange der var tilmeldt.

Da forslagens konsekvenser var uigennemsigtige, blev forslaget trukket.

## D. Montering af værn på altanerne

*Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at montere 9 værn på altanerne til en samlet ramme på 155.250 kr. Altaner der ligger tæt på naboens vinduer skal have mulighed for at få etableret værn på altanen til en pris på 17.250 kr. pr. stk.*

Et medlem var indigneret over at foreningen skulle ifalde denne omkostning, hvilket bestyrelsen var enig og havde tænkt at omkostningen blev taget fra altanfondens vedligeholdelses post.

Et medlem mente ikke, der for nuværende var midler nok til en sådan omkostning, så posten ville gå i minus.

Forslaget blev trukket, da der var for mange ubekendte forhold, som ikke kunne blive besvaret, da byggesagsadministrator ikke var til stede.

Der ville blive indkaldt til ekstraordinærgeneralforsamling for nærmere afklaring og genfremsætning af forslag.

## 6. Valg af bestyrelse.

A) Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Johnny Jordan, Dorte Jakobsen, Lisbeth Westergaard og Michala Dreyer var på valg for en 2-årig periode.

Johnny, Lisbeth og Michala er villige til at genopstille til bestyrelsen, og endvidere stillede Lena Elisabeth Rasmussen op in absentia ved sin søn.

b) Valg af 1-2 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

Zina Pedersen stillede op som suppleant.

Alle blev valgt af generalforsamlingen med applaus.

Bestyrelsen består af følgende:

Navn	Post	På valg
Johnny Jordan	Formand	2026
Lena Elisabeth Rasmussen	Bestyrelsesmedlem	2026
Lisbeth Westergaard	Næstformand	2026
Michala Dreyer	Kasserer / Bestyrelsesmedlem	2026
Annette Grubbe Rathjen	Bestyrelsesmedlem	2025
Isak Owe	Bestyrelsesmedlem	2025
Frederik Jeppesen	Bestyrelsesmedlem	2025
Zina Pedersen	1. Suppleant	2024

Bestyrelsen har konstitueret sig som vist ovenfor.

## 7. Valg af administrator og revisor.

Sven Westergaards Ejendomsadministration blev genvalgt som administrator.  
Revisionselskabet RI blev genvalgt som revisor.

## 8. Eventuelt

En beboer meldte sin utilfredshed med manglende svar fra administrator vedrørende den pågående byggesag. Der var bekymring over altanfinansieringen, hvor man mente at finansieringen ikke stemte overens med indbetalingerne, grundet senere refinansiering.

Derefter takkede dirigenten for god ro og orden, og hævede generalforsamlingen ca. kl. 20.00.

København, d. 9. februar 2024

Nærværende referat er underskrevet med NemID via det digitale underskriftssystem Penneo af dirigenten og bestyrelsen for A/B Stjernen.

# 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.”

## Anton Mathias Dettmann

Dirigent

Serienummer: 1a7631c0-a148-47e3-ac3b-44aa39459e65

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-02-09 10:17:24 UTC



## Anton Mathias Dettmann

Administrator

Serienummer: 1a7631c0-a148-47e3-ac3b-44aa39459e65

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-02-09 10:17:24 UTC



## Lisbeth Lykke Holmstrøm Westergaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 007124d3-22ca-44f9-b82f-6aa60db80872

IP: 89.233.xxx.xxx

2024-02-09 11:05:19 UTC



## Michala Bønsøe Dreyer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 03c29c61-0f3e-46d7-ba5b-98d9f5c2b118

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-02-09 12:07:08 UTC



## Annette Grubbe Rathjen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6d1b334d-d90c-4662-8fda-d3875dad8f1f

IP: 89.233.xxx.xxx

2024-02-10 15:49:16 UTC



## Isak Howalt Owe

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: cd8ba08e-ea72-4501-afe1-443e51f4478c

IP: 89.233.xxx.xxx

2024-02-11 11:43:08 UTC



Penneo dokumentnøgle: GHQ0T-KM73U-L023E-NBVH-0Z06V-EWM4A

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**



# 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.”

## Frederik Overgaard Jeppesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4186b3b5-d586-43b9-ab67-8252dcc26ecd

IP: 89.233.xxx.xxx

2024-02-11 12:40:28 UTC



## Johnny Raymond Jordan

Bestyrelsesformand

Serienummer: 71ee83bb-a1d8-4356-801d-3c75adf9d303

IP: 89.233.xxx.xxx

2024-02-13 08:57:09 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**