

Nærværende beslutningsreferat og foreningens øvrige dokumenter forefindes på foreningens hjemmeside: axelhedes.probo.dk

Beslutningsreferat

År 2025, onsdag den 23. april afholdtes **ordinær generalforsamling i A/B Axel Heides Gård.**

53 andelslejligheder var repræsenteret på generalforsamlingen, herunder 9 ved skriftlig og gyldig fuldmagt. Desuden deltog fra Boelskifte Administration A/S, advokat Anders Boelskifte.

Vicevært Frederik Olesen og medarbejder Sabine blev præsenteret for de tilstedeværende beboere.

Dagsorden i henhold til indkaldelse af 1. april 2025:

1. Valg af dirigent.
Bestyrelsen foreslår vores administrator, advokat Anders Boelskifte, som dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning (vedlægges).
3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen, herunder gennemgang af lovpligtigt skema over centrale nøgleoplysninger.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse.

Bestyrelsen ønsker ikke under dette punkt at ændre boligafgiften, men gør opmærksom på, at forslag 5a om ændring af ejendommens belåning, vil medføre en stigning af boligafgiften.

5. Forslag til behandling:
 - A) Bestyrelsen bemyndiges til i Nykredit at optage et 30-årigt, afdragsfrit lån på højst kr. 15.500.000, der optages til bedst mulig nominel rente.
Lånets provenu anvendes til dækning af omkostningerne i forbindelse med udskiftningen af vinduerne i ejendommens lejligheder.
Er det muligt forhøjes lånet med kr. 6.500.000 til højst kr. 22.000.000 med henblik på samtidig indfrielse af foreningens 5%-lån på kr. 6.324.000, der blev optaget i 2022.
I byggeperioden kan der optages en byggekredit i Nykredit af nødvendig størrelse.
Efter hjemtagelse af lånet forhøjes den månedlige boligafgift med 11% fra 1. juni 2025.
 - B) Bestyrelsen bemyndiges til i samråd med administrator og eventuelt revisor, at omprioritere foreningens realkredit- og eventuelle banklån, herunder omlægge banklån, realkreditlån, indgå fast renteaftale samt omlægge lån til højere forrentet lån med henblik på at reducere lånets restgæld. Dog kan bestyrelsen ikke ved omprioriteringen omlægge et fastforrentet lån til et lån ba-

seret på en variabel rente uden generalforsamlingens samtykke. Bestyrelsen kan ej heller i forbindelse med omprioriteringen forlænge lånets løbetid med mere end 2 år. Såfremt flere lån omlægges, må den gennemsnitlige løbetid således ej heller forlænges med mere end 2 år.

- C) Efter nedlæggelse af ejendommens affaldsskakter foreslår bestyrelsen husordenens pkt. 5 ændret til:
Alt affald – dog ikke glas – skal afleveres i de containere, der er opstillet i gården. Hensættelse af affald og lignende på trappereposer eller ved egen indgangsdør er forbudt.
- D) Forslag fra Erik Vittrup Christensen – 7A, 4.th. – formand
Forslag til ændring af husordenens pkt. 17:
Teksten ”Tobaksrygning er ikke tilladt på opgangs- og elevatorarealer, P-kælder, cykelkælder eller pulterrum.” udvides med teksten: ”Rygning er ikke tilladt i gården”.
- E) Forslag fra Lærke Tobias – 2B, st.th. – bestyrelsesmedlem
På generalforsamlingen i 2019 blev det besluttet - med 33 for og 11 imod - at der ved lågerne ind til gården skulle opsættes skilte om, at gården var privat område og forbeholdt ejendommens beboere.
Det blev ikke besluttet, at der skulle sættes låse på de opsatte låger, hvilke alligevel er sket efterfølgende på daværende bestyrelses foranledning.
Forslag: Låsene på lågerne fjernes, således at beboerne igen kan færdes uhindret i gården.
6. Valg til bestyrelsen:
Erik Vittrup – blev i 2023 valgt for 2 år – og er villig til genvalg i 2 år
Hans Peter Schytte – er ikke på valg – blev i 2024 valgt for 2 år
Hanne Dam – er ikke på valg – blev i 2024 valgt for 2 år
Lærke Tobias – blev i 2024 valgt for 1 år – og er villig til genvalg i 2 år
Helmer Carlsen – blev i 2024 valgt for 1 år – og er villig til genvalg i 2 år
Thure Kaaber – ønsker ikke genvalg som suppleant, hvorfor 1-2 nye skal vælges.
7. Valg af:
a) Administrator
Bestyrelsen foreslår genvalg af Boelskifte Administration A/S.
b) Revisor
Bestyrelsen foreslår genvalg af Grant Thornton – Statsaut. Revisionspartnerselskab.
c) Rådgivende ingeniør og/eller arkitekt
Bestyrelsen foreslår genvalg af Plan 1.
8. Eventuelt – under dette punkt kan der ikke tages beslutninger.

-

Ad punkt 1 – Valg af dirigent

Formand Erik Vittrup Christensen bød velkommen.

Anders Boelskifte blev foreslået og valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indvarslet og beslutningsdygtig.

Anders Boelskifte påtog sig tillige at føre beslutningsreferat.

Ad punkt 2 – Bestyrelsens beretning

Erik Vittrup Christensen forelagde beretningen.

Beretningen vedhæftes nærværende referat. Beretningen blev **godkendt** af forsamlingen.

Ad punkt 3 – Årsrapport

Foreningens årsregnskab samt forslag til værdiansættelse blev gennemgået af Helmer Carlsen. Lovpligtigt nøgleskema blev gennemgået af Helmer Carlsen og Anders Boelskifte.

Herefter lod dirigenten årsrapporten med resultatopgørelse, balance, nøgleoplysninger og forslag om en **andelskrone på 6,14 pr. indskudt andelskrone** gå til afstemning og konstaterede, at regnskab og forslag til andelskrone blev **enstemmigt** godkendt.

Ad punkt 4 – Driftsbudget

Helmer Carlsen gennemgik driftsbudget for året 2025. Bestyrelsen ønskede under dette punkt ikke at stille forslag om ændring af boligafgiften, men gjorde opmærksom på, at forslag 5a om ændring af ejendommens belåning, vil medføre en stigning i boligafgiften.

Driftsbudgettet blev **med disse bemærkninger godkendt**.

Ad punkt 5 – Forslag

Ad forslag 5 A) ”Bestyrelsen bemyndiges til i Nykredit at optage et 30-årigt, afdragsfrit lån på højst kr. 15.500.000, der optages til bedst mulig nominel rente. Lånets provenu anvendes til dækning af omkostningerne i forbindelse med udskiftningen af vinduerne i ejendommens lejligheder. Er det muligt forhøjes lånet med kr. 6.500.000 til højst kr. 22.000.000 med henblik på samtidig indfrielse af foreningens 5%-lån på kr. 6.324.000, der blev optaget i 2022. I byggeperioden kan der optages en byggekredit i Nykredit af nødvendig størrelse. **Efter hjemtagelse af lånet forhøjes den månedlige boligafgift med 11% fra 1. juni 2025.**”

Forslaget blev enstemmigt **godkendt**.

Ad forslag 5 B) ”Bestyrelsen bemyndiges til i samråd med administrator og eventuelt revisor, at omprioritere foreningens realkredit- og eventuelle banklån, herunder omlægge banklån, realkreditlån, indgå fast renteaftale samt omlægge lån til højere forrentet lån med henblik på at reducere lånets restgæld. Dog kan bestyrelsen ikke ved omprioriteringen omlægge et fastforrentet lån til et lån baseret på en variabel rente uden generalforsamlingens samtykke. Bestyrelsen kan ej heller i forbindelse med omprioriteringen forlænge lånets løbetid med mere end 2 år. Såfremt flere lån omlægges, må den gennemsnitlige løbetid således ej heller forlænges med mere end 2 år.”

Forslaget blev enstemmigt **godkendt**.

Ad forslag 5 C) ”Efter nedlæggelse af ejendommens affaldsskakter foreslår bestyrelsen husordenens pkt. 5 ændret til:

Alt affald – dog ikke glas – skal afleveres i de containere, der er opstillet i gården. Hensættelse af affald og lignende på trappereposer eller ved egen indgangsdør er forbudt.”

Forslaget blev enstemmigt **godkendt**.

Ad forslag 5 D) ”Forslag fra Erik Vittrup Christensen – 7A, 4.th. – formand.

Forslag til ændring af husordenens pkt. 17:

Teksten ”Tobaksrygning er ikke tilladt på opgangs- og elevatorarealer, P-kælder, cykelkælder eller pulterrum.” udvides med teksten: **”Rygning er ikke tilladt i gården”. ”**

Dette forslag blev **vedtaget** med 24 stemmer for og 13 stemmer imod.

Ad forslag 5 E) ”Forslag fra Lærke Tobias – 2B, st.th. – bestyrelsesmedlem.

På generalforsamlingen i 2019 blev det besluttet - med 33 for og 11 imod - at der ved lågerne ind til gården skulle opsættes skilte om, at gården var privat område og forbeholdt ejendommens beboere. Det blev ikke besluttet, at der skulle sættes låse på de opsatte låger, hvilke alligevel er sket efterfølgende på daværende bestyrelses foranledning. Forslag: **Låsene på lågerne fjernes, således at beboerne igen kan færdes uhindret i gården.**”

Dette forslag blev **vedtaget** med 35 stemmer for og 6 stemmer imod.

Ad punkt 6 – Valg til bestyrelsen

Formanden Erik Vittrup var på valg og blev genvalgt for en 2-årig periode.

Hans-Peter Schytte og Hanne Dam var ikke på valg, da de i 2024 begge blev valgt for en 2-årig periode. Helmer Carlsen og Lærke Tobias, der i 2024 begge blev nyvalgt for en 1-årig periode, var på valg og blev begge genvalgt for en 2-årig periode. Thure Kaaber ønskede ikke genvalg som suppleant. I stedet blev som suppleanter foreslået Susanne Amundsen og Bettina Holmfred

Susanne Amundsen og Bettina Holmfred blev begge valgt som suppleanter.

Efter den ordinære generalforsamling samledes den nyvalgte bestyrelse og konstituerede sig med Erik Vittrup som formand og Hans Peter Schytte som næstformand.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand	valgperiode
Erik Vittrup	2 år
Næstformand	
Hans-Peter Schytte	1 år
Bestyrelsesmedlemmer	
Hanne Dam	1 år
Helmer Carlsen	2 år
Lærke Tobias	2 år
Suppleanter	
Susanne Amundsen	1 år
Bettina Holmfred	1 år

Ad punkt 7 – Valg af

a) administrator:

Boelskifte Administration A/S blev genvalgt som foreningens administrator.

b) revisor:

Statsautoriseret revisionspartnerselskab Grant Thornton blev genvalgt som foreningens revisor.

c) rådgivende ingeniør og/eller arkitekt:

Plan1 blev genvalgt som rådgivende ingeniør.

Ad punkt 8 – Eventuelt

Under dette punkt kan der ikke træffes beslutninger.

Der blev drøftet forskellige spørgsmål vedrørende vinduesprojektet, der ikke medtages i nærværende referat

Formanden hævdede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Som dirigent og referent:

Anders Boelskifte – underskrives via Signicat ”sikker digital underskrift”

A/B Axel Heides Gård

Hele bestyrelsen - underskrives via Signica ”sikker digital underskrift”

List of Signatures

320 - referat ordinær GF den 23.04.2025.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Erik Vittrup Christensen	Bestyrelsesformand På vegne af A/B Axel Heides Gård (2900)	MitID	2025-05-11 14:37
Helmer Carlsen		MitID	2025-05-07 11:28
Lærke Nordstrøm Tobias	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Axel Heides Gård (2900)	MitID	2025-05-25 22:40
Hanne Dam		MitID	2025-05-08 11:49
Anders Boelskifte	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Axel Heides Gård (2900)	MitID	2025-05-07 11:25
Hans Peter Schytte	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Axel Heides Gård (2900)	MitID	2025-05-13 10:41
	Dirigent, Referent		
	Næstformand På vegne af A/B Axel Heides Gård (2900)		



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).
If signer has Name and Address protection enabled, MitID Unique User ID will be displayed instead of their name.

Document ID: 3d8b83d9-31fe-40e1-b3a6-01f47c77f9e8