



**A/B Søpassagen**  
**CVR-nr. 62 00 48 19**  
**Referat af ordinær generalforsamling 2023**

mandag den 20. november 2023 kl. 19.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i A/B Søpassagen i fælleslokale, Ryesgade 42, 2100 København.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og to stemmetællere.
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.
3. Lokalebestyrelsens beretning
4. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og fastsættelse af andelskronen. Herunder gennemgang af skema med de centrale økonomiske nøgleoplysninger.
  - Bestyrelsen foreslår, at andelskronen fastsættes til 370,48
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
  - Bestyrelsen en uændret boligafgift/ stigning i boligafgiften på 1 %
6. Forslag.
  - 6 A. Afskaffelse af andelsbevis - vedtægtens § 7, stk. 2 udgår.

Nuværende ordlyd:  
For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Begrundelse:  
Andelsbeviset har ikke nogen betydning mere efter bankerne kan tinglyse deres lån i andelsboligbogen. Det giver kun ekstra administration for hhv. bestyrelse, andelshaver og administrator. Derfor foreslås at andelsbeviserne udgår. Vedtages ændringen udgår § 7, stk. 2 i vedtægten helt.
  - 6 B. Afskaffelse boligaftale, vedtægtens § 8 udgår.

Nuværende ordlyd:  
§ 8, stk. 1. Mellem foreningen og det enkelte medlem kan oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.

*§ 8, stk. 2. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som skriftlig boligaftale lejekontrakten med de ændringer, som følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.*

Begrundelse:

Boligaftalen er et overflødig dokument. Oplysningerne i boligaftalen fremgår nu af foreningens vedtægter, husorden og overdragelsesaftalen, ligesom det fremgår af de modtagne betalingsoplysninger. Derfor foreslås at boligaftalerne udgår. Vedtages ændringen udgår § 8 i vedtægten helt.

6 C. Batterier til solcelleanlæg

Bestyrelsen søger en økonomisk ramme på maksimalt 320.000 kr. til at indkøbe og installere batterier til A/B Søpassagen, i henhold til vedlagt tilbud (bilag B).

Udgiften finansieres af foreningens likviditet.

Begrundelse:

Foreningen sælger den overskydende strøm som kommer fra solcellerne til elnettet billigt, for senere at købe strømmen til højere pris. Derfor ønsker bestyrelsen at installere 3 batterier til lagring af overskudsproduktion af strømmen.

7. Valg af bestyrelsesformand.

Formand, Andreas Nygaard Madsen er på valg og genopstiller.

8. Valg af bestyrelsen, herunder suppleanter.

8 A. På valg er bestyrelsesmedlemmerne, Ann-Mari Berthelsen, Malou Ehmer, Rasmus Kragh Bjerregaard og Rasmus Frederik Kristensen.

8 B. På valg er Angelike Kampmann og Rasmus H. L. Kristensen.

9. Valg til lokale, plante, terrasse –og badeudvalg.

10. Valg af administrator.

Bestyrelsen indstiller CEJ Ejendomsadministration A/S.

11. Valg af revisor.

Bestyrelsen indstiller Redmark Statsautoriseret Revisor som foreningens nye revisor, på baggrund af vedlagt tilbud (bilag C).

12. Eventuelt.

---oOo---

Formand, Andreas Madsen bød velkommen til generalforsamlingen og til afdelingsleder Per Holm og ejendomsadministrator Jonas Bundgaard fra CEJ Ejendomsadministration. Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

## **Ad 1. Valg af dirigent og 2 stemmetællere**

Bestyrelsen foreslog afdelingsleder Per Holm som dirigent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til vedtægten § 26 stk. 1 og beslutningsdygtig i henhold til vedtægts § 27 stk. 1, idet 29 andele ud af 79 var repræsenteret, heraf 6 ved fuldmagt.

Dirigenten konkluderede, at beslutningerne på dagsordenen kunne træffes ved simpelt flertal. Dog krævede forslag 6A og 6B om ændring af vedtægten kvalificeret flertal jf. vedtægts § 27, stk. 2. Det betød, at to tredjedele af andelshaverne skulle være repræsenteret på generalforsamlingen og at to tredjedele af de repræsenterede skulle stemme for forslaget. Da to tredjedele ikke var repræsenteret, kunne forslaget vedtages foreløbigt, hvis mindst to tredjedele af de repræsenterede stemte for forslaget. I så fald skulle forslaget vedtages endeligt på en senere generalforsamling, hvor mindst to tredjedele af de fremmødte, uanset antal, skal stemme for.

Lars Rasmussen og Rasmus Kragh Bjerregaard blev valgt som stemmetællere.

## **Ad 2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.**

Formanden, Andreas Madsen fremlagde bestyrelsens beretning, som er vedlagt nærværende referat.

Først blev der budt velkommen til nye andelshavere.

Bestyrelsen oplyste at administrationsskiftet fra Newsec til CEJ Ejendomsadministration var forløbet fint.

I forbindelse med fugtsikringsprojektet, havde håndværkeren ATZ, opkrævet moms to gange af alle fakturaer, hvorfor foreningen havde betalt en million for meget for arbejderne. ATZ er efterfølgende gået konkurs. Bestyrelsen lagde derfor sag an mod ATZ og A4 Arkitekter. Sagen ligger for nuværende hos forsikringsselskaberne.

Efterfølgende blev de kommende projekter for 2024 præsenteret, herunder forslaget om installation af batterier, til lagring af foreningens overskudsproduktion af strøm. Det blev her oplyst, at der efter forslaget var blevet udsendt, var der kommet et andet tilbud, som bestyrelsen gerne ville se nærmere på. Derfor ændrede forslaget sig fra det konkrete tilbud, til at bestyrelsen søgte økonomiske rammebemyndigelse til installation af batterier.

Bestyrelsesmedlem, Anne Agersted oplyste, at bestyrelsen arbejder på at få afskaffet antenneforeningen, og dermed sænke de månedlige udgifter for andelshaverne. Hertil blev det oplyst at der ikke er et krav om at foreningen skal levere antenneforsyning.

Herefter blev beretningen taget til efterretning med applaus.

### **Ad 3. Lokalebestyrelsens beretning.**

Filip Dahlin oplyste at lokalet bliver og det fungerer fint. Lokalebestyrelsen vil på sigt se på at få opdateret faciliteterne.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

### **Ad 4. Forelæggelse af årsrapport samt godkendelse af årsrapporten og fastsættelse af andelskronen. Herunder gennemgang af skema med de centrale økonomiske nøgleoplysninger.**

#### **- Bestyrelsen foreslår, at andelskronen fastsættes til 370,48**

Ejendomsadministrator Jonas Bundgaard gennemgik årsrapporten for 2022/2023. Ejendomsadministrator Jonas Bundgaard oplyste desuden, at revisor havde lavet en fremhævelse i revisionspåtegningen, som følge af sagen mod ATZ, men at revisionen i øvrigt ikke havde givet anledning til anmærkning.

De største afvigelse i resultatopgørelsen var posterne "vedligeholdelse, genopretning og renowing", som var på kr. 401.773. posten vedrørte den del af omfangsdrænet, som ikke var en forbedring. Herudover var der budgetteret vaskeri med samlet 15.000 kr. i indtægt, men der var blevet afholdt udgifter, samlet for kr. 139.225, som følge af indkøb af nye tørretumbler.

Foreningen havde et driftsoverskud på kr. 393.467. Efter afdrag på prioritetsgælden kr. 941.717, var der et likviditetsunderskud på kr. 548.250.

Efterfølgende gennemgik ejendomsadministrator Jonas Bundgaard balancens aktiver og passiver. Det blev oplyst at foreningens likvider var faldet væsentligt. Hovedsageligt som følge af sagen med ATZ på kr. 1.087.451, foreningens likviditetsunderskud kr. 548.250, samt skyldige omkostninger til kreditorer. Som følge af bestyrelsen indstillede en stigning i andelskronen, var reserven sat til kr. 10.882.352.

Efterfølgende blev beregning af andelskronen gennemgået. Bestyrelsen foreslog en andelskrone på 370,48, samt for fastholdelse af den fastfrosset valuarvurderingen fra 2019.

Dirigenten konstaterede, at årsrapporten og andelskronen på 370,48 blev enstemmigt godkendt.

Herefter blev skemaet med de centrale økonomiske nøgleoplysninger gennemgået.

### **Ad 5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

#### **- Bestyrelsen indstillede en stigning i boligafgiften på 1 %**

Inden gennemgang blev forslag 6C, behandlet, da det var indeholdt i budgettet.

Ejendomsadministrator Jonas Bundgaard gennemgik efterfølgende budgettet for 2023/2024, hvoraf det fremgik, at bestyrelsen indstillede en stigning på 1 % boligafgift pr. 1. september 2023.

Da der ikke var spørgsmål til budgettet, blev budgettet med den indstillede stigning i boligafgift på en procent godkendt med resultatet på 28 for og 1 imod.

**Ad 6A. Afskaffelse af andelsbevis - vedtægtens § 7, stk. 2 udgår.**

**Nuværende ordlyd:**

For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

**Begrundelse:**

Andelsbeviset har ikke nogen betydning mere efter bankerne kan tinglyse deres lån i andelsboligbogen. Det giver kun ekstra administration for hhv. bestyrelse, andelshaver og administrator. Derfor foreslås at andelsbeviserne udgår. Vedtages ændringen udgår § 7, stk. 2 i vedtægten helt.

Dirigenten læste forslaget op, samt kort redegjorde for begrundelse. Efter et par opklarende spørgsmål, blev forslaget foreløbigt vedtaget enstemmigt.

Dirigenten oplyste at forslaget skulle endelig vedtages på den næstkommende generalforsamling.

**Ad 6 B. Afskaffelse boligaftale, vedtægtens § 8 udgår.**

**Nuværende ordlyd:**

§ 8, stk. 1. Mellem foreningen og det enkelte medlem kan oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.

§ 8, stk. 2. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som skriftlig boligaftale lejekontrakten med de ændringer, som følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

**Begrundelse:**

Boligaftalen er et overflødigt dokument. Oplysningerne i boligaftalen fremgår nu af foreningens vedtægter, husorden og overdragelsesaftalen, ligesom det fremgår af de modtagne betalingsoplysninger. Derfor foreslås at boligaftalerne udgår. Vedtages ændringen udgår § 8 i vedtægten helt.

Dirigenten læste forslaget op og redegjorde for begrundelse for forslaget. Da der ikke var spørgsmål eller bemærkninger, blev forslaget foreløbigt vedtaget enstemmigt.

Dirigenten oplyste at forslaget skulle endelig vedtages på den næstkommende generalforsamling.

**Ad 6 C. Batterier til solcelleanlæg.**

Bestyrelsen søger en økonomisk ramme på maksimalt 320.000 kr. til at indkøbe og installere batterier til A/B Søpassagen, i henhold til vedlagt tilbud (bilag B).

Udgiften finansieres af foreningens likviditet.

**Begrundelse:**

Foreningen sælger den overskydende strøm som kommer fra solcellerne til elnettet billigt, for senere at købe strømmen til højere pris. Derfor ønsker bestyrelsen at installere 3 batterier til lagring af overskudsproduktion af strømmen.

Dirigenten oplyste at forslaget skulle behandles inden budgettet, da der var økonomiske beregninger i forslaget.

Formand Andreas Madsen havde motiveret forslaget ved beretning. Det blev kort suppleret med at bestyrelsen ønskede den økonomiske ramme på 320.000 kr., da der var kommet et andet tilbud, som kunne have interesse.

Bestyrelsen oplyste at der ville blive afholdt en høring, inden valg af tilbud og arbejdet igangsættes.

Efter et par spørgsmål, satte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

### **Ad 7. Valg af Formand**

**Formand, Andreas Nygaard Madsen er på valg og genopstiller.**

Formand, Andreas Nygaard Madsen blev valgt med akklamation uden modkandidater.

### **Ad 8. Valg af bestyrelsen, herunder suppleanter.**

**Ad 8 A. På valg er bestyrelsesmedlemmerne, Ann-Mari Berthelsen, Malou Ehmer, Rasmus Kragh Bjerregaard og Rasmus Frederik Kristensen.**

Da der ikke var nogen modkandidater, blev alle fire valgt med akklamation.

### **8 B. På valg er Angelike Kampmann og Rasmus H. L. Kristensen.**

Angelike Kampmann var villig til genvalg. Herudover stillede Frederik Noah Jarner Herrmann op uden modkandidater. Angelike og Frederik blev begge valgt med akklamation.

*Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:*

Formand, Andreas Nygaard Madsen	Søpassagen 10, 1.	(på valg i 2025)
Rasmus Kragh Bjerregaard	Søpassagen 12, 1.	(på valg i 2025)
Malou Ehmer	Søpassagen 14, 1.	(på valg i 2025)
Ann-Mari Berthelsen	Søpassagen 16, 1.	(på valg i 2025)
Rasmus Frederik Kristensen	Søpassagen 12, 5. th.	(på valg i 2025)
Anne Birgitte Alexius Agersted	Søpassagen 6, st. tv.	(på valg i 2024)
Caroline Cicilie Holm	Søpassagen 8, st. th.	(på valg i 2024)
Lars Rasmussen	Søpassagen 18, 3.	(på valg i 2024)
Marina Stensgaard Andreasen	Søpassagen 10, 4.	(på valg i 2024)
1. suppleant Angelike Kampmann	Søpassagen 18, 5.	(på valg i 2024)
2. suppleant Frederik Noah Jarner Herrmann	Søpassagen 12, st. tv.	(på valg i 2024)

### **Ad 9. Valg til lokale, plante, terrasse –og badeudvalg.**

*Lokaleaug:* Malou Ehmer, Katrine Lytting, Laila Rasmussen.

*Terrasselaug:* Frank Søndergaard Jensen og Susanne Nautrup.

*Plantelaug:* Karen Plascke, Anette Hestlund og Laila Rasmussen og Nina (fremlejetager 18, 5.)

*Badeudvalg:* Filip Dahlin.

#### **Ad 10. Valg af administrator.**

Bestyrelsen indstillede CEJ Ejendomsadministration A/S, som genvalgt.

#### **Ad 11. Valg af revisor.**

**Bestyrelsen indstiller Redmark Statsautoriseret Revisor som foreningens nye revisor, på baggrund af vedlagt tilbud (bilag C).**

Bestyrelsen redegjorde kort for forslaget om ny revisor. Redmark Statsautoriserede revisor blev herefter valgt som foreningens nye revisor.

#### **Ad 12. Eventuelt.**

Generalforsamlingen uddelt en stor tak til vicevært Filip Dahlin, for hans store engagement i foreningen.

På baggrund af episoder med røgudvikling og ild i nogle lejligheder, blev det oplyst at der er var batteridrevne røgalarmer øverst i hver opgang.

Ydermere blev det oplyst, at der ikke er tilladte at have effekter på bagtrappen. Ved en brandinspektion, kan foreningen for bøder, hvis der ikke er fri passage på trapperne. Bestyrelsen er i gang med at italesætte overfor de beboere som har effekter stående.

Det blev oplyst, at det er tilladt at sætte navneskilte på dørene i opgangene. Men det er noget som andelshaverne selv skal sørge for, hvis det ønskes.

Formanden gjorde opmærksom på, at der er et meget veludstyret cykelværksted i kælderen, som var til fri afbenyttelse af alle foreningens medlemmer.

Da dagsordens punkter var udtømt og ikke flere ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden kl. 20:36.

**Dette dokument er underskrevet digitalt af dirigenten og hele bestyrelsen ved brug af NemID. Underskrifter fremgår af dokumentets sidste side.**

# 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.”

## Torben Andreas Nygaard Madsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 6347944c-9c00-4507-8544-adcefe6e9372

IP: 79.142.xxx.xxx

2023-12-01 15:51:25 UTC



## Malou Ehmer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: malou@ehmer.dk

IP: 79.142.xxx.xxx

2023-12-01 18:39:29 UTC



## Ann-Mari Berthelsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 461a5ff2-614c-4004-a916-9fcd3ab2f214

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-12-01 21:02:03 UTC



## Lars Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e14af2be-add9-4e81-9c17-1f2ca5f21370

IP: 172.225.xxx.xxx

2023-12-02 12:22:37 UTC



## Anne Birgitte Alexius Agersted

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6a389632-5148-4dc3-b872-2eda17a5afac

IP: 79.142.xxx.xxx

2023-12-02 13:10:41 UTC



## Caroline Cicilie Holm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a4f1f225-fe5f-4553-835a-989f937cfc6e

IP: 73.241.xxx.xxx

2023-12-03 17:33:36 UTC



Penneo dokumentnøgle: SUKX0-B0PQP-H20ED-G8CCF-3QHCY-QTU6J

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.”

## Per Knud Holm

Dirigent

Serienummer: 719dcc89-197a-462f-bac1-e4904ebc9a0b

IP: 178.72.xxx.xxx

2023-12-04 07:47:01 UTC



## Rasmus Kragh Bjerregaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 85d99884-23b4-4038-b390-bd4f18b1d64e

IP: 91.143.xxx.xxx

2023-12-05 13:20:32 UTC



## Marina Stensgaard Andreasen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: marinastensgaard@gmail.com

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-12-05 19:23:59 UTC

## Rasmus Frederik Kristensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e424a97a-8735-4e35-851e-834cf5bed2e7

IP: 172.225.xxx.xxx

2023-12-12 17:14:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: SUKX0-B0PQP-H20ED-G8CCF-3QHCY-QTU6J

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**