



**REFERAT AF
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
I A/B SKOLEHOLDERGÅRDEN
AF 1997**

Den 20. oktober 2025, kl. 18.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Skoleholdergården af 1997 på biblioteket, Rentemestervej 76, 2400 København NV.

Dagsordenen for generalforsamlingen var følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Fælleshusets beretning.
Eventudvalgets beretning.
4. Forelæggelse af årsregnskab og værdiansættelse til godkendelse.
5. Forelæggelse af budget til godkendelse.
6. Forslag.
 1. Berigtigelse af revisor. TT Revision er blevet fusioneret med Grant Thornton.
 2. Ændring af vedtægternes § 34, st. 1 - Administration
7. Valg af bestyrelse og suppleanter ifølge turnus. Forperson Per Holmen er på valg og modtager genvalg. Suppleant Alexander Schou er indtrådt som bestyrelsesmedlem efter Audrius Radziunas, der er fraflyttet ejendommen. Suppleant Louise Jacobsen er indtrådt som bestyrelsesmedlem efter Rasmus Hansen, der er udtrådt af bestyrelsen af helbredsmæssige årsager. David Okulu er på valg som bestyrelsesmedlem og modtager genvalg. Alexander Schou og Louise Jacobsen stiller op til de ledige bestyrelsesposter.
8. Valg af Fælleshusudvalg og Eventudvalg.
9. Eventuelt.

Ad pkt. 1.

Bestyrelsesforperson Per Holmen bød de forsamlede velkommen og foreslog administrator, advokat Niels Hupfeld som dirigent og administrator Christina Wetterstein som referent, hvilket de forsamlede tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, indvarslet og

beslutningsdygtig med hensyn til samtlige punkter på dagsordenen, idet 133 andelshavere var repræsenteret fysisk eller ved fuldmagt.

Ad pkt. 2.

Bestyrelsesformand Per Holmen aflagde beretning for det forgange år. Beretningen er vedhæftet nærværende referat til orientering.

Beretningen blev herefter taget til efterretning af de forsamlede.

Ad pkt. 3.

Fælleshuset:

Caroline Øhrstrøm aflagde beretning på vegne af fælleshuset for det forgangne år, og oplyste indledningsvis, at der altid er plads til flere hænder.

Fælleshuset blev i 2024/25 istandsat med nyt køkken og hårde hvidevarer.

Booking af Fælleshuset kan foretages via følgende link: <https://skoleholdergaarden.dk/laan-leje/>

Caroline opfordrede andelshaverne til at passe godt på huset og sørge for rengøringen efter leje.

Caroline opfordrede andelshaverne til at stille op til de ledige poster i fælleshusudvalget.

Eventudvalget:

Dernæst aflagde Camilla Brønby Rahbæk beretning på vegne af eventudvalget, for det forgangne år og oplyste, at der var afholdt plante/spiredag.

Ligeledes blev det oplyst, at der er oprettet et bytterum i Degnestavnen 3.

Camilla opfordrede andelshaverne til at stille op til de ledige poster i eventudvalget.

Ad pkt. 4.

Advokat Niels Hupfeld gennemgik årsregnskab med resultatopgørelse og balance for 2024/2025.

Dernæst redegjorde administrator, advokat Niels Hupfeld for forslag til andelskrone jf. årsregnskabet 2024/2025 på kr. 15.000,00 pr. m².

En andelshaver havde ligeledes på forhånd stillet forslag om en ny andelskrone på kr. 15.000,00 pr. m².

En anden andelshaver stillede forslag om en ny andelskrone på kr. 17.200,00 pr. m².

Forslagsstillerne motiverede deres forslag og flere andelshavere tilkendegav deres mening i forhold til ændring af andelskronen.

Der blev foretaget afstemning af 4 foreslåede andelskroner; kr. 14.000,00 pr. m², 15.000,00 pr. m², kr. 16.000,00 pr. m² og kr. 17.000,00 pr. m².

Resultatet af første afstemning blev: 32 stemte for kr. 14.000,00 pr. m² / 64 stemte for kr. 15.000,00 pr. m² / 30 stemte for kr. 16.000,00 / 4 stemte for kr. 17.000,00 pr. m².

Der blev herefter foretaget afstemning om følgende andelskroner; kr. 14.000,00 pr. m², kr. 15.000,00 pr. m² og kr. 16.000,00 pr. m².

Resultatet af anden afstemning blev: 34 stemte for kr. 14.000,00 pr. m² / 60 stemte for kr. 15.000,00 pr. m² / 37 stemte for kr. 16.000,00 pr. m².

Der blev herefter foretaget afstemning om følgende andelskroner; kr. 15.000,00 pr. m² og kr. 16.000,00 pr. m².

Resultatet af tredje afstemning blev: 84 stemte for kr. 15.000,00 pr. m² / 38 stemte for kr. 16.000,00 pr. m², hvorfor dirigenten konstaterede, at der var flertal for at ændre andelskronen til kr. 15.000,00 pr. m².

Herefter blev årsregnskabet 2024/2025 sat til afstemning og godkendt med en andelskrone på kr. 15.000,00 pr. m².

Konsekvensen af en stigning i andelskrone til kr. 15.000,00 pr. m² resulterer i en nedsættelse af reserverne til kr. 69.867.675,00.

Ad pkt. 5.

Advokat Niels Hupfeld gennemgik det udsendte driftsbudget for 2025/26, som indeholdt forslag om 2% stigning i boligafgiften pr. 1/12-2025.

Budgettet blev sat til afstemning og vedtaget.

Ad pkt. 6.

Forslag 1:

Berigtigelse af revisor. TT Revision er blevet fusioneret med Grant Thornton.

Advokat Niels Hupfeld orienterede om fusionen, hvorefter generalforsamlingen besluttede fremadrettet at benytte Grant Thornton som revisor.

Forslag 2:

Vedtægterne foreslås ændret, således det ikke nødvendigvis skal være en bestallingshavende advokat, der skal være administrator for andelsboligforeningen.

Det skal dog forsåt være en professionel administrator som er behørigt forsikret. Dette for at andelsboligforeningen ikke skal være begrænset i henseende til den pågældende bestemmelse.

Vedtægterne § 34, Stk. 1 forslås erstattet af følgende ordlyd:

Generalforsamlingen vælger en professionel administrator til at forestå andelsboligforeningens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om administrators opgaver og beføjelser. Administrator skal være ansvarsforsikret i anerkendt forsikringsselskab.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at man i samme forbindelse bør se nærmere på vedtægternes § 27, stk. 2, hvor det er anført, at ved valg af administrator, som ikke er bestallingshavende advokat kræves, at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og at 2/3 stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af medlemmerne til stede men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, skal der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende medlemmer.

Forslag om ændring af vedtægternes § 34, stk. 1 blev udsat til en kommende generalforsamling, hvor man også foreslår ændring af § 27, stk. 2.

Forslag 3:

Bestyrelsen stillede forslag om udskiftning og opgradering af ejendommens elinstallationer.

Bestyrelsen motiverede forslaget, hvorefter dette blev sat til afstemning og vedtaget med overvældende flertal.

Forslag 4:

En andelshaver stillede forslag til forskønnelse af gårdarealet i Skoleholdergården.

Forslagsstiller motiverede forslaget og der var stor opbakning blandt de forsamlede til forskønnelse af gården, men man ønskede dog en mere gennemarbejdet plan for arbejdets omfang.

Forslaget blev sat til afstemning. 49 stemte for og 46 imod.

Forslagsstiller trak dog efterfølgende sit forslag tilbage og vil på opfordring af de forsamlede udarbejde en mere gennemarbejdet plan til en kommende generalforsamling i 2026.

Forslag 5:

En andelshaver stillede forslag om nedlæggelse af basketballbanen og benytte denne området til forskønnelse af foreningens haveareal.

Forslagsstiller var ikke til stede, men advokat Niels Hupfeld læste forslaget op, hvorefter dette blev sat til afstemning.

36 stemte for og 52 imod. Forslaget var således ikke vedtaget.

Forslag 6:

En andelshaver stillede forslag om at forbyde Københavns Kommune at benytte andelsboligforeningens legeplads.

Efter en kort debat blev forslaget sat til afstemning og ikke vedtaget.

Bestyrelsen oplyste, at de ville forsøge at begrænse Københavns Kommunes brug af legepladsen, og opfordrede ligeledes til at beboerne ikke lukkede børnehaver mv. ind i gården.

Forslag 7:

Bestyrelsen stillede forslag om ændring af vedtægternes § 14 Overdragelse.

Forslaget skulle udvide definitionen af nærmeste familiemedlemmer i vedtægterne, således den omfatter biologiske, adopterede og sammenbragte børn.

Bestyrelsen motiverede forslaget, hvorefter der udspandt sig en kort debat omkring definitionen af sammenbragte børn mv..

Forslaget blev herefter sat til afstemning og ikke vedtaget.

Forslag 8:

2 andelshavere stillede forslag til ændring af vedtægternes § 12 (udlejning) – mulighed for korttidsudlejning.

Forslagsstillerne motiverede forslaget, hvorefter der udspandt sig en debat herom.

Forslaget blev herefter sat til afstemning. 7 stemte for og et overvældende flertal stemte imod, hvorfor forslaget ikke var vedtaget.

Forslag 9:

2 andelshavere stillede forslag om nye dørtelefoner.

Forslagsstillerne motiverede forslaget, hvorefter forslaget blev sat til afstemning 7 stemte for og et overvældende flertal stemte imod, hvorfor forslaget ikke var vedtaget.

Forslag 10:

2 andelshavere stillede forslag om udvidelse af vasketiderne i ejendommens vaskerier.

Forslagsstillerne motiverede forslaget. Forslaget blev efter en kort debat sat til afstemning. 33 stemte for og 49 imod. Forslaget var således ikke vedtaget.

Forslag 11:

En andelshaver stillede forslag om tilladelse til hundehold.

Forslaget blev sat til afstemning. 18 stemte for og et overvældende flertal stemte imod. Forslaget var således ikke vedtaget.

Forslag 12:

En andelshaver stillede forslag om ændring af vedtægternes § 14.

Andelshaveren motiverede sit forslag.

Efter en kort debat besluttede forslagsstiller at trække sit forslag tilbage, og vil genfremsætte forslaget på en kommende generalforsamling med ændret ordlyd.

Forslag 13:

En andelshaver stillede forslag om at bestyrelsen bør stille krav til Hovedstadens Entreprenør om at færdiggøre de skader som firmaet har forvoldt i forbindelse med altanprojektet.

Bestyrelsen oplyste, at der arbejdes på højtryk på at få sagen afsluttet.

Ad pkt. 7.

Forperson Per Holmen var på valg og blev genvalgt uden modkandidater.

David Okulo var på valg som bestyrelsesmedlem og blev genvalgt. Alexander Schou, Louise Marie Volfing og Marie Louise Madelung stillede op til bestyrelsen. Alexander Schou og Louise Jacobsen blev valgt som bestyrelsesmedlemmer.

Marie Louise Madelung og Stefan León Mønich blev valgt som suppleanter.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Per Holmen, forperson	(2 år)	
Andrew Bernard Lannie, kasserer		(1 år)
David Okulu, bestyrelsesmedlem		(2 år)
Alexander Schou		(2 år)
Louise Jacobsen	(2 år)	
Marie Louise Madelung, 1. suppleant		(1 år)
Stefan León Mønich, 2. suppleant		(1 år)

Ad pkt. 8.

Fælleshusudvalgets medlemmer består fremadrettet af:

David Okulo, Justina Radziune og Caroline Øhrstrøm.

Eventudvalgets medlemmer består fremadrettet af:

Camilla Brønsby Rahbek, Lill Hennschen, Sara Møller Damgaard, Lise Bugge, Kirsten Pedersen og Clara Hattenberg.

Man er meget velkommen til at kontakte eventudvalget, såfremt man ønsker at deltage heri.

Ad pkt. 9.

Da der ikke var bemærkninger under punktet eventuelt hævdede dirigenten generalforsamlingen, idet han takkede for god ro og orden.

Som dirigent

Advokat Niels Hupfeld

I bestyrelsen:

Per Holmen

Andrew Bernard Lannie

David Okulu

Alexander Schou

Louise Jacobsen

Andelsboligforeningen henviser til, at diverse information om ejendommen samt materiale m.v. kan hentes på foreningens hjemmeside:

www.skoleholdergaarden.dk

Bestyrelsens Beretning for A/B Skoleholdergården 1997

Generalforsamling 20. oktober, 2025

Beretningen omhandler **A/B Skoleholdergården 1997**, og dækker perioden siden sidste ordinære generalforsamling i 2024.

Indledningsvis omkring bestyrelsen

Bestyrelsen har i det forgangne år afholdt møde hver anden uge – i alt ca. 20 møder af 3 timers varighed. Dertil kommer flere ekstraordinære møder i forbindelse med større projekter, især altanprojektet samt samarbejde med leverandører.

Så med en hurtig hovedregning er der lagt 60 arbejdsdage i foreningen – og her tæller vi ikke den løbende mailbesvarelse med. Det er en lille time hver dag – for hvert bestyrelsesmedlem.

Vi har også været ramt af at en af måtte undvære to bestyrelsesmedlemmer i løbet af året. Audrius som flyttede fra foreningen og Rasmus som desværre også måtte melde fra grundet heldbredsårsager. Så alt i alt så har vi lagt en del arbejde i foreningen siden vi overtog fra den tidligere bestyrelse.

Men vi piver ikke, vi har et rigtig godt samarbejde, vi valgte selv at stille op og arbejder fortsat gerne videre med at sikre at vi alle har en god og stabil forening at bo i.

Fire hoveddele

Jeg vil gerne dele beretningen op i fire hoveddele:

1. Projekter.
2. Vedligeholdelsesarbejde
3. Aktiviteter
4. Fremtid

Projekter

- **Altan- og vinduesprojekt**

Altanprojektet har været et centralt fokusområde for bestyrelsen Da vi overtog bestyrelses arbejdet sidste år, fik vi en større opgave med en skarp deadline i gave. Der var deadline for 1. års aflevering 10 dage efter generalforsamlingen. Vi var allerede bekendt med at processen omkring de forskellige gennemgange ikke havde været det man kan kalde helt tilfredsstillende. Hverken for os som bestyrelse men slet ikke som de af jer der har været berørt af de fejl og mangler som entreprisen har forårsaget.

Helt konkret betyder det at de fejl og mangler kan blive delt op i 4 hovedkategorier:

1. Opstået ifm. montering af vinduer og altaner
2. Træarbejde omkring lysninger og gulve
3. Vinduer og altandøre funktion - kondens, bremses mv.
4. Bygningens konstruktion - rustløberer

Vi er nu ved at afslutte den endelige gennemgang om med den som udgangspunkt vil forhandle os frem til en løsning med entreprenøren.

I processen har vi valgt at entrere med en ny byggesagkyndig der kender ejendommen godt og i samarbejde med Niels Hupfeld at til at støtte os i processen indledt en forhandling med hovedentreprenøren for endeligt lukke projektet.

- **Nyt køkken i fælleshuset**

Køkkenet er nu blevet udskiftet og under det ramme budget der blev besluttet på sidste års generalforsamling.

- **Skift af VVS-leverandør**

Foreningens VVS-leverandør er udskiftet da vi ikke anså deres leverancer som værende stabile og tilfredsstillende,

- **Elinstallationer på fællesarealer**

Foreningens fælles elinstallationer er fra ejendommens oprindelse, særligt ledningsnettet. Vi har derfor indledt en proces hvor vi i løbet af det kommende år vil få udskiftet og opgraderet vores ledningsnet og forsyningskapacitet i takt med at trækket bliver større og større.

- **WAITLY – nyt ventelistesystem**

Vi er overgået til WAITLY. Et system der letter administrationsarbejdet og har erstattet den noget gamle måde at håndtere ventelisten på.

- **Varmecentraler, energi og digitalisering**

På sidste GF blev vi pålagt at se på vores varme anlæg. De er nu gennemgået og standen på varmecentralerne er samlet set tilfredsstillende med flere nye komponenter. For at imødekomme reglerne omkring aflæsning i centralerne, regler der i værste fald kunne betyde større omlægning af rør i anlægget, har vi indkøbt to skamler og et rullestillads. Det har sparet foreningen ca. 100.000 kr. i forhold til eksterne leverandørbesøg.

Den tilbagemelding vi har fået efter gennemgang af anlæggene er, at centralerne er rustet til evt. kommende myndighedskrav om lavere fremløbstemperaturer. Fokus ligger i højere grad på digitalisering og mindre justeringer de kommende år, hvilket betyder, at der ikke forventes større investeringer.

- **Ladestandere til elbiler**
Ladestanderen på Præstelængen er nu i fuld drift. Reglerne for parkering er justeret, så det nu er tilladt at parkere elbiler i op til 6 timer på ladepladserne fra kl. 06 til 24. Dette kompromis blev valgt, da Q-Park ikke kunne implementere løsningen som vedtaget på sidste års generalforsamling.

Vedligeholdelsesarbejde

- **Gårdens beplantning:** Vi har gennemgået foreningens beplantning i gårdrum og orienterer lige så snart planen er mere konkret for beskæring i de kommende år.
- **Asfaltering:** Degnestavnen og Præstelængen.
- **Fliserens:** Gården
- **Brosten ved porte**
- **Opgangstrin gennemgang** – oprette to ved Degnestavnen 35 og Præstelængen 18
- **Afledning af tagvand** – Skoleholdervej ifm. skybrudssikring
- **Loft/rod og cykeloprydning:** Loftsgange er ryddet og affald fjernet. Desuden er der foretaget cykeloprydning.
- **Dertil:** brønde, asfalt lapning mm.

Aktiviteter

- **Byttecentral:** Der er blevet etableret en byttecentral – tak til Camilla bytte teamet
- **Plantekasser:** Plantekasserne på Birkedommervej er blevet opfrisket på Kate Folmans initiativ og Anouk har søgt om midler til opsætning af plantekasser på Præstelængen – forventes at blive gennemført i efteråret
- **Fællesspisninger og grill:** Der er afholdt flere fællesspisninger i året, julegløgg og indkøbt ny grill til fælleshuset på initiativ af eventudvalget
- **Deltagelse i ABF:** Foreningen er blevet medlem ABF og bruger dette flittigt i bestyrelsesarbejdet som supplement til det arbejde som vores administration udfører.

Fremtidsplaner

- **Energimærkning**
Vi undersøger, om foreningen kan drage fordel af en opdateret energimærkning. Kort fortalt vil et bedre energimærke forbedre vores lånemuligheder og sikre vores fremtidige finansiering muligheder.
- **Opdateret vedligeholdelsesplan – en bedre arbejdsredskab for fremtidige vedligeholdelsesarbejder**
Bestyrelsen arbejder på at få opdateret vores vedligeholdelsesplan, der kan sikre de kommende opgaver og projekter som kan opstå. hvilket både er et krav ved optagelse af visse lån og vigtig for gennemsigtighed, herunder for nye andelshavere og hvis bestyrelsens sammensætning ændrer sig.
- **Byfornyelsesmidler og energirenoveringspuljer**
Vi er ved at undersøge relevante støttemuligheder hos Københavns Kommune og Energistyrelsen, især hvis der forestår klimaskærmsforbedringer eller energirenoveringer.
- **Hjemmesiden** flyttes til Probo i løbet af 2025, og kommunikationen digitaliseres yderligere, så vi kan udfase fysiske breve.
- Lette kommunikation med vicevært, bestyrelse

Afsluttende bemærkning

Bestyrelsen vil gerne rette en stor tak til alle beboere for konstruktiv dialog, engagement i dagligdagen trods det lange forløb omkring altaner og vinduer.

List of Signatures, page 1/2

Per Holmen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Per Holmen

Rolle: Bestyrelsesformand På vegne af A/B Skoleholdergården af 1997 (127)

ID: 7e92e0ac-f536-49f6-a078-70e5ff520322

Tidspunkt for underskrift: 2025-12-09 07:28

Underskrevet med MitID

Andrew Bernard Lannie

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Andrew Bernard Lannie

Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Skoleholdergården af 1997 (127)

ID: 2c507999-9219-47ec-bda0-5c1b9e8b9345

Tidspunkt for underskrift: 2025-12-08 17:07

Underskrevet med MitID

Louise Jacobsen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Louise Marie Volfing Jacobsen

Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Skoleholdergården af 1997 (127)

ID: d9ca6e39-6458-4735-8daf-cd71540739dd

Tidspunkt for underskrift: 2025-12-09 14:17

Underskrevet med MitID

Alexander Schou

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Alexander Schou

Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Skoleholdergården af 1997 (127)

ID: 1556af90-bd80-4317-9a65-8ccf12a8f88a

Tidspunkt for underskrift: 2025-12-09 18:47

Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

List of Signatures, page 2/2

David Okulo

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

David Okumu Okulo

Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Skoleholdergården af 1997 (127)

ID: 49c32917-b268-44d4-a169-f9cbd4d028b8

Tidspunkt for underskrift: 2025-12-09 13:38

Underskrevet med MitID

Niels Hupfeld

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Niels Hupfeld

Rolle: Dirigent

ID: f13f4eaa-08db-4c5b-b5d5-c4ea448d10f6

Tidspunkt for underskrift: 2025-12-08 17:08

Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: 3763817a-6c78-43a1-b471-8d9a9522b6e2