

**Referat af ordinær generalforsamling  
i  
A/B Magnolia (42-54)**

---

Den 29. april 2025 blev der afholdt generalforsamling i A/B Magnolia (42-54).

15 medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen.

Foreningens administrator, ADVODAN Glostrup København, var repræsenteret af advokat Torben Thomasen.

Formanden Saban Abdili bød velkommen til alle.

---

Generalforsamlingen var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
  2. Bestyrelsens beretning
  3. Godkendelse af regnskabet for 2024 – herunder fastsættelse af andelskronen.
  4. Forelæggelse af nøgleoplysningsskema 2025 for ejendommen
  5. Godkendelse af budget 2024
  6. Behandling af indkomne forslag:
    - ingen
  7. Valg af formand/bestyrelse  
Nuværende formand, øvrig bestyrelse og suppleanter:
    - Formand Saban Abdili (2024-2026) ej på valgBestyrelsesmedlemmer:
    - Henrik Westerdahl (2023-2025) på valg
    - Thomas Joakim Raaberg (2023-2025) på valg
    - Kim Enggaard (2024-2026) ej på valg
    - Daniel Zacharias Bjørnsten (2024-2026) ej på valgValg af 2 suppleanter (1 for et år, 1 for to år)
    - Steffen Due Roos (2023-2025) på valg
    - én yderligere suppleant skal vælges
  8. Valg af administrator. ADVODAN Glostrup København genopstiller.
  9. Valg af revisor. Grant Thornton genopstiller.
  10. Eventuelt.
-

### 1. Valg af dirigent og referent

Foreningens administrator, advokat Torben Thomasen, blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten gennemgik foreningens indkaldelsesregler og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

### 2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsesformanden Saban Abdili aflagde bestyrelsens beretning vedhæftet dette referat.

Flere medlemmer tilkendegav, at der stadig kan være problemer med skifte mellem varmt og koldt vand, men det er blevet meget bedre. Årsagen kendes endnu ikke; alt ser ud til at fungere teknisk korrekt. Sagen følges.

Beretningen blev taget til efterretning.

### 3. Godkendelse af regnskabet for 2024 – herunder fastsættelse af andelskronen

Foreningens administrator Torben Thomasen gennemgik årsrapporten for 2024 inkl. ledelses- og revisionspåtegningerne.

Resultatopgørelsen udviser et overskud efter finansiering og skat på kr. 267,00.

Bestyrelsen foreslog, at årets resultat overføres til næste år.

Balancen pr. 31. december 2024 blev gennemgået, herunder foreningens likviditet, der fortsat betragtes som tilfredsstillende.

Årsrapporten blev godkendt.

Der forelå forslag om, at andelskronen fastsættes til kr. 17.500, jf. årsrapporten. Forslaget blev vedtaget, hvorfor andelskronen 17.500 er gældende frem til næste ordinære generalforsamling

### 4. Forelæggelse af nøgleoplysningskema 2023 for ejendommen

Torben Thomasen fra ADVODAN Glostrup København gennemgik nøgleoplysningskemaet.

### 5. Godkendelse af budget 2025

Torben Thomasen fra ADVODAN Glostrup gennemgik bestyrelsens forslag til budget 2025, herunder forslaget om at boligafgiften forhøjes med 3 %.

Budgettet blev godkendt.

### 6. Indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag til behandling.

Dog havde 2 medlemmer indsendt "oplæg til forslag", der drøftedes med status som fremført under pkt. 10 "Eventuelt".

Helene Larsen opfordrede til, at alle holder øje med rotter i bygningen og udenfor bygningen, herunder sikrer at eventuelle huller lukkes løbende, og at der ikke henkastes mad på have arealerne. Et medlem tilføjede, at der bør ske kontrol af faldstammerne, gerne ved yderligere TV-inspektion.

Det blev desuden fremført, at der trods teknisk gennemgang af tag og utætheder ved skorstene fortsat konstateres fugt i primært de øverste lejligheder, antageligvis hidrørende fra utætte fuger, manglende puds osv. Det er særligt slemt over vinduer under tagudhænget.

Bestyrelsen svarede hertil, at man vil tage en fornyet besigtigelse og undersøgelse af problemet. Der er allerede igangsat indhentelse af tilbud på reparation af gavle, hvilket kan udvides til at omfatte hele ejendommen. Der må i givet fald forventes opsætning af stillads og afholdelse af en markant udgift. Når tilbud herpå foreligger, vil der blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling, hvis det vurderes at der ikke er tale om uopsætteligt reparationsarbejde, eller såfremt udgiften er markant i forhold til foreningens samlede økonomi, herunder likviditetsberedskabet og deraf behov for lånoptagelse.

Endeligt blev der opfordret til en styrkelse af vedligeholdelse af de udvendige arealer, herunder græsarealer, buske osv.

Bestyrelsen tilkendegav enighed om, at en del af viceværtens arbejde skal forbedres, og der er allerede taget initiativ til ekstern hjælp med græs, kantskæring og lignende arbejde.

Jon Greis henviste til det af ham udarbejdede notat om eventuel igangsætning af et projekt vedrørende opsætning af altaner, indretning af terrasser osv. Et par medlemmer redegjorde for det historiske forløb for tidligere forsøg på opsætning af altaner, herunder særlige myndighedskrav som at alle skal være med, at der er svære vilkår ved stuelejlighederne, at bygningens murværk ikke har tilstrækkelig bæreevne osv. Tidligere forslag har været på vippen, med ca. 50 % for og 50% imod.

Blandt de fremmødte var der generel interesse i at få undersøgt mulighederne endnu engang, og det blev derfor besluttet at nedsætte et altanudvalg, der skal foretage indledende undersøgelser og overvejelser om hvad der er muligt, hvad omkostningerne kan skønnes til osv. Altanudvalget har endvidere som formål at udarbejde et forslag til en kommende generalforsamling, såfremt udvalget vurderer, at projektet kan gennemføres.

Udvalget består af Jon, Tobias, Thomas og Henrik.

## 7. Valg af formand og bestyrelse

Bestyrelsesvalget blev gennemført og bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Saban Abdili, formand	Magnoliavej 44, st. tv.	(2024-2026)
Kim Enggaard	Magnoliavej 42, 2	(2024-2026)
Daniel Zacharias Bjørnsten	Magnoliavej 54, st. tv.	(2024-2026)
Henrik Westerdahl	Magnoliavej 50, st.	(2025-2027)
Helle Frandsen	Magnoliavej 54, 2 tv.	(2025-2027)
Suppleanter:		
Thomas Joakim Raaberg	Magnoliavej 46, 1. th.	(2025-2027)

### 8. Valg af administrator

ADVODAN Glostrup København v/advokat Torben Thomasen blev genvalgt.

### 9. Valg af revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt.

### 10. Eventuelt

Et medlem udtrykte bekymring for konstateret angreb af skægkræ. Flere medlemmer orienterede om, at det ikke er usædvanligt, og de kan bekæmpes med insektspray, ”myre-lokke dåser” mod insekter eller ved at holde kat..

Der var enighed om, at en kollektiv bekæmpelse ikke kan løse udfordringen, der må antages at være tilbagevendende. Undgå papkasser og lignende organiske materialer til brug for opbevaring.

Der blev redegjort for at bruge af ”allergivenlig” vaskemaskine, herunder særlige krav til vaskepulver og dokumentation for allergi-diagnose.

Tørresnorene i kælderen virker lidt trætte; vil blive efterset/udskiftet på havedagen.

Bestyrelsen melder snarest en dato ud for havedagen. Tidspunkt og program med opgaver for dagen følger. Alle opfordres til at indlevere ideer til opgaver, ligesom alle opfordres til at deltage i dagen. Udover arbejdet er det en hyggelig dag med mad, godt naboskab osv.

Dirigenten og foreningens formand takkede for fremmødet og for god ro og orden.

Generalforsamlingen blev hævet.

Som dirigent og referent

Som formand

---

Torben Thomasen

---

Saban Abdili

# 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.”

## Saban Abdili

### SignerRole

Serienummer: a44aadf3-72e5-4546-9d15-59ef6d36d7e6

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-05-26 06:19:02 UTC



## Torben Thomasen

### SignerRole

Serienummer: 702340bb-000a-4757-b02a-92abeeea1212

IP: 93.167.xxx.xxx

2025-05-26 06:31:15 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.