

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24 B
1264 København K

Ejd. nr. 841-MDA
31. oktober 2019

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B Absalonsgade 28 m.fl.

År 2019 torsdag den 30. oktober, kl. 18.30, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Absalonsgade 28 m.fl., beliggende Absalonsgade 28, 28 A og B, 1658 København V.

Indkaldelse til generalforsamlingen, der blev afholdt i foreningens beboerlokale Absalonsgade 28, st. th., 1658 København V, var udsendt via e-boks samt omdelt til dem der ikke havde tilmeldt sig, den 16. oktober 2019 fra administrators kontor.

Indkaldelsen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning for det forløbne år.
3. Forelæggelse af det reviderede årsregnskab samt forslag til værdiansættelse til godkendelse.
4. Forelæggelse af budget for det kommende år samt eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af formand.
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af to suppleanter til bestyrelsen.
9. Valg af ekstern revisor.
10. Valg af administrator.
11. Eventuelt.

18 ud af 23 andelshavere var repræsenteret, heraf 5 ved fuldmagt. Fra Sven Westergaards Ejendomsadministration deltog Michelle Dahlin-Engel, samt foreningens revisor, Claus Christensen fra Brønshøj Regnskab IVS.

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

Vedr. dagsordenens punkt 1. Valg af dirigent og referent

Anne Bendtsen bød velkommen og foreslog Michelle Dahlin-Engel valgt som dirigent og referent. En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig forslaget.



Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt i henhold til vedtægterne og beslutningsdygtig i alle henseender på dagsordenen.

Vedr. dagsordenens pkt. 2. Bestyrelsens beretning

På bestyrelsens vegne aflagde bestyrelsesmedlem Anna Bendtsen bestyrelsens beretning. Der lød som følgende:

” Bestyrelsens beretning

Vi har fået en ny andelshaver i 28A, 4. th – Alexander. Og vi har fået to nye børn: Kathrine og Michaels Hilde, og Kasper og Güls lille søn. Velkommen til jer alle!

I øjeblikket har vi tre fremlejer: I Marians andel (indtil april '20), i Kasper Kastofts andel (indtil januar '20) samt i Rasmus Jakobsens andel (indtil juni '20).

Vi har haft to arbejdsdage. En i foråret, hvor vi på sædvanlig vis nåede en masse rengøring, vinduespudsning og havearbejde – bl.a. anlæg af højbede. Og en i efteråret, hvor vi blandt andet malede sokkel og fjernede vin, så den ikke skadede taget. Det var dejligt, at der mødte mange op – især til den sidste arbejdsdag. Det er godt og vigtigt, for vi laver jo vedligeholdelse på huset på arbejdsdagene. Uden ville vi blive nødt til at hyre flere håndværkere, hvilket i sidste ende vil betyde højere boligafgift.

Vi har haft en del vedligeholdelse i året, der er gået. Et stort arbejde var ganske uplanlagt: Rotter havde gravet sig ind i to af vores kloakker, og vi har nu fået skiftet disse dele, samt skiftet rottespærre ind mod fyrrumet. Den defekte rottespærre var skyld i en oversvømmelse i kælderen, som heldigvis ikke gav skader.

Et andet arbejde var planlagt: Bestyrelsen har fulgt den vedligeholdelsesplan, vi behandlede på sidste års generalforsamling. Den første, vigtige post var renovering af vores sokkel og kældre. I kældrene var pudset faldet ned, og salte var trukket ud gennem væggene. Alt er nu pudset op. Det kommer ikke til at vare evigt, for vores ejendom ligger et af de laveste steder på Vesterbro, så om årrække skal vi nok til det igen. Men vi kan forebygge meget ved at bruge kældrene fornuftigt.

Vi har omdelt en lille flyer med 'husorden' for kældrene:

- *Brug reoler af plast eller stål til opbevaring af dit indbo.*
- *...Men sørg for, at kældervægge, især ydervægge, ikke dækkes af reoler. Stil reoler og andet 10 cm fra murede vægge for at sikre ordentlig ventilation, så væggenes overflade kan tørre ud.*
- *Placer den nederste hylde i reolen med god afstand til gulvet.*
- *Læg så vidt muligt dine ting i tætte plastbokse eller vakuumposer.*
- *Brug kun kælderen til dét, der ikke suger fugt. Opbevar fx tøj, madrasser og andre organiske materialer på dit loftsrum.*
- *Kun ovntørret brænde må opbevares i kælderen. Naturligt tørret brænde eller brænde, som skal tørre, må ikke opbevares i kælderen, fordi der vil ske vækst af mug og svampesporer, hvis det opbevares her.*

Vi har i bestyrelsen lavet forarbejdet til det næste store vedligeholdelsesprojekt: Renovering / udskiftning af vinduer, renovering af trappeopgange, nye hoveddøre samt et par andre mindre projekter, der kan mindske varmetab fra bygningerne. Bestyrelsen har valgt, at vi ikke debatterer detaljerne i dette



projekt her til aften – det fortjener god tid og friske hoveder. Så vi indkalder til en ekstraordinær generalforsamling kun om dette emne. Det bliver den 25. november 2019.

Vi har i de sidste dage op til denne generalforsamling opsagt foreningens lån. Det er sket så tæt på i dag, at det ikke fremgår af regnskabet. Det er planen, at foreningens lån omlægges til et nyt lån med en fast rente i de næste 30 år og med afdrag på hele gælden, hvilket vi vedtog ved sidste generalforsamling.

Vi laver låneomlægningen på grund af den nuværende meget lave rente på lån og omlægger alle lån undtagen dét lån, som Københavns Kommune giver fuld ydelsesstøtte til. Udover en besparelse har det nye lån den fordel, at det er et i bankernes øjne meget fornuftigt lån. Det vil være en fordel for nye andelshavere, der skal ansøge om lån til køb af andel, og skal have deres banks vurdering af foreningens økonomi.

Låneomlægningen betyder desuden, at den tidligere annoncerede boligafgiftsstigning på 2x10% er aflyst (som behandlet på Generalforsamlingen i 2018). Med en boligafgiftsstigning på 5% kan vi optage et lån, der er ca. 4 mio. kr. større end vores nuværende, hvilket dækker udgifterne til de største poster i foreningens renoveringsprojekt. Detaljerne skal vi debattere på den ekstraordinære generalforsamling d. 25. november 2019.

Det betyder også, at bestyrelsen forventer, at der ikke er behov for yderligere boligafgiftsstigninger i de kommende år. Med undtagelse af de tekniske stigningerne som følger prisudviklingen i samfundet.

En enkelt ekstra bemærkning til regnskab i lyset af låneomlægningen: Da låneomlægningen ikke fremgår af regnskabet, er vores "friværdi" i regnskabet ca. kr. 4 mio. højere, end den vil være om blot en måned. Med "friværdi" taler vi om det beløb, der i regnskabet fremgår som 'Generalforsamlingsbestemte reserver'. Det er de 'Generalforsamlingsbestemte reserver', vi tærer på, når vi sætter andelskronen op. Men vi tærer altså også på reserven, når vi låner flere penge. Vi gør opmærksom på dette, fordi det har betydning for debatten om andelskronens størrelse, som vi skal have under punkt 3 af dagsordenen.

Alt dette betyder også, at der ligger en meget spændende opgave for den kommende bestyrelse: At få realiseret dette store vedligeholdelsesprojekt. Det vil ske i samarbejde med et rådgivende ingeniørfirma, og det kræver derfor ikke særlige kompetencer eller viden at deltage i bestyrelsen i det kommende år. Men det er en mulighed for at få en finger med i spillet, så det håber vi, at flere af jer vil være med til. Der er god mulighed for det, da både Michael, Louise og Trine udtræder af bestyrelsesarbejdet. "

Dirigenten spurgte om der var spørgsmål eller bemærkninger til beretningen, hvortil der blev spurgt ind til den kommende ekstraordinære generalforsamling d. 25. november 2019. Bestyrelsen forklarede at alle spørgsmål vedrørende dette skulle behandles på denne generalforsamling og man derfor opfordrede til at vente med at stille disse til man havde modtaget al materialet og information i forbindelse med den kommende ekstraordinære generalforsamling. Dertil forklarede dirigenten hvordan man normalvis vil gennemføre en sådan generalforsamling og hvad andelshaverne sædvanligvis vil modtage af materiale.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Vedr. dagsordenens pkt. 3. Regnskab

Revisor Claus Christensen gennemgik årsrapporten for 2018-19, som viste et overskud på kr. 303.938.

Bestyrelsen foreslog andelskronen sat til 1.235,00067 pr. fordelingstal. Dirigenten forklarede at dette svarede til en stigning fra sidste års andelskrone på ca. 15%. Dette betød at man havde overført kr. 5.125.842 fra "andre reserver" og overført til egenkapitalen (note 13) til fordeling på andelsværdien. "Andre reserver" var derved nedskrevet fra kr. 33.233.904 til kr. 28.108.062.

En andelshaver havde stillet et ændringsforslag om en stigning på i alt 30% - altså ca. en fordobling af det af bestyrelsen foreslåede. Dirigenten afklarede med forslagsstilleren at dette betød at andelskronen ønskedes sat til 1394,0000 pr. fordelingstal, og derved indebar at der skulle tages yderligere ca. 5.500.000 kr. fra "andre reserver". "Andre reserver" skulle derved nedskrives fra kr. 33.233.904 til kr. 22.650.537,1

En anden andelshaver ønskede at stille et endnu et ændringsforslag om en stigning på i alt 20% i stedet. Dirigenten afklarede med forslagsstilleren at dette betød at andelskronen ønskedes sat til 1287,6000 pr. fordelingstal, og derved indebar at der i stedet skulle tages yderligere ca. kr. 1.795.267 fra "andre reserver". "Andre reserver" skulle derved nedskrives fra kr. 33.233.904 til kr. 26.312.795.

Dirigenten gennemgik i forlængelse af årsrapporten foreningens nøgletalsskema. Der er vedlagt nærværende referat.

Dirigenten satte herefter andelshaverens ændringsforslag til afstemning, om en andelskrone på 1394,0000 pr. fordelingstal. Forslaget faldt. Herefter ændringsforslaget om en andelskrone på 1287,6000 pr. fordelingstal. Også dette ændringsforslag faldt.

Herefter satte dirigenten den af bestyrelsen foreslåede andelskrone til afstemning, samme med årsrapporten og nøgletalsoplysningerne.

Årsrapporten med den foreslåede andelskrone på 1.235,00067 pr. fordelingstal blev godkendt med overvejende flertal.

Vedr. dagsordenens pkt. 4. Budget

Revisoren gennemgik budgettet for 2019/2020, som var baseret på en 5 % boligafgiftsstigning pr. 1/1-2020, samt almindelig fremskrivning af driftsudgifterne.

Generalforsamlingen drøftede boligafgiftsstigningen, hvortil bestyrelsen svarede, at dette var mest hensigtsmæssigt i forhold til de kommende renoveringsprojekter bestyrelsen havde i sigte.

Budgettet for 2018/2019 inkl. 5 % boligafgiftsstigning pr. 1. januar 2020 blev vedtaget med overvejende flertal.

Vedr. dagsordenens pkt. 5. Forslag

Der var ingen indkomne forslag, hvorfor dette punkt ikke blev behandlet.

Vedr. dagsordenens pkt. 6. Valg af formand.

Formand Michael Grusgaard havde valgt at trække sig fra sin formandspost før tid, og der skulle derfor vælges en ny formand for en 1-årig periode.

Anna Bendtsen blev enstemmigt valgt med akklamation og uden modkandidater.

Vedr. dagsordenens pkt. 7 – 8. Valg af bestyrelsen

Bestyrelsesmedlemmerne Louise F. J. A. Pedersen og Trine Holst var begge på valg og ønskede ikke at genopstille som bestyrelsesmedlemmer. Dirigenten bemærkede endvidere, at idet Anna Bendtsen var blevet valgt til formand, var hendes bestyrelsespost ligeledes ledig, for en 1-årig periode.

Stine Frandsen blev enstemmigt valgt med akklamation og uden modkandidater til den 1-årige bestyrelsespost.

Camilla Jensen og Kasper Netterstrøm ønskede at stille op og blev begge valgt ind med akklamation og uden modkandidater.

Alexander Holm ønskede at stille op som suppleant og blev valgt som 1. suppleant og Maya Lahmy blev valgt som 2. suppleant. Begge blev valgt for 1 år, med akklamation og uden modkandidater.

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.”

Michelle Dahlin

Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:26112702-RID:52120581

IP: 89.186.xxx.xxx

2019-11-20 10:08:06Z

NEM ID 

Camilla Hornebo Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-692305677430

IP: 89.23.xxx.xxx

2019-11-20 10:33:02Z

NEM ID 

Anna Trolle Bendtsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-686779482574

IP: 131.165.xxx.xxx

2019-11-20 11:10:05Z

NEM ID 

Jonas Vestergård

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-891137441258

IP: 212.27.xxx.xxx

2019-11-20 11:21:13Z

NEM ID 

Stine Frandsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-358328831432

IP: 89.23.xxx.xxx

2019-11-20 20:06:05Z

NEM ID 

Kasper Ly Netterstrøm

Næstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-488728218684

IP: 212.27.xxx.xxx

2019-11-22 13:01:51Z

NEM ID 

PENNEO.COM/VALIDATE/023187B7-1F0B1647EAD3C02E17E21F7-686779482574

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 tidsstemplet 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/validate>