

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

Ejd. nr. 841  
10. december 2020

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

År 2020 onsdag den 18. november, kl. 18.00, 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 digitalt via Zoom, var udsendt via e-boks samt omdelt til andelshaver der ikke var tilmeldt e-boks, den 9. oktober 2020 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 ændring af boligafgifter.
5. Forslag
  - Forslag A:** Ændring af vedtægterne § 15 stk. 1 og 2
  - Forslag B:** Vedtagelse af Husorden. Se vedlagte bilag
  - Forslag C:** Forslag om skattefri godtgørelse for bestyrelsesarbejde
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.

15 ud af 23 andelshavere var repræsenteret, heraf 2 ved fuldmagt. Fra Sven Westergaards Ejendomsadministration deltog Anne-Sofie Nielsen, 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**

---

Anna Bendtsen bød velkommen og foreslog Anne-Sofie Nielsen 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 på dagsordenen punkter. Dog med undtagelse af forslag A vedrørende ændring af vedtægterne § 15 stk. 1 og 2. Her skulle  $\frac{3}{4}$  del af foreningens medlemmer være tilstede idet der var tale om en vedtægtsændring. Jf. § 25 stk. 2. Forslaget blev behandlet foreløbig.

### **Vedr. dagsordenens pkt. 2. Bestyrelsens beretning**

---

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

#### Bestyrelsens beretning

I det forløbne år har vi fået flere nye andelshavere:

Sander og Stine har fået sønnen Severin.

I forhuset flyttede Gareth og hans familie ind den 1. januar 2020.

Otto flyttede ind i 28A 4.th den 15. april 2020 i forbindelse med at Stine og Sander lagde lejlighederne sammen på tredje sal.

Alexandra er flyttet ind i 28A, st.th. den 1. maj 2020 i forbindelse med at Jonas og Line flyttede over i forhuset.

Og ligeledes den 1. maj flyttede Thea og Claas-Frederik ind i 28B, st., i forbindelse med at Gül og Kasper Ly flyttede over i forhuset.

Alt i alt har otte boliger skiftet ejer, i en kombination af nye andelshavere og interne flytninger. Velkommen til alle nye i foreningen!

Det seneste år har stået i renoveringens tegn. Mange af projekterne har fundet sted efter regnskabsårets afslutning, så I kan ikke se dem af regnskabet. De fremgår til gengæld af budgettet for det kommende år. I regnskabet kan I til gengæld se sidste sommers renovering af vores kældre og sokler, som også blev nævnt på sidste generalforsamling.

Vi startede året med afholdelse af ekstraordinær generalforsamling med fint fremmøde og god debat. Her valgte et overvældende flertal af de fremmødte andelshavere (og et flertal af alle andelshavere, fremmødte såvel som fraværende), at vi skulle beholde vores gamle kernetræsvinduer og få dem renoveret i stedet for at skifte til nye vinduer. Det er nok ikke undgået nogens opmærksomhed, at vi



siden august har været i gang med dette projekt. For bestyrelsen begyndte processen med den låneomlægning, der også blev vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling. For en beskeden årlig ekstraudgift fik vi lagt alle foreningens lån om, og lånte et ekstrabeløb, som har sat os i stand til ikke bare at renovere vinduer + afledte renoveringer, men også at bekoste tidligere omtalte energirenoveringer samt maling af vores fortrapper. Der vil, som nævnt på sidste generalforsamling, ikke komme yderligere boligafgiftsstigninger i denne forbindelse.

Vi har i år ikke kunne holde arbejdsdage på grund af corona-epidemien, men vi opfordrede i foråret alle andelshavere til at påtage sig mindre opgaver, som normalt ville have foregået på arbejdsdage. Tak til alle jer, som tog en opgave! Det hjælper os med at vedligeholdelsesudgifterne nede.

#### Vinduesprojektet:

Bestyrelsen hyrede i vinters Bang & Beenfeldt som tekniske rådgivere på vinduesprojektet, og efter udbud valgte bestyrelsen at entrere med Raadvadmaleren. Projektet handler naturligvis om vinduerne, men meget andet er blevet ordnet i forbindelse med, at vi har haft stillads oppe. Her er en oversigt over det, der er sket/snart sker:

- Alle vinduer er afrenset i bund, malet med linoliemaling samt har fået nye tætningslister
- Vinduer i opgange med enkeltlagsruder samt vinduer i baghusets bagtrapperum bliver malet indvendigt og får påsat forsatsruder, så vi holder på varmen
- Alle sekundære døre renoveres
- De tre hovedtrappedøre udskiftes til nye med samme udseende. De bliver monteret i uge 52
- Fire vinduer – køkkenvinduer på baghusets 4. sal – er udskiftet og kvist renoveret, så vandet ikke ødelægger vinduerne i fremtiden
- Alle kviste er renoveret og har fået ny eternitplade i toppen, med udluftning
- Forhusets brandkarme er repareret. Størstedelen af denne regning er betalt af vores naboer til begge sider
- Tagrender og nedløbsrør og zinkinddækninger er repareret.
- Diverse revner på forhusets facader og skader på begge huses tage /skorstene er repareret

Med undtagelse af forsatsruder i baghuset og de nye hoveddøre, forventes projektet at være færdigt i løbet af denne uge, og stilladset bliver afmeldt.

#### Øvrige renoveringsprojekter:

I juli måned udskiftede vi desuden de fire motorer i vores centralsug til nye. Dette var et af de planlagte energirenoveringsprojekter, idet de gamle motorer var strømslugere. Vi valgte at give os i kast med projektet på dette tidspunkt, fordi én af motorerne allerede var gået i stykker i forbindelse med et strømsvigt i ejendommen.

Vi har ikke i øvrigt i det forløbne år haft store, uforudsete vedligeholdelsesarbejder, men renovering af sokler og kældre fra sommeren 2019 fremgår som før nævnt af regnskabet.

Når vinduesprojektet er afsluttet har vi følgende renoveringer tilbage af de planlagte projekter: Et mindre projekt med isolering af varmerør i fyrcælderen samt et projekt med maling af hovedtrappeopgange. Bestyrelsen vil gerne tage initiativ til en studietur ud og se på opgange, så alle interesserede har mulighed for at give deres besyv med, når det kommer til valg af farver til

opgangene. Vi påtænker ikke at udskifte gulvbelægningen. Disse projekter bliver en opgave for næste bestyrelse.

En andelshaver spurgte, om der ville blive hængt nye opslag op angående individuelle arbejdsopgaver i forbindelse med, at arbejdsweekenden var sløjft. Til dette svarede bestyrelsen, at de ville se tiden an. Enten vil der komme opslag op eller indkaldt til arbejdsweekend.

**Beretningen blev herefter taget til efterretning.**

### **Vedr. dagsordenens pkt. 3. Regnskab**

---

Revisor Claus Christensen gennemgik årsrapporten for 2019-2020.

Det fremgik af resultatopgørelsen for perioden d. 1. juli 2019 – 30. juni 2020, at foreningen havde haft indtægter for i alt kr. 1.244.341 og omkostninger i alt for kr. 849.463. Hertil kom finansielle omkostninger på i alt kr. 202.645 således, at årets resultat før prioritetsafdrag udgjorde kr. 190.519.

En andelshaver spurgte til punktet – **Materielle anlægsaktiver** nederst på s. 6 hvori der stod. Foreningen har valgt at afvige fra regnskabsloven vedr. den regnskabsmæssige værdiansættelse. Til det svarede revisor, at det var til værdiansættelse af andelskronen. Oprindeligt skulle foreningen benytte anskaffelsessummen i regnskabet, med i dette tilfælde benyttede foreningen den offentlige vurdering til at beregne andelskronen. Andelshaver skulle se det som noget regnskabsteknisk idet det var til brug for beregning af andelsværdi.

Andelshaver spurgte til **omsætningsaktiver** – andre tilgodehavender s. 9, hvad de indeholdt. Hertil svarede revisor at disse tilgodehavender kunne ses på s. 14 og det er forudbetalte byggeomkostninger.

Andelshaver spurgte til **gæld** på s. 10 note 8 vedrørende Skat Fiberby og vindmølleandel (afhændet). Hertil svarede revisor, at foreningen havde haft en lille vindmølle anpart og denne nu var afhændet. Skat Fiberby betød, at foreningen var forpligtet til at betale skat af de lejeindtægter foreningen, modtog i forbindelse med at udleje et lille lokale til Fiberby.

Andelshaver spurgte ligeledes til s. 13 idet sætningen slutter brat, til det svarede revisor at der var kommet en ny udgave af årsrapporten som ville blive medsendt referat.

En andelshaver spurgte til om foreningen havde fået udarbejdet en valuarvurdering. Til dette svarede bestyrelsen og revisor at det havde de ikke. Det ville heller ikke være relevant for foreningen idet foreningens vurdering lå i den høje ende med en kvm pris på kr. 41.726 og det ikke var sikkert at en valuarvurdering ville matche denne.



Bestyrelsen havde indstillet til en uændret andelskrone på kr. 1.235,00067 pr fordelingstal.

Da der ikke var flere spørgsmål til årsrapporten, satte dirigenten den af bestyrelsen foreslåede andelskrone til afstemning, samme med årsrapporten.

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

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

**Vedr. dagsordenens pkt. 4. Budget**

Revisoren gennemgik budgettet for 2020/2021, som var baseret på en almindelig fremskrivning af driftsudgifterne.

Revisor gennemgik budgettet og bemærkede at der var budgetteret med et vinduesprojekt på kr. 4.400.000 og dette gjorde at ejendomsudgifterne løb op i kr. 5. 827.000. Årets resultat blev derfor negativt på kr. – 4.832.305. Bestyrelsen knyttede et par ord til hvordan de havde valgt at budgettere med vedligeholdelsen. Bestyrelsen ønskede at overskueliggøre de projekter som foreningen var i gang med og derfor denne udspecificering på poster som, vinduesprojekt, energiprojekt og maling af opgange. Der var stadig afsat kr. 150.000 til almindelig løbende vedligeholdelse.

En andelshaver bemærkede at det var et stort beløb der blev brugt på vinduesprojektet, men at hun mente arbejdet var rigtig flot udført og at håndværkerne var drøn professionelle. Stor ros til bestyrelsen for bestyrelsens arbejde med vinduesprojektet.

Dirigenten satte budgettet til afstemning.

**Budgettet for 2020/2021 blev vedtaget med overvejende flertal.**

**Vedr. dagsordenens pkt. 5. Forslag**

---

**Forslag A:** Ændring af vedtægterne § 15 stk. 1 og 2

**Nuværende formulering:**

(15.1) Alle andele skal ved salg vurderes ved, at bestyrelsen anviser en autoriseret vurderingsmand, som foretager en opgørelse af prisen for forbedringer og inventar i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Vurderingsmanden kan tillige fastsætte nedslag for mangelfuld vedligeholdelse eller beløb til lovliggørelse af installationer. Bestyrelsen godkender den fremkomne pris. Honorar til vurderingsmanden betales af den fraflyttende andelshaver.

(15.2) Værdien af forbedringer og inventar fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage. Elinstallationer og afløb skal altid efterses på fraflyttende andelshavers bekostning.  
Værdien af forbedringer og inventar afskrives lineært.

#### **Forslag til vedtægtsændring:**

***(15.1) Alle andele skal ved salg vurderes ved, at bestyrelsen anviser en autoriseret vurderingsmand, som foretager en opgørelse af prisen for forbedringer og inventar i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Værdien af forbedringer og inventar fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage. Vurderingsmanden kan tillige fastsætte nedslag for mangelfuld vedligeholdelse. Bestyrelsen godkender den fremkomne pris. Honorar til vurderingsmanden betales af den fraflyttende andelshaver.***

***(15.2) Andelshaver skal i forbindelse med salg fremlægge erklæring fra en af bestyrelsen anvist autoriseret VVS- og el-installatør om, at lejlighedens VVS- og el-installationer er synet og fundet i lovlig og brugbar stand. Udgiften til erklæringen betales af den fraflyttende andelshaver. Lovliggørelsen af VVS- og el-installationer skal finde sted inden overdragelsesdatoen og udgifter til lovliggørelse betales af den fraflyttende andelshaver. Dokumentation for udbedringerne skal være bestyrelsen i hænde inden overtagelsesdagen.***

Bestyrelsen motiverede forslaget og bemærkede blandt andet, at de ønskede en ensartethed i de El - og VVS-rapporter der blev udarbejdet i forbindelse med salg af lejligheder i ejendommen.

Dirigenten satte forslaget til afstemning.

**Forslaget blev enstemmigt foreløbig vedtaget.**

**Forslag B:** Vedtagelse af Husorden.

Bestyrelsen stiller forslag om vedtagelse af en husorden for at sikre fortsat godt naboskab og hensyntagende til vores ejendom.

Bestyrelsen motiverede forslaget.

Formanden bemærkede på vegne af en andelshaver, der havde indgivet en fuldmagt, at der under punktet, **Sikkerhed**, kunne tilføjes – *I henhold til brandmyndighedernes bekendtgørelse*. Hvilket generalforsamlingen bakkede op omkring.

Formanden bemærkede på vegne af samme andelshaver, at der under punktet Fællesområder, vedrørende opbevaring af genstande kunne laves en kortere tids opbevaring.

Til dette svarede bestyrelsen, at de ville forsøge at se hvordan det gik med opbevaring på 6 uger. Såfremt det viste sig, at der ikke var plads i opbevaringsrummet, måtte opbevaringens tiden revurderes.

En andelshaver bemærkede at punktet husdyr kunne specificeres. Dette blev diskuteret kort og generalforsamlingen blev enige om, at de ville forsøge med nuværende formulering og idet det gav anløb til uoverensstemmelser, ville punktet blive revurderet.

Da der ikke var flere kommentar til husorden, satte dirigenten forslaget til afstemning med rettelse til husorden punkt, **Sikkerhed**, hvor der tilføjes - *I henhold til brandmyndighedernes bekendtgørelse.*

### **Forslaget blev enstemmigt vedtaget**

#### **Forslag C:** Forslag om skattefri godtgørelse for bestyrelsesarbejde.

Forslag om skattefri godtgørelse for bestyrelsesarbejde i forbindelse med generalforsamling i A/B Absalonsgade 28 mandag den 26. oktober 2020

Lovgivningen for andelsboligforeninger giver mulighed for, at bestyrelsesmedlemmer og andre ulønnede medhjælpere kan få godtgjort udokumenterede udgifter.

Formand: kr. 2.400, - årligt

Bestyrelsesmedlem: kr. 1.450, - årligt

Jeg er godt klar over, at I i bestyrelsen allerede går ud og spiser sammen en gang om året, men jeg vil alligevel gerne stille forslag om, at vi derudover tildeler formand og bestyrelsesmedlemmer de skattefrie honorarer, som det er muligt ifølge lovgivningen. Jeg motiverer selvfølgelig gerne mit forslag på generalforsamlingen.

Mvh

Rasmus 28 B 4. th.

Rasmus motiverede forslaget og bemærkede blandt andet, at bestyrelsen gjorde et stort og godt stykke arbejde. Han mente at det kunne betragtes som en anerkendelse af bestyrelsens arbejde.

Dirigenten satte forslaget til afstemning.

### **Forslaget blev vedtaget med overvejende flertal.**

## **Vedr. dagsordenens pkt. 6. Valg af formand.**

---

Formanden Anna Bendtsen var på valg og blev enstemmigt valgt med akklamation og uden modkandidater.

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

---

Bestyrelsesmedlem Stine var på valg. Stine ønskede ikke at genopstille til bestyrelsen. Bestyrelsesmedlem Jonas var på valg. Jonas ønskede genvalg og blev valgt ind i bestyrelsen. Thea Ellehammer Hansen ønskede at stille op som bestyrelsesmedlem og blev valgt ind i bestyrelsen.

Alexander Holm ønskede at stille op som suppleant og blev valgt som 1. suppleant. Kasper Ly Netterstrøm ønskede at opstille som suppleant og blev valgt ind i bestyrelsen som 2. suppleant

### **Bestyrelsen består herefter af følgende:**

<i>Navn</i>	<i>Post</i>	<i>På valg</i>
Anna Bendtsen	Formand	2022
Camilla Jensen	Bestyrelsesmedlem	2021
Jonas Vestergaard	Kasserer	2022
Thea Ellehammer Hansen	Bestyrelsesmedlem	2022

Som suppleanter til bestyrelsen blev følgende valgt:

1. Alexander Holm	Suppleant 1	2021
2. Kasper Ly Netterstrøm	Suppleant 2	2021

## **Vedr. dagsordenens pkt. 9. Valg af ekstern revisor.**

---

Claus Christensen fra Brønshøj Regnskab IVS blev enstemmigt genvalgt.

## **Vedr. dagsordenens pkt. 10. Valg af administrator**

---

Sven Westergaards Ejendomsadministration blev enstemmigt genvalgt.

## **Vedr. dagsordenens pkt. 11. Eventuelt.**

---

En andelshaver ønsker at ændre reglerne vedrørende fremleje muligheder. Bestyrelsen ville tage punktet op i det kommende år og opfordrede andelshaver til at melde sig ind i en arbejdsgruppe, der kunne lave forslag til retningslinjer. Stine og Rasmus ville gerne melde sig



ind i gruppen sammen med medlemmer fra bestyrelsen.

En andelshaver bemærkede, at lyset på trappen i forhuset stod tændt hele dagen og baghuset var generet af lyset som brændet om natten. Andelshaver spurgte til om det var muligt at få sat lyssensor op. Michael ville følge op på trappelyset ved lejlighed.

Bestyrelsen bemærkede, at det var vigtigt, at slukke for lyset i bagtrapperummene.

Da der ikke var yderligere til punktet eventuelt, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden kl. 19.40.

København, 18. november 2020

***Underskrevet ved digital signatur af dirigent og bestyrelse.***

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Anna Trolle Bendtsen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Absalonsgade 28, 28A og 28B

Serienummer: PID:9208-2002-2-686779482574

IP: 131.165.xxx.xxx

2021-01-21 15:17:02Z

NEM ID 

## Thea Ellehammer Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Absalonsgade 28, 28 A og 28 B

Serienummer: PID:9208-2002-2-986979690114

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-01-21 17:50:02Z

NEM ID 

## Anne-Sofie Nielsen

### Administrator

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

Serienummer: CVR:26112702-RID:23891300

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-01-22 08:37:51Z

NEM ID 

## Jonas Vestergård

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Absalonsgade 28 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-891137441258

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-01-22 09:17:07Z

NEM ID 

## Camilla Hornebo Jensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Absalonsgade 28 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-692305677430

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-01-24 10:53:51Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JVL8-8TDTZ-YFBHK-E0J13-7X138-L1V4

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](mailto: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>