

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

Ejd. nr. 841

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

År 2021 onsdag den 27. oktober, 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, var udsendt via e-boks samt omdelt til andelshaver der ikke var tilmeldt e-boks, den 13. oktober 2021 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
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.

16 ud af 22 andelshavere var repræsenteret, heraf 2 ved fuldmagt. Fra SWE deltog Michael Suhr Fabrin.

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

### **1. Valg af dirigent og referent**

---

Anna Bendtsen bød velkommen og foreslog Michael Suhr Fabrin valgt som dirigent og referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, med forsamlingens konsensus at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

### **2. Bestyrelsens beretning**

---

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

”Vi har haft et sjældent roligt år, uden udskiftninger blandt andelshaverne, og uden nye babyer! Der har heller ikke været nogen fremlejede boliger.

Vi havde en velbesøgt arbejdsdag i foråret med fokus på udendørs arbejder og fællesområder - have, borde og bænkesæt, fælleslokale og oprydning i cykelrum. Vi påtænker en ekstra arbejdsdag i løbet af vinteren med fokus på oprydning på lofter og i kældre.

Husk i den forbindelse den gode stil med brandvejene! Det gælder både udendørs - sæt cykler i cykelstative i mellemgården, IKKE i portgennemgange eller i bagerste gård. Og naturligvis også indendørs. Der må ikke være



opbevaring på hverken for- eller bagtrapper, det gælder også sko og skostativer mv. Og der skal være fri passage hen over lofterne - dette er også brandveje, så I må ikke opbevare ting her. De skal ind i jeres loftsrum.

Kasper Ly er blevet 'vores mand' i gårdlauget. Det er godt, for vi er jo en stor bidragsyder pga. vores relativt mange boligkvadratmeter.

#### Vindues- og hoveddørs-projektet

Vores store vedligeholdelsesprojekt af vores vinduer, som inkluderede forsatsvinduer i alle opgange samt nye hoveddøre, blev færdigt før jul 2020. I kan se hele projektet i regnskabet, selvom størstedelen af arbejdet blev færdiggjort før sidste års GF.

Vi har 1-års gennemgang til december. Bestyrelsen er opmærksom på, at begge lister på hoveddørene i baghuset er gået i stykker. Skriv til bestyrelsen hvis I har noget til gennemgangen, så detaljeret som muligt. Naturligvis især det, vi ikke kan se - inde i jeres egne boliger.

#### Maling af trappeopgange

Dette års store vedligeholdelsesprojekt har været maling af trappeopgange. Tak til alle dem, der stemte om farverne. Vi er nu ved at være færdige. Pas godt på de nye vægge og døre.

#### Øvrige vedligeholdelsesarbejder

Herudover har bestyrelsen lavet en del mindre vedligeholdelsesarbejder:

- Vedligehold af udendørs lamper og el-kontakter på fællesarealer
- Kloakken i mellemgården: Fjernelse af blinde, vandrette gange, som vi blev opmærksom på efter nedfald af fliser (blev opdateret fordi vi har haft et stort problem med rotter i gården)
- Påsat metalskinne på det nederste af gavlbaghus (Også foranlediget af rotter i gården)
- Reparation af fejl på vandpåfyldning i fyrrummet
- Tagvindue repareret på loftet i forhuset

#### Plan for næste års vedligeholdelse

Næste skridt er opskuring af opgangenes gulve, udskiftning af beskadiget linoleum i opgange og på toilet i fælleslokale. Bestyrelsen orienterer sig stadig ifht den vedligeholdelsesplan der blev drøftet på GF for 3 år siden (i 2018). Vi er godt med. Men der kommer selvfølgelig altid uforudsete småting, som I også kan høre i år.

Udover vedligeholdelsesplanen foreslår bestyrelsen endvidere, at vi køber nye stole til fælleslokalet og at vi brotlægger en lidt større del af baggården - hvor vi ikke har haft succes med græssåning.

Der var undervejs og efterfølgende uddybelse om udbud af trapperengøring, samt ønske om mere belysning på trapperne. Der lød en anbefaling fra bestyrelsen om at man selv kunne indkøbe, og skifte belysningen i fald det var nødvendigt, man skulle blot medbringe kvittering til bestyrelsen, så man kunne få godtgjort sit udlæg.

Der blev spurgt til fremtidige projekter, hvor bestyrelsen for nuværende ikke havde flere større projekter planlagt.

Der var derudover stor ros til bestyrelsen for deres store indsats.

**Beretningen blev herefter taget til efterretning.**

### 3. Regnskab

Revisor Claus Christensen gennemgik årsrapporten.

Det fremgik af resultatopgørelsen, at foreningen havde haft indtægter for i alt kr. 1.237.242 og omkostninger i alt for kr. 5.129.214. Hertil kom finansielle omkostninger og skat på i alt kr. 150.346 således, at årets resultat før prioritetsafdrag udgjorde kr. -4.042.318.

Bestyrelsen havde indstillet andelskrone en stigning på 5% til kr. 1.257,23696 pr fordelingstal.



Der var flere der kom med kommentarer og bemærkninger, hvor der var god debat om holdninger til andelskronen. Der var argumenter for ingen regulering, og for en stigning. Bestyrelsen forklarede at de efter drøftelser og rådgivning fra revisor og administrator havde indstillet en i deres vurdering konservativ bud på en ny andelskrone, der både imødekom ønsket om en konservativ og sikker andelsværdi med en tilpas stor reserve, samt værdistigning således at man ikke grundet markedets øvrige stigninger var økonomisk fastlåst.

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 blev godkendt med overvejende flertal.**

I forlængelse af årsrapporten blev foreningens nøgletalsskema kort gennemgået.

#### 4. Budget

Revisor gennemgik budgettet for 2021/2022, som var baseret på en almindelig fremskrivning af driftsudgifterne, samt en vedligeholdelsepost på kr. 400.000.

<b>INDTÆGTER:</b>	<b>2021/2022</b>
Boligafgift	1.181.620
Leje Fiberby	20.000
Gårdlaugsbidrag	31.000
Vaskeriindtægter	4.000
Lejeindtægt fælleslokaler m.m.	5.000
<b>I alt</b>	<b>1.241.620</b>
<b>UDGIFTER:</b>	
<u>Ejendomsudgifter:</u>	
Udvendig vedligeholdelse og genopretning	150.000
Vinduesprojekt	0
Energiprojekt	0
Maling opgange + gulvrenovering	400.000
Varme kælder	1.300
El og gas	30.000
Forsikringer	47.000
Renovation	72.000
Ejendomsskatter	247.000
Vicevært og renholdelse.	45.000
Haveanlæg	0
Gårdlaugsbidrag	31.000
Afskrivninger	0
<b>Ejendomsudgifter i alt</b>	<b>1.023.300</b>
<u>Administrationsomkostninger:</u>	
Administration	60.000
Rådgivning låneomlægning	0
Revision incl. nøgleoplysningsskema	15.000
Vand- og varmeregnskab	13.000
Bestyrelsesgodtgørelse	6.750
Foreningsudgifter	2.000
Abonnementer og netbankforsikring	15.000
Gebyrer ,Porto og tryksager	3.000



Administrationsomkostninger i alt	114.750
Resultat før finansielle poster	103.570
Prioritetsrenter	133.339
Bankrenter	10.000
Omkostninger låneomlægning	0
Finansielle omkostninger i alt	143.339
Skat	5.000
Årets resultat	-44.769
<b>Forslag til Resultatdisponering</b>	
Reserveret til værdiforringelse mv.	0
Overført til "Overført resultat m.v."	
Prioritetsafdrag	266.957
Afskrivning	0
Overført restandel af årets resultat	311.726
Årets resultat	-44.769

Dirigenten satte budgettet til afstemning.

**Budgettet blev enstemmigt vedtaget.**

## 5. Forslag

Der var ikke indkommet nogen forslag

## 6-7. Valg af bestyrelsen

Der skulle vælges to medlemmer til bestyrelsen, hvor Alexander Holm og Alexandra Bogstad stillede op, begge blev valgt med akklamation.

Camilla Jensen og Kasper Ly Netterstrøm stillede op som suppleanter, begge blev valgt som hhv. 1. og 2. suppleant.

### Bestyrelsen består herefter af følgende:

Anna Bendtsen	Formand	2022
Alexander Holm	Næstformand	2023
Jonas Vestergaard	Kasserer	2022
Thea Ellehammer Hansen	Bestyrelsesmedlem	2022
Alexandra Bogstad	Bestyrelsesmedlem	2023

Som suppleanter til bestyrelsen blev følgende valgt:

Camilla Jensen	Suppleant	2022
Kasper Ly Netterstrøm	Suppleant	2022

## 9. Valg af ekstern revisor.

Claus Christensen fra Brønshøj Regnskab IVS blev enstemmigt genvalgt.

## 10. Valg af administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration blev enstemmigt genvalgt.

## 10. Eventuelt.

---

En udvalgsgruppe havde fremlagt til drøftelse mulighederne for at ændre reglerne vedrørende fremleje muligheder. Rasmus fremlagde argumenter om at der skulle være mulighed for fremleje ved ønske om at afprøve en ny boform eller ny kæreste.

Der var en god debat om årsagen til foreningens nuværende praksis, som var bundet op til lejelovens regler, både grundet rådgivning fra SWE og et hensyn til administrativ praksis, hvor det ville være svært for bestyrelsen at skulle vurdere sager, uden dokumentation.

Det blev anbefalet at man stillede et forslag til vedtægtsændring, således at der var rene linjer, hvor hverken bestyrelse eller kommende generalforsamlinger, skulle være i dilemma om lødighed og ens behandling af alle medlemmer.

Der kom et forslag om eventuel lave en hybrid, hvor man ved accept af den mere liberale tilgang, sænkede tidsbegrænsningen til 1 år.

Der var drøftelser om gården, herunder rotter, sandkasser, trampoliner og blomsterkummer, man anbefalede for fremtiden et indlæg fra gårdlauget om planer for gården. Der blev bemærket, at gården bar præg af, at dem der gav en indsats ved arbejdsdage m.m. ligeledes havde en afgørende indflydelse på gårdens indretning.

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

København, 28. oktober 2021

***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

Serienummer: PID:9208-2002-2-686779482574

IP: 131.165.xxx.xxx

2021-12-07 14:39:01 UTC

NEM ID 

## Michael Suhr Fabrin

### Dirigent

Serienummer: CVR:26112702-RID:30760543

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-12-07 17:31:05 UTC

NEM ID 

## Alexander Jonathan Kirkemann Holm

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-642728810242

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-12-07 19:38:07 UTC

NEM ID 

## Jonas Vestergård

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-891137441258

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-12-07 19:54:19 UTC

NEM ID 

## Thea Ellehammer Hansen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-986979690114

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-12-12 08:56:33 UTC

NEM ID 

## Alexandra Christina Bogstad

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-386445216658

IP: 87.54.xxx.xxx

2021-12-22 10:29:35 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2MWEG-HKW08-QALEZ-W8MCG-MAH0F-3HTLV

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](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>