

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 2023 mandag den 23. oktober, kl. 18.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Absalonsgade 28 m.fl., beliggende Absalonsgade 28, 28 A og B, 1658 København V.

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 Anton Mathias Dettmann og Frederik Høeg. Andelsboligforeningens revisor Claus Christensen fra Brønshøj Regnskab ApS deltog også.

*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**

---

Bestyrelsen bød velkommen og foreslog Anton Dettmann valgt som dirigent og referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, med forsamlingens konsensus at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig i alle punkter på dagsordenen.

### **2. Bestyrelsens beretning**

---

På bestyrelsens vegne aflagde Camilla bestyrelsens beretning. Beretningen er vedlagt som bilag.

Flere andelshavere ønskede at give stor ros til bestyrelsen for deres store indsats.

Der blev fejret, at en andelshaver havde 50-års jubilæum i foreningen og andelshaveren fik en stor applaus.

**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. 1.249.341 og omkostninger i alt for kr. 790.811. Hertil kom finansielle omkostninger og skat på i alt kr. 144.078 således, at årets resultat før prioritetsafdrag udgjorde kr. 321.874.

Bestyrelsen havde indstillet til en stigning i andelskrone på 7%, hvilket svarede til kr. 1.387,52325 pr. fordelingstal. Der var indkommet forslag om kun at hæve andelskronen med 2% fra en andelshaver grundet de stigende udgifter til at optage lån, usikkerhed på boligmarkedet og foreningens valuarvurderingsestimat foretaget i 2022.

Der var også en andelshaver der ønskede, at der blev stemt om en andelskronestigning på 10%.

Der var enkelte kommentarer og bemærkninger samt en 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 et i deres vurdering konservativt bud på andelskrone.

Dirigenten satte forslaget om 10% stigning i andelskrone til afstemning først da dette var mest indgribende. Afstemningen viste, at et overvældende antal andelshavere stemte imod at stige 10% i andelskrone.

Derefter satte dirigenten bestyrelsens forslag til andelskrone med en stigning på 7% i forhold til sidste års andelskrone. Afstemningen viste, at bestyrelsens forslag til andelskrone blev vedtaget af generalforsamlingen.

Forslaget om kun at hæve andelskronen med 2% faldt, da bestyrelsens indstilling til andelskrone blev vedtaget.

Der var til sidst i gennemgangen af årsregnskabet enkelte spørgsmål til årsrapporten som Claus besvarede i samarbejde med bestyrelsen. Dirigenten gennemgik de centrale økonomiske nøgletal og derefter satte dirigenten årsregnskabet til afstemning.

**Årsrapporten blev enstemmigt godkendt.**

### 4. Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2023/2024, som var baseret på en almindelig fremskrivning af driftsudgifterne, samt en stigning på foreningens større vedligeholdelsespost. Der var budgetteret med uændret boligafgift. Budgettet kan ses nedenfor.

Bestyrelsen forklarede, at man ønskede at der skulle være mulighed for at der kunne startes mindre projekter i ejendommen og at der allerede var blevet brugt penge på ejendommens facade. Bestyrelsen ønskede at opstarte et udsmykningsudvalg vedrørende foreningens mødelokale/fælleslokale. Andelshaver Kasper Netterstrøm ønskede at være en del af udvalget.



	<b>Budget 2023/2024</b>
<b>INDTÆGTER:</b>	
Boligafgift	1.181.620
Leje Fiberby	18.000
Gårdlaugsbidrag	27.010
Vaskeriindtægter	4.000
Lejeindtægt fælleslokaler m.m.	10.000
<b>I alt</b>	<b>1.240.630</b>

**UDGIFTER:**Ejendomsudgifter:

Udvendig vedligeholdelse og genopretning	150.000
Større vedligeholdelsesarbejde	250.000
Vand og varme vaskekælder	7.000
El og gas	40.000
Forsikringer	60.000
Renovation	83.300
Ejendomsskatter	252.800
Vicevært og renholdelse.	55.000
Gårdlaugsbidrag	33.000
Ejendomsudgifter i alt	<b>931.100</b>

Administrationsomkostninger:

Administration	66.920
Revision incl. nøgleoplysningsskema	16.500
Vand- og varmeregnskab	14.000
Bestyrelsesgodtgørelse	8.300
Foreningsudgifter	10.000
Abonnementer og netbankforsikring	14.500
Øvrige administrationsomk	0
Gebyrer ,Porto og tryksager	6.000
Administrationsomkostninger i alt	<b>136.220</b>

Resultat før finansielle poster	173.310
Prioritetsrenter	125.180
Rentereg. Skat	0
Bankrenter	
Omkostninger låneomlægning	3.030
Finansielle omkostninger i alt	128.210

Skat	5.000
------	-------

Årets resultat	40.100
----------------	--------

Dirigenten satte budgettet til afstemning.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

## 5. Forslag

---

Der var ikke indkommet forslag til behandling på generalforsamlingen udover det forslag som blev behandlet i forbindelse med vedtagelse af andelskronen.

## 6-7-8. Valg af bestyrelsen

---

Bestyrelsesmedlem Camilla og bestyrelsesmedlem Jakob var på valg og ønskede at genopstille til bestyrelsen. Begge blev genvalgt med applaus. Bestyrelsesmedlem Thea Hansen ønskede at træde ud af bestyrelsen. Der blev forklaret, at det intet havde med bestyrelsesarbejdet at gøre, men at det alene omhandlede egen tid.

Det var ikke muligt at finde et medlem til bestyrelsen til at erstatte Thea.

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

### Bestyrelsen består herefter af følgende:

Alexandra Bogstad	Formand	2024
Rasmus Jakobsen	Bestyrelsesmedlem	2024
Camilla Jensen	Bestyrelsesmedlem	2025
Jakob Elmose	Bestyrelsesmedlem	2025

Som suppleanter til bestyrelsen blev følgende valgt:

Jonas Vestergård	Suppleant	2024
Kasper Ly Netterstrøm	Suppleant	2024

## 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 andelshaver pointerede, at der var store problemer med foreningens dørtelefonlæg. Det er meget generende i perioder og der burde kunne gøres noget ved det. Bestyrelsen arbejder på en løsning, men de tilbud bestyrelsen har set indtil, videre har været meget dyre. Bestyrelsen ønsker at finde en god løsning som ikke koster alt for meget.

- Døren i 28A låser ikke ordentligt.
- Der er enkelte problemer med belysning ved foreningens trapper og køkkentrapper. Bestyrelsen er på sagen.
- Problemer med lys omkring skraldeområdet. Gårdlauget er på sagen.
- Hvis en beboers brandalarm løber tør for batteri, så kan der hentes nye batterier ved foreningens fælleslokale.



SWE

En andelshaver pointerede, at det altid var de samme beboere der deltog på generalforsamlingen og de arrangementer som foreningen afholdte sammen. Andelshaveren ønskede at vide om bestyrelsen kunne gøre noget for at hæve deltagelsesprocenten fremover.

Da der ikke var yderligere til punktet eventuelt, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden kl. 19.10.

København, 23. oktober 2023

***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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

## Alexandra Christina Bogstad

Bestyrelsesformand

Serienummer: 16f25b2a-b6ed-447f-87f3-c810535ea909

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-11-09 11:25:12 UTC



## Rasmus Jakobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 291ea0af-5c2f-42ec-9c26-f04b8543cdb7

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-11-09 11:59:42 UTC



## Jakob Elmose

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9168fc2c-424c-469f-88ba-937ddb4d0256

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-11-09 13:10:50 UTC



## Camilla Hornebo Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Absalonsgade 28 m.fl.

Serienummer: ec07c693-fd31-46ea-b1cc-31cae08139a1

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-11-09 18:04:00 UTC



## Anton Mathias Dettmann

Dirigent

Serienummer: 1a7631c0-a148-47e3-ac3b-44aa39459e65

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-11-13 07:38:45 UTC



## Anton Mathias Dettmann

Referent

Serienummer: 1a7631c0-a148-47e3-ac3b-44aa39459e65

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-11-13 07:38:45 UTC



Penneo dokumentnøgle: D7ESE-ML1UJ-27UZ3-YZ18A-EMAES-KHD8D

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>**. 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/validator**

# 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.”

## Anton Mathias Dettmann

Administrator

Serienummer: 1a7631c0-a148-47e3-ac3b-44aa39459e65

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-11-13 07:38:45 UTC



Penneo dokumentnøgle: D7ESE-ML1UJ-27UZ3-YZ18A-EMAES-KHD8D

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>**. 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/validator>**