



**A/B Hessensgade/Polensgade**  
**CVR-nr.: 70228912**  
**Referat af ordinær generalforsamling 2024**

Tirsdag den 30. april 2024 kl. 18.30 blev der holdt ordinær generalforsamling i A/B Hessensgade /Polensgade på Kofoeds Skole, Nyrnberggade 1, 2300 København S.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Nedsættelse af stemmeudvalg.
3. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.
4. Forelæggelse af årsregnskab 2023, forslag til værdiansættelse og revisorberetning samt godkendelse af årsregnskabet. Bestyrelsen indstiller en uændret andelskrone til 175,98.
5. Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget 2024 til godkendelse og beslutning om ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår en uændret boligafgift.
6. Forslag.  
**Forslag A)** Bestyrelsens forslag om ændring af vedtægtens § 15, stk. 7, se bilag.  
**Forslag B)** Bestyrelsens forslag om nedsættelse af "garageudvalg", se bilag.  
**Forslag C)** Bestyrelsens forslag om bemyndigelse til omlægning af foreningens to eksisterende lån, se bilag.  
**Forslag D)** Andelshaver Wahid stiller forslag, om ændring af nuværende regler vedrørende udlejning af parkeringspladser, se bilag.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer.  
Bestyrelsesmedlemmer Conni Jørgensen og Martin Olesen er på valg for en 2-årig periode, begge genopstiller.
8. Valg af suppleanter.  
Valg af 1. suppleant for 1 år. Karina Langelund opstiller.  
Valg af 2. suppleant for 1 år.
9. Valg af administrator.  
Bestyrelsen indstiller CEJ Ejendomsadministration A/S.
10. Valg af revisor.  
Bestyrelsen indstiller Redmark.
11. Eventuelt.

Forslag D var indkommen og eftersendt, til behandling under dagsordens punkt 6, jf. vedtægtens § 22, stk. 2 og 3.

--oOo--

Formand Helle Steppat bød velkommen til generalforsamlingen og til juridisk konsulent Niels-Ole Bjørn Pedersen og ejendomsadministrator Adam Frimann fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

Bestyrelsen forestod optællingen af deltagerne på generalforsamling. Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.



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

Bestyrelsen foreslog Niels-Ole Bjørn Pedersen som dirigent og Adam Frimann som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig for så vidt angik punkterne på dagsordenen i henhold til foreningens vedtægter §§ 21-24, idet 34 ud af 56 andelshavere var repræsenteret, heraf 5 ved fuldmagt,

Dirigenten konkluderede, at beslutningerne på dagsordenen kunne træffes ved simpelt flertal, jf. foreningens vedtægt § 24, stk. 1., med undtagelse af forslag A til første behandling, hvorfor forslaget kunne vedtages ved 2/3 flertal af repræsenterede stemmer ved mindst 2/3 fremmøde. Idet 2/3 ikke var til stede, kunne forslaget foreløbigt vedtages ved 2/3 flertal af repræsenterede og efterfølgende endelig vedtages på en ny generalforsamling, jf. vedtægtens § 24, stk. 2

### **Ad 2 Nedsættelse af stemmeudvalg**

Som stemmeoptæller blev valgt ejendomsadministrator Adam Frimann og bestyrelsesmedlemmerne Julie Landsgrav og Ida Maria Schneider.

### **Ad 3 Bestyrelsen beretning**

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen.

Bestyrelsesformand Helle Steppat oplyste, at bestyrelsen havde brugt meget tid på de utilfredsstillende forhold i gården, især de ustabile fliser, regn havde kun forværret fliserne. Bestyrelsen havde endnu ikke fundet en løsning, da det var usikkert, om den forslåede løsning fra tidligere rådgiver var langtidsholdbar. Bestyrelsen havde derfor inddraget syn og skøn, til at vurdere sagen. Syn og skøn havde været positive omkring den nye græsplæne. Beboerne blev opfordret til at vande græsset under altanerne.

Bestyrelsen opfordrede andelshaverne, til at indhente relevante rapporter mv. om deres andelsbolig, så snart andelshaverne begynder at kigge efter anden bolig. At sælge sin andelsbolig er en lang proces, som i hvert fald varer 2 måneder. Bestyrelsen kan ikke fravige vedtægtens bestemmelser for overdragelser, hvilket de var blevet opfordret til i forbindelse med tidligere overdragelser.

Bestyrelsesformanden opfordrede medlemmerne til at melde sig i garageudvalget (forslag B).

Et medlem spurgte til, hvordan el-bilerne blev afregnet for strøm. Bestyrelsen svarede, at de bliver afregnet direkte.



Et medlem spurgte om, hvorfor foreningen skal betale for udbedring af forholdene i gården, da enten rådgiver eller entreprenør ifm. gårdrenoveringen måtte have et ansvar med de utilfredsstillende forhold. Bestyrelsen svarede, at de havde samme holdning, men at begge parter havde afvist deres ansvar forbundet hermed. Bestyrelsen oplyste, at de var rådgivet om, at advokatomkostningerne højst sandsynligt ville overstige omkostninger til udbedring af forholdene. Bestyrelsen ville overveje om det er nødvendigt med advokatbistand, når en holdbar løsning var fundet. Foreningen havde fortsat en beskeden garanti ifm. gårdrenoveringsprojektet.

Da der ikke var flere spørgsmål, blev bestyrelsens beretning taget til efterretning.

#### **Ad 4 Godkendelse af årsrapport 2023**

Administrator Adam Frimann gennemgik årsrapport 2023 i hovedtræk. Foreningens samlede indtægt udgjorde 7.008.521 kr., hvoraf 4.121.214 kr. var kursgevinsten ifm. lånomlægningen. Omkostninger i alt var 3.358.971 kr. Efter afdrag på prioritetsgæld inkl. altanlån på samlet 271.577 kr. og reserve til vedligeholdelse af altaner på 60.881 kr., var overført resultat et overskud på 3.649.550 kr.

Ejendommens valuarvurdering var steget med 1,3 mio. kr. til 118.700.000 kr., bestyrelsen havde indstillet fortsat at benytte den fastfrosne valuarvurdering til brug for andelsværdiberegning. Bestyrelsen indstillede en uændret andelsværdi.

Skema med de centrale økonomiske nøgleoplysninger blev gennemgået.

Efter enkelte afklarende spørgsmål til årsrapporten og nøgletallene, blev årsrapport 2023 samt den forslåede andelsværdi sat til afstemning. Årsrapport 2023 og andelsværdien på 175,98 pr. indskud blev enstemmigt godkendt.

#### **Ad 5 Godkendelse af budget 2024**

Administrator Adam Frimann gennemgik budgettet for 2024. Der er budgetteret med en uændret boligafgift. Der er budgetteret med 2 mio. kr. til vedligehold af brandkammer og 1,5 mio. kr. til vedligehold af garagen. Der er budgetteret med et likviditetsresultat på nul kr. efter afdrag på altan-lånet og anvendelse af reserver på 3,5 mio. kr. samt henlæggelse af 53.800 kr. til reserve for altaner.

Budgettet for 2024 blev enstemmigt godkendt.

#### **Ad 6 Forslag**

**Forslag A)** Bestyrelsens forslag om ændring af vedtægtens § 15, stk. 7, se bilag.



Dirigenten informerede om, at forslaget krævede 2/3 fremmøde og heraf 2/3 flertal. Idet der ikke var 2/3 fremmødt, kunne forslaget kun foreløbigt vedtages og endeligt vedtages på en kommende generalforsamling med mindst 2/3 flertal af de repræsenterede, jf. § 24, stk. 2.

Herefter gennemgik dirigenten forslaget og oplyste, at den forslåede ændring, allerede var den praksis foreningen benyttede i overdragelsesaftalerne.

Forslaget blev enstemmigt foreløbigt vedtaget, hvorfor forslaget kan endeligt vedtages på en ny Generalforsamling, med 2/3 flertal af de repræsenterede, jf. vedtægtens § 24, stk. 2.

**Forslag B)** Bestyrelsens forslag om nedsættelse af "garageudvalg", se bilag.

Dirigenten gennemgik forslaget og oplyste, at forslagets formål var at nedsætte et udvalg. Formålet var ikke at debattere mulighederne og ønsker til garagen.

Bestyrelsen motiverede forslaget og oplyste samtidig, at de ikke har tiden til at varetage det indledende arbejde med renovering af garagen. Beboerne blev opfordret til at melde sig. Det var garageudvalget som sætter rammerne for deres arbejde og idéer. Foreningen har ikke mere strømkapacitet til at opsætte flere el-ladestander.

En andelshaver påpegede, at dem med biler, bør melde sig ind i udvalget.

Eva Høfler meldte sig ind i garageudvalget.

Bestyrelsen igen, at de ikke har ressourcerne til i 2024 at arbejde videre med garagen, hvorfor øvrige andelshavere, som ønsker at melde sig ind i garageudvalget, opfordres til at kontakte bestyrelsen på mail.

**Forslag C)** Bestyrelsens forslag om bemyndigelse til omlægning af foreningens to eksisterende lån, se bilag.

Dirigenten gennemgik kort forslaget og oplyste, at bemyndigelsen kun var til lån med fast rente på højst 3 %.

Bestyrelsen motiverede forslaget og oplyste, at forslaget var i forlængelse af sidste års forslag om opkonvertering. De ønskede bemyndigelse til at slå til, hvis renten skulle falde til 3 % eller lavere.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

**Forslag D)** Andelshaver Wahid stiller forslag, om ændring af nuværende regler vedrørende udlejning af parkeringspladser, se bilag.

Forslagsstiller var ikke til stede. Dirigenten gennemgik forslaget.



Bestyrelsen oplyste, at foreningen har 30 almindelige pladser og 2 MC-pladser, hvoraf 8 almindelige pladser og 1 MC plads var udlejet til eksterne.

Flere andelshavere tilkendegav deres holdning om, hvor lang eller kort opsigelsesfristen skulle være for eksterne lejere, og i øvrigt i hvor stor grad andelsboligforeningens medlemmer bør have første ret til parkeringspladserne. Hertil blev oplyst, at de eksterne lejere pt. 450 kr./mdr., andelshaverne betaler 290 kr./mdr.

En andelshaver påpegede, at flere andele lejede to pladser. En anden andelshaver synes, at alle foreningens medlemmer bør kunne få en parkeringsplads indenfor en rimelig frist.

Forslaget lød på, at opsigelsesfristen skulle være 3 måneder for eksterne. Der blev drøftet andre opsigelsesfrister, fx 6 måneder eller 12 måneder.

Forslaget blev forkastet, med et overvældende flertal i mod.

#### **Ad 7 Valg af medlemmer til bestyrelsen**

Bestyrelsesmedlemmer Conni Jørgensen og Martin Olesen er på valg for en 2-årig periode, begge blev genvalgt.

#### **Ad 8 Valg af suppleanter**

Som 1. Suppleant blev Karina Langelund genvalgt. Som 2. Suppleant blev nyvalgt Ulla Merete Døj. Begge for en 1-årig periode.

#### **Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:**

Formand Helle Steppat	Polensgade 11, 2. th.	På valg i 2025
Julie Landsgrav	Polensgade 9, 3. th.	På valg i 2025
Ida Maria Schneider	Hessensgade 14 A, 3. th.	På valg i 2025
Conni Jørgensen	Hessensgade 14 B, 1. th.	På valg i 2026
Martin Olesen	Hessensgade 14 C, 1. mf.	På valg i 2026
1. Suppleant Karina Langelund	Polensgade 13, 1. tv.	På valg i 2025
2. Suppleant Ulla Merete Døj	Hessensgade 14 C, 1. th.	På valg i 2025

#### **Ad 9 Valg af administrator**

Bestyrelsen indstiller CEJ Ejendomsadministration A/S som blev genvalgt.

#### **Ad 10 Valg af revisor**

Bestyrelsen indstiller Redmark som blev genvalgt.



## **Ad 11 Eventuelt**

Bestyrelsen blev takket med applaus for deres frivillige arbejde i foreningen.

Da der ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden, kl. 19.55.

Dette dokument er underskrevet digitalt af dirigenten, formanden og bestyrelsen ved brug af MitID. Underskrifter fremgår af dokumentets sidste side.

# 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.”

## Helle Steppat

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Hessensgade / Polensgade

Serienummer: ff5a2656-ca15-4419-91c3-e7011d9c1da7

IP: 89.233.xxx.xxx

2024-05-16 09:42:56 UTC



## Adam Sejr Høedt Frimann

CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250

### Referent

Serienummer: 4e811e4c-745c-4036-9011-6a3a1bce1e54

IP: 178.72.xxx.xxx

2024-05-16 10:50:59 UTC



## Conni Jørgensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hessensgade / Polensgade

Serienummer: d1b977e1-4f8c-484b-a640-72d0af5e9c02

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-05-16 12:49:35 UTC



## Ida Maria Schneider

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hessensgade / Polensgade

Serienummer: dbffa466-c2b3-4725-980b-b1f13cbf8183

IP: 89.233.xxx.xxx

2024-05-16 19:29:36 UTC



## Julie Landsgrav Sode

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hessensgade / Polensgade

Serienummer: 9d22e80b-d51f-45c7-8af0-3565a4c452c8

IP: 89.233.xxx.xxx

2024-05-21 03:22:45 UTC



## Niels-Ole Bjørn Pedersen

### Dirigent

Serienummer: 933edbbe-8ac8-48fb-98d7-a9f7ee405974

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-05-22 06:26:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7GM7E-IANFQ-IMYCZ-2EP25-NV5BJ-ZT1E3

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.”

## Martin Emerek Olesen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hessensgade / Polensgade

Serienummer: 3f729a65-7be2-4ed2-9898-a989aa05a7d4

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-05-25 12:26:29 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7GM7E-IANFQ-IMYCZ-2EP25-NV5BJ-ZT1E3

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>**