



**A/B Hessensgade/Polensgade
CVR-nr.: 70228912
Referat af ordinær generalforsamling 2026**

Onsdag den 29. april 2026 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.
4. Forelæggelse af årsregnskab 2025, forslag til værdiansættelse og revisorberetning samt godkendelse af årsregnskabet. **Bestyrelsen indstiller andelskronen til 184,45.**
5. Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget 2026 til godkendelse og beslutning om ændring af boligafgiften. **Bestyrelsen foreslår en uændret boligafgift.**
6. Forslag
 - A) Forslag om opskrivning af andelskronen - se bilag
 - B) Forslag om Udvidet mandat vedrørende finansiering og boligydelse til bestyrelsen - se bilag
 - C) Forslag om håndtering af Børne og børnebørnsventeliste og Den intern venteliste. - se bilag
 - D) Forslag om præcisering af husorden - Se bilag
 - E) Forslag om ændring af fastsættelse af andelskronen til mæglervurdering på markedsvilkår - se bilag
 - F) Forslag om en Begrænset og Reguleret Mulighed for Korttidsudlejning - se bilag
7. Valg af formand og øvrige bestyrelsesmedlemmer

Bestyrelsesmedlem Ulla Merete Døj og Martin Olesen er på valg for en 2-årig periode, begge genopstiller.
Bestyrelsesmedlem Latifa Mochref er på valg for en 1-årige periode, genopstiller.
8. Valg af suppleanter

Valg af 1. suppleant for 1 år. Karina Langelund genopstiller.
Valg af 2. suppleant for 1 år. Vakant stilling
9. Valg af administrator

Bestyrelsen indstiller CEJ Ejendomsadministration A/S.
10. Valg af revisor

Bestyrelsen indstiller Redmark.



11. Eventuelt

--o0o--

Formand Conni Jørgensen bød velkommen til generalforsamlingen og til juridisk konsulent Niels-Ole Bjørn Pedersen og ejendomsadministrator Christian Servais fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

Der blev holdt et minuts stilhed for afdøde andelshaver Kenn.

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 Christian Servais 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 39 ud af 56 andelshavere var repræsenteret, heraf 6 ved fuldmagt,

Dirigenten konkluderede, at beslutningerne på dagsordenen kunne træffes ved simpelt flertal, jf. foreningens vedtægt § 24, stk. 1., med undtagelse af forslag B, som krævede kvalificeret flertal.

Ad 2 Nedsættelse af stemmeudvalg

Som stemmeoptæller valgtes Flemming Just og Jeannet Stockholm Petersen

Ad 3 Bestyrelsen beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen og vedhæftet nærværende referat.

Formanden supplerede med følgende:

- Gårdprojektet er indbragt for retten. Bang & Beenfeldt er inddraget i søgsmålet.
- 5-års-gennemgangen: Gottlieb anerkender ingen af de påpegede mangler.
- Retten har modtaget sagen. Modparterne har haft frist til indsigelser.
- På grund af søgsmålet vedr. gårdprojekt, har vi ikke kunnet starte på renovering af brandkarmene.
- Tørrekælderen er renoveret.
- Der blev stillet spørgsmål vedrørende anvendelse af ca. 200.000 kr. til renovering af tørrekælder.

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



Ad 4 Godkendelse af årsrapport 2025

Administrator Christian Servais gennemgik årsrapport 2025 i hovedtræk. Foreningens samlede indtægt udgjorde 2.964.361 kr. Efter afdrag på prioritetsgæld inkl. altanlån på samlet 44.343 kr. og reserve til vedligeholdelse af altaner på 56.300 kr., var overført resultat et overskud på 72.053 kr.

Ejendommens valuarvurdering var steget med 1.000.000. kr. til 119.800.000 kr., bestyrelsen havde indstillet fortsat at benytte den fastfrosne valuarvurdering til brug for andelsværdiberegning. Bestyrelsen indstillede til at sænke reserve til værdiregulering til 2.000.000 hvilket gav en andelskrone på 184,4538

Spørgsmål til årsrapporten blev behørigt besvaret.

Forslag A var en del af regnskabet.

Tórbjørn redegjorde for tankerne om forslaget.

Karstin tilkendegav, at bestyrelsen havde taget højde for hans forslag, og opfordrede til at stemme for forslaget, idet resultatet svarede til hans eget forslag.

Efter enkelte afklarende spørgsmål blev årsrapport 2025 samt den forslåede andelsværdi sat til afstemning. Årsrapport 2025 og andelsværdien på 184,4538 pr. indskud blev enstemmigt godkendt.

Ad 5 Godkendelse af budget 2026

Administrator Christian Servais gennemgik budgettet for 2026.

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 prioritetsgæld, altan-lånet og anvendelse af reserver på 3,5 mio. kr. samt henlæggelse af 56.300 kr. til reserve for altaner.

Budgettet for 2026 blev enstemmigt godkendt,

Ad 6 Forslag

Forslag A) Forslag om opskrivning af andelskronen - se bilag

Blev vedtaget under behandling af regnskabet.

Forslag B) Forslag om Udvidet mandat vedrørende finansiering og boligydelse til bestyrelsen - se bilag

Dirigenten gennemgik forslaget og oplyste, at det krævede kvalificeret flertal, samt at der var fremmødte nok til, at forslaget kunne endeligt behandles på generalforsamlingen.



Tórbjörn motiverede forslaget og præciserede, at det ikke var aktuelt at anvende bemyndigelsen nu, men at forslaget alene havde til formål at give bestyrelsen mulighed herfor.

Tórbjörn oplyste, at forslaget var en udvidelse af sidste års bemyndigelse.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag C) Forslag om håndtering af Børne og børnebørnsventeliste og Den intern venteliste. - se bilag

Dirigenten præsenterede forslaget og oplyste, at det ikke kunne vedtages, men at punktet havde til formål at drøfte den nuværende praksis.

Bestyrelsen redegjorde for baggrunden for ønsket om en debat om ventelisterne og oplyste, hvor længe den pågældende venteliste havde eksisteret.

Bestyrelsen gav udtryk for, at børn og børnebørn umiddelbart blev anset som et hensigtsmæssigt afgrænsningskriterium.

På spørgsmål om anvendelsen af ventelisten oplyste bestyrelsen, at den ikke har været benyttet i praksis.

En andelshaver supplerede med enkelte bemærkninger baseret på kendskab til listen.

Der blev rejst forslag om i stedet at etablere en indstillingsventeliste, fx med mulighed for to opskrivninger.

Bestyrelsesmedlem Ulla tilkendegav sin personlige holdning om, at der ikke var behov for flere ventelister.

Det blev oplyst, at det aktuelt er gratis at stå på ventelisten, og der var drøftelser om eventuel betaling, herunder om prisen i givet fald skulle svare til opskrivningslisten eller fastsættes til et lavere beløb.

På baggrund af de fremsatte bemærkninger blev bestyrelsen opfordret til at arbejde videre med emnet og eventuelt fremlægge et vedtægtsforslag på den førstkomende generalforsamling.

Bestyrelsen oplyste, at den eksterne venteliste på nuværende tidspunkt omfatter mere end 50 opskrivninger.

Forslaget blev ikke sat til afstemning,

Forslag D) Forslag om præcisering af husorden - Se bilag
Dirigenten præsenterede forslaget.

Bestyrelsen motiverede forslaget.



En andelshaver udtrykte tvivl om, hvorvidt forslaget hørte hjemme i husordenen, og anførte, at det tidligere havde været op til den enkelte selv at rette henvendelse, hvis der var forhold, man ikke brød sig om. Det blev desuden bemærket, at formuleringen var meget bred.

Bestyrelsen var enige i, at det bedste ville være hvis man selv tog fat.

En andelshaver bemærkede, at det er vigtigt at bygge bro frem for at skabe yderligere konflikter, når man tager kontakt.

Efter yderligere bemærkninger og spørgsmål blev forslaget ændret således, at henvendelse skal ske skriftligt til bestyrelsen. Forslaget blev herefter sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Forslag E) Forslag om ændring af fastsættelse af andelskronen til mæglervurdering på markedsvilkår – se bilag

Forslagsstiller trak forslaget i det bestyrelsens forslag A, lignede hans eget.

Forslag F) Forslag om en Begrænset og Reguleret Mulighed for Korttidsudlejning - se bilag

Dirigenten oplyste, at forslaget krævede at der blev stillet forslag om ændring af forenings vedtægter.

Forslaget blev herefter ikke behandlet.

Ad 7 Valg af medlemmer til bestyrelsen

Bestyrelsesmedlem Ulla Merete Døj og Martin Olesen er på valg for en 2-årig periode, begge genopstiller.

Bestyrelsesmedlem Latifa Mochref er på valg for en 1-årige periode, genopstiller.

Alle blev genvalgt

Ad 8 Valg af suppleanter

Som 1. Suppleant blev Karina Langelund genvalgt. Som 2. Suppleant blev Tórbjörn A. Haraldsen. Som 3. suppleant blev Ida Maria Schneider valgt, alle for en 1-årig periode.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand Conni Jørgensen	Hessensgade 14 B, 1. th.	På valg i 2027
Julie Landsgrav	Polensgade 9, 3. th.	På valg i 2027
Latifa Mochref	Hessensgade 14 C, 1 tv.	På valg i 2027
Ulla Merete Døj	Hessensgade 14 C, 1. th.	På valg i 2028
Martin Olesen	Hessensgade 14 C, 1. mf.	På valg i 2028
1. Suppleant Karina Langelund	Polensgade 13, 1. tv.	På valg i 2027
2. Suppleant Tórbjörn A. Haraldsen	Hessensgade 14 B, 3. tv.	på valg i 2027
3. Suppleant Ida Maria Schneider	Hessensgade 14 A, 3. th.	På valg i 2027



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

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

Bestyrelsen vil kigge ind i om redskabsrummet kunne blive rensset for skimmel.

Der blev gjort opmærksom på, at hegnet ved Polensgade 9 er ødelagt, da det benyttes til at holde døren åben. Bestyrelsen oplyste, at sagen vil blive taget op.

En andelshaver spurgte til regler for udlejning. Svaret kan findes i vedtægtens §11 stk. 1.

Bestyrelsen orienterede om at to lejligheder har været fremlejet.

Bestyrelsen blev opfordret til at se på anskaffelse af en ny tørretumbler, idet den eksisterende ikke længere fungerer. Bestyrelsen oplyste, at man var bekendt med problemet og arbejder på en udskiftning.

Flere oplever problemer med vandtryk og manglede evne til at vandet kan blive helt koldt eller varmt. Bestyrelsen vil undersøge det sammen med en fagmand.

Bestyrelsesmedlem Ulla mindede om, at opbevaring af affald under trapper er uacceptabelt af hensyn til brandsikkerheden.

Tag hensyn til hinanden når I vander på altanerne mv.

Det blev oplyst, at der vil komme opslag om oprydning i garagen

En andelshaver gjorde opmærksom på, at overfladen på altanen skaller. Bestyrelsen oplyste, at der er afsat midler til maling af altanernes indersider, samt at revner i gulvet vurderes at være kosmetiske.

Det blev oplyst, at en branddør i Polensgade 9 ikke kan lukke korrekt. Bestyrelsen oplyste, at sagen tages videre, og der blev generelt opfordret til at kontakte bestyrelsen, når sådanne forhold opdages.

Formanden sluttede af og takkede generalforsamlingen.

Da der ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden, kl. 20.21.

Dette dokument er underskrevet digitalt af 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."

Niels-Ole Bjørn Pedersen

Dirigent

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2026-05-18 10:13:33 UTC



Conni Jørgensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Hessensgade/Polensgade

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2026-05-21 18:14:59 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.