



Referat af ordinær generalforsamling i A/B Sankt Hans Gade 9A - 9E

Der afholdtes ordinær generalforsamling i Sant Hans Gade 9A-9E i det store tørrerum under opgang E den 27. januar 2026.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
 - a. Bestyrelsen foreslår at boligafgiften forhøjes med 3 % med virkning fra 1. oktober 2025 (se bilag 4a).
 - b. Bestyrelsen foreslår, at de tværgående kloakrør under kældergulvet renoveres (strømpefores). Pris max. 250.000 kr. (bilag 4b).
 - c. Bestyrelsen foreslår, at der afsættes 150.000 kr. til etablering af dørtelefonanlæg. Pris max. 150.000 kr. (bilag 4c)
5. Bestyrelsens forslag
 - a. Foreningens revisor *Addere Revision* har meddelt, at de fremover ikke ønsker at betjene andelsboligforeninger. Der skal derfor vælges en ny revisor. Bestyrelsen har indhentet to tilbud, som ønskes sat til afstemning.
 1. Revisionspartnerselskabet Beierholm – honorar kr. 20.000 inkl. Moms.
 2. Trekroner Revision A/S – honorar kr. 20.000 inkl. moms.
 - b. Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 9 stk. 1 + 5 (vedligeholdelse). Bestyrelsen foreslår, at udskiftning af entredørene fremover bliver en del af andelshavernes individuelle vedligeholdelses- og udskiftningspligt (bilag 5b).
 - c. Bestyrelsen foreslår, at § 6 stk. 4 i vedtægterne slettes (andelsbeviser). Bestyrelsen foreslår at andelsbeviserne afskaffes (bilag 5c).



d. Forslag fra andelshavere

6. Valg

a. Formand

Henrik Munk Jensen er på valg.

Modtager ikke genvalg.

b. Bestyrelse

Per Hansen er på valg

Modtager ikke genvalg.

c. Suppleant

Der skal vælges 1-2 suppleanter

7. Eventuelt

Ad 1. Maibritt Andersen fra Real Administration blev valgt som dirigent og referent. Der var ved mødets start fremmødt eller repræsenteret ved fuldmagt 27 ud af foreningens 33 andelshavere. Inden behandling af dagsordenens punkt 5a indfandt yderligere én andelshaver sig, hvorefter 28 andelshavere var repræsenteret. Inden behandling af dagsordenens punkt 5d indfandt endnu én andelshaver sig, således at i alt 29 andelshavere var repræsenteret. Generalforsamlingen var varslet og afholdt rettidigt i henhold til vedtægterne, og dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i forhold til den fremsendte dagsorden.

Ad 2. Formand Henrik Munk Jensen fremlagde bestyrelsens beretning. Der var ingen spørgsmål. Beretning blev herefter taget til efterretning og er vedlagt referatet.

Ad 3. Maibritt Andersen fra Real Administration gennemgik regnskabet for 2024/2025, herunder fastsættelse af andelsværdien på baggrund af fastfrysning af valuarvurderingen.

Der blev spurgt til, hvorvidt der er balance mellem foreningens indtægter og udgifter i forbindelse med elbilers brug af el ladestander. Bestyrelsen svarede, at der fortsat arbejdes på at udarbejde en sådan opgørelse, men at der har været udfordringer med at modtage de nødvendige oplysninger til formålet.

Der blev spurgt ind til stigninger i ejendomsskatterne. Administrator svarede, at det som følge af stigningsbegrænsningen forventes, at ejendomsskatterne vil stige med ca 14.000 årligt, indtil den fuldt indfasede grundskyld er nået.

Formand Henrik Munk Jensen tilføjede at der i regnskabet's opgørelse af andelsværdien er afsat en reserve på ca 1,1 mio. til imødegåelse af større kursudsving, som ellers ville kunne medføre store udsving i andelsværdierne.



Ad 4.

Budget 2025/2026 blev gennemgået af Maibritt Andersen fra Real Administration. Inden budgettet kom til afstemning skulle de forslag, der var budgetteret med fremlægges til afstemning.

a. Bestyrelsesmedlem Pia Kristiansen fremlagde bestyrelsens forslag om stigning i boligafgiften. Pia fortalte at almindelige pris- og omkostningsstigninger i foreningens driftsudgifter gør løbende justeringer nødvendige. Bestyrelsen lægger vægt på, at boligafgiften dækker udgifter til såvel drift, vedligeholdelse og forbedringsarbejder.

Bestyrelsen foretrækker en jævnlig og mindre løbende stigning i boligafgiften, frem for risikoen for behov for en senere og måske markant stigning. På denne baggrund fremlagte bestyrelsen forslag om en stigning i boligafgiften på 3%. Der var vedlagt et bilag, som viste den konkrete økonomiske konsekvens af stigningen for den enkelte andelshaver.

Der var ingen spørgsmål til forslaget, der herefter blev sat til afstemning. Forslaget blev vedtaget med 22 for forslaget.

Regulering af boligafgift vil ske pr. 1. marts 2026, med virkning fra 1. oktober 2025.

b. Bestyrelsens forslag om renovering af de tværgående kloakrør under kældergulvet blev fremlagt af bestyrelsesformand Henrik Munk Jensen

Det blev oplyst, at bestyrelsen efter rotteproblemet det foregående år havde fået foretaget en TV-inspektion af ejendommens kloaksystem. På baggrund af denne havde bestyrelsen afholdt møde med et kloakfirma, som anbefalede strømpeføring af syv tværgående kloakrør. Renoveringen bør kunne gennemføres indenfor et budget på max kr. 250.000.

Der var ingen spørgsmål til forslaget, der blev sat til afstemning og vedtaget med 22 stemmer for forslaget.

c. Bestyrelsessuppleant Anders West præsenterede bestyrelsens forslag om at afsætte kr 150.000 til etablering af dørtelefonanlæg.

Anders indledte med at fortælle at sidste års indbrud, havde ført til et forsøg i én opgang, hvor opgangsdøren blev aflåst, dog med adgang via kælderen. Bestyrelsen har ikke modtaget henvendelser om gener som følge af forsøget, og der har ikke været indbrud i den periode, forsøget har kørt.

Hændelserne omkring indbrud resulterede i, at bestyrelsen ønskede undersøgt muligheder for dørtelefonanlæg. Bestyrelsen har været i kontakt med flere firmaer, der tilbyder dørtelefonanlæg, og har haft møder med repræsentanter herfra. På baggrund af disse vurderes det, at et dørtelefonanlæg kan etableres indenfor en budget på kr. 150.000.

Det blev præciseret, at der på denne generalforsamling ikke skulle tages stilling til konkrete løsninger ej heller skal der stemmes om etablering af et dørtelefonanlæg. Bestyrelsen ønskede alene at afklare, om generalforsamlingen ønskede, at der blev arbejdet videre med at indhente konkrete tilbud. Disse vil i givet fald blive forelagt på en



senere ekstraordinær generalforsamling, hvor der både skal stemmes om hvorvidt der skal etableres dørtелефон samt valg af løsning. Afstemningen på aftenens generalforsamling vedrørte således alene, om der skulle afsættes et beløb til dette på kr. 150.000 i budgettet.

Der var en drøftelse blandt andelshaverne om fordele og ulemper ved aflåste opgangsdøre samt forslag til andre tiltag, herunder individuelle løsninger i egen lejlighed i forbindelse med indbrudssikring.

Efter drøftelsen blev forslaget sat til afstemning og vedtaget med et overvældende flertal.

Da der ikke var yderligere afstemningspunkter til budgettet, blev budgettet 2025/2026 sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Ad 5. Forslag fra bestyrelsen

a. Valg af revisor

Forslaget om valg af ny revisor blev læst op af administrator Maibritt Andersen. Generalforsamlingen skulle tage stilling til hvilke af de to forslåede revisorer der fremover skulle betjene foreningen.

Bestyrelsesformanden spurgte administrator Maibritt Andersen om Real Administration havde erfaring med nogle af de to revisorer. Maibritt svarede at hun havde et tæt samarbejde med revisionspartnerselskabet Beierholm der i dag betjener flere af de andelsforeninger Real Administration administrerer. Beierholm blev beskrevet som professionelle og hjælpsomme, og administrator oplever ikke at der faktureres ekstra for rettelser, herunder efterposteringer i udkast til regnskaber.

Administrator har ikke selv erfaring med Trekrøner Revision A/S, men oplyser, at en nær kollega har gode erfaringer med dette revisionsfirma.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, og der var et overvældende flertal for Beierholm, som dermed blev valgt som foreningens nye revisor.

b. Vedtægtsændringer §9, stk. 1 + stk. 5

Det blev indledningsvist præciseret, at udskiftning af entredørene til lejlighederne i henhold til de gældende vedtægter er en opgave, der påhviler andelsboligforeningen. Bestyrelsens forslag om, at vedligeholdelse og udskiftning af entredørene fremover overgår til den enkelte andelshavers individuelle vedligeholdelsespligt blev fremlagt.

Bestyrelsens forslag indebar endvidere, at entredøre ved udskiftning skal udføres som en ny trædør med mahognifiner udvendigt samt hvid trækarm og indfatning. I den forbindelse foreslog bestyrelsen tillige ændringer i andre relevante dele af vedtægterne, således at disse er i overensstemmelse med den ændrede ansvarsfordeling.

Baggrunden for forslaget var, at bestyrelsen har modtaget en konkret forespørgsel om udskiftning af en entredør. En vedtægtsændring vil give den enkelte andelshaver mulighed for selv at foretage udskiftning af entredøren, og ved et senere salg af lejligheden vil udgiften til dørudskiftningen kunne medregnes som en individuel forbedring.



Efter udsendelse af indkaldelsen blev der fra en andelshaver modtaget et ændringsforslag til bestyrelsens forslag, hvori det blev foreslået at ændre ordlyden vedrørende dørtypen, således at der ved udskiftning kan vælges enten en trædør eller en ståldør med mahogni-look.

Det blev herefter gjort klart, at generalforsamlingen først skulle tage stilling til, om vedligeholdelses- og udskiftningspligten for entredøre skulle flyttes fra andelsboligforeningen til den enkelte andelshaver. Først hvis der var tilslutning til dette, skulle generalforsamlingen drøfte og tage stilling til den konkrete type af dør. Formålet hermed var at undgå drøftelse af dørtyper, såfremt generalforsamlingen ikke ønskede at ændre ansvarsfordelingen.

Inden forslaget blev sat til afstemning, præciserede dirigenten, at der var tale om et forslag om vedtægtsændringer, som krævede 2/3 flertal af de afgivne ja- og nejstemmer, og at blanke stemmer ikke indgik i stemmeopgørelsen. Forslaget blev herefter sat til skriftlig afstemning og blev ikke vedtaget. Der blev afgivet 11 stemmer for forslaget, 16 stemmer imod forslaget og 1 blank stemme.

c. Vedtægtsændringer §6, stk 4

Bestyrelsesmedlem Per Hansen præsenterede bestyrelsesforslag om at afskaffe de fysiske andelsbeviser, idet de ikke længere havde nogen praktisk betydning og ej heller nogen retsvirkning.

Der var ingen spørgsmål til forslaget. Inden forslaget blev sat til afstemning præciserede dirigenten, at der var tale om et forslag om vedtægtsændringer, hvilket krævede 2/3 dels flertal af ja/nej stemmer og at blanke stemmer ikke indgik i stemmeopgørelsen. Forslaget kom herefter til afstemning og enstemmigt vedtaget.

d. Forslag fra andelshavere.

Der var modtaget et forslag fra andelshaver om ændringer af vedtægterne vedrørende husdyr (hund og kat). I forhold til de nuværende vedtægter er det ikke tilladt at holde husdyr, bortset fra førerhund. I forslaget der var blevet fremsat var er en klar beskrivelse af på hvilke vilkår det skulle være tilladt at holde én hund eller én kat, herunder ligeledes en beskrivelse af konsekvenserne hvis bestemmelsen blev misligholdt.

Der var en god dialog blandt andelshaverne hvor mange holdninger blev vendt.

Inden forslaget blev sat til afstemning, præciserede dirigenten, at der var tale om et forslag om vedtægtsændringer, som krævede 2/3 flertal af de afgivne ja- og nejstemmer, og at blanke stemmer ikke indgik i stemmeopgørelsen. Forslaget blev herefter sat til skriftlig afstemning og blev ikke vedtaget. Der blev afgivet 12 stemmer for forslaget, 16 stemmer imod forslaget og 1 blank stemme.

Andelshaver der havde stillet forslaget havde et alternativt forslag til vedtægtsændring, såfremt forslaget om tilladelse til at holde én hund eller én kat ikke blev vedtaget. Forslaget lød på at det ud over førerhund skal være tilladt at holde servicehund, der er bevilget af de sociale myndigheder (serviceloven). Bevillingen skal forelægges



bestyrelsen.

Forslagsstiller oplyste, at hun efter fremsendelse af det alternative forslag var blevet opmærksom på, at retten til at holde servicehund, når denne er bevilget af de sociale myndigheder, gælder uanset, om retten fremgår af vedtægterne.

Dirigenten spurgte herefter forslagsstiller, om hun ønskede at fastholde forslaget og få det sat til afstemning med henblik på at få bestemmelsen indarbejdet i vedtægterne, selv om dette ikke ændrer den eksisterende retstilstand. Forslagsstiller ønskede, at forslaget blev sat til afstemning, således at retten fremadrettet fremgår af vedtægterne.

Inden afstemningen præciserede dirigenten, at der var tale om et forslag om vedtægtsændringer, som krævede 2/3 flertal af de afgivne ja- og nejstemmer. Forslaget blev herefter sat til skriftlig afstemning og blev vedtaget. Der blev afgivet 19 stemmer for forslaget, 4 stemmer imod forslaget og 6 blanke stemmer.

Ad 7. Valg til bestyrelse

a. Formand

Da der ikke var kandidater til formandsposten, blev punktet efter kort drøftelse sat i bero, mens der blev fortsat med valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Dirigenten gjorde opmærksom på, at der skal vælges en formand, og at punktet derfor skulle genoptages.

b. Elisabeth Harnow Dorsche blev valgt som bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

c. Tine Sardag blev valgt som suppleant

7.a. fortsat

Valg af formand blev på ny drøftet, hvilket gav anledning til en længere debat blandt andelshaverne. Det blev fremhævet, at formanden udførte et betydeligt arbejde, men samtidig ofte mødte kritik af bestyrelsens beslutninger, til tider i en uhensigtsmæssig tone. Flere andelshavere udtrykte beklagelse over, at dialogen ikke i højere grad foregik direkte og respektfuldt, mens andre ikke genkendte denne oplevelse.

Der blev spurgt til, hvorfor ingen ønskede at påtage sig formandsposten. Flere andelshavere pegede på, at posten opleves som udsat, vanskelig at forene med rollen som privat andelshaver med daglig gang i foreningen, samt meget tidskrævende i forhold til at der samtidig skulle passes et fuldtidsarbejde. Disse forhold blev nævnt som væsentlige årsager til, at ingen ønskede posten.

Nogle andelshavere foreslog, at foreningen kunne overveje bestyrelsesgodtgørelse som anerkendelse af arbejdet, som det kendes fra andre foreninger, selvom en sådan godtgørelse ikke ville stå mål med det faktiske tidsforbrug.

Der blev spurgt, om det var muligt at ansætte en professionel formand. Dirigenten oplyste, at dette vil være forbundet med betydelige omkostninger, at en professionel formand



næppe vil have samme engagement som en andelshaver, samt at ændringer af vedtægterne vil være nødvendige. En anslået årlig omkostning blev vurderet til ca. 150.000–200.000 kr. afhængigt af tidsforbrug, hvortil kommer ansættelsesomkostninger. Disse udgifter vil skulle afholdes af andelshaverne, som en del af medlemskabet af foreningen.

Da det ikke var muligt at få besat formandsposten, og drøftelserne ikke førte til yderligere afklaring, var man nødsaget til at afslutte punktet. Dirigenten understregede, at foreningen ikke kan fungere uden en formand, hvorfor der hurtigst muligt skal indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, og opfordrede samtidig andelshaverne til at overveje situationen nøje forud for den ekstraordinære generalforsamling.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Skal vælges snarest på ekstraordinær generalforsamling
Bestyrelsesmedlem	Elisabeth Dorsche (på valg vinter 2027)
Bestyrelsesmedlem	Pia Kristiansen (på valg vinter 2026)
Bestyrelsesmedlem	Inge Sørensen (på valg vinter 2026)
Suppleant	Tine Sardag

Ad 8. Eventuelt

Fællesarrangementer/sommerfest el. lignende:

Den afgående bestyrelse orienterede om begrænset tilslutning til tidligere fællesarrangementer, herunder sommerfesten, og efterspurgte andelshavernes interesse fremadrettet. En håndsoprækning viste, at ca. halvdelen af de fremmødte tilkendegav interesse.

Tørrekælder:

En andels haver opfordrede til, at foreningens regler for brug af tørrekælderen overholdes, herunder at tøj fjernes rettidigt fra tørresnore, vaskemaskiner og tørretumblere af hensyn til øvrige brugere. Endvidere blev det af en anden andelshaver nævnt, at varmen i tørrekælderen opleves som lavere end normalt, hvilket vanskeliggør tørring af tøj.

Affaldssortering:

Viggo oplyste, at han hidtil har hjulpet med affaldssortering ved fejlsortering i containerne for at undgå ekstraudgifter for foreningen. På grund af alder og deraf færre kræfter kan han ikke længere varetage opgaven og efterlyste derfor en, der kunne overtage.

Da der ikke var flere punkt under eventuelt blev generalforsamlingen hævet.

Bestyrelsesmedlemmer, afgående formand og dirigent underskriver med Nem-ID via Penneo.

Underskriftsside er sidste side i nærværende.

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.”

Elisabeth Harnow Dorsche

AB Sankt Hans Gade 9A-E

Serienummer: 648346ab-ae88-4f3d-9fc1-40f7cc58fe06

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-02-10 07:48:44 UTC



Maibritt Andersen

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Administrator

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: e134956d-3af2-42ab-90cb-172aa79f2ca8

IP: 91.215.xxx.xxx

2026-02-10 08:20:30 UTC



Pia Hofmann Kristiansen

AB Sankt Hans Gade 9A-E

Serienummer: 491e4ffe-1897-4d9b-a589-7ce2b9fed597

IP: 77.241.xxx.xxx

2026-02-10 15:15:29 UTC



Henrik Munk Jensen

AB Sankt Hans Gade 9A-E

Serienummer: 37c23ad9-3e1e-41e7-9a7c-58346d8dfffcc

IP: 5.103.xxx.xxx

2026-02-10 15:38:54 UTC



Inge Anker Sørensen

AB Sankt Hans Gade 9A-E

Serienummer: 94427e82-9d13-4080-8c72-2565156cc0ed

IP: 89.239.xxx.xxx

2026-02-11 17:35:39 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5RXYS-ZT64T-QG343-NMRVZ-15BHL-3KU00

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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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