



**A/B Frøken Munck**  
**CVR: 20575409**  
**Referat af ordinær generalforsamling 2026**

Tirsdag den 16. april 2026, kl. 17.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Frøken Munck på Bispeparken 17 B, 2400 København NV.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og fastsættelse af andelskronen. Bestyrelsen foreslår, at andelskronen fastsættes til 111.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.  
Bestyrelsen indstiller en uændret boligafgift.

5. Forslag.

A: Andelshaver Jon Dupont stiller forslag om, at de andelshavere af taglejlighederne, som har fået udskiftet badeværelsesdøren, skal tilbagebetale omkostningerne herved.

Begrundelse: Der er tale om indvendig vedligeholdelse, der påhviler andelshavere selv at bekoste. Yderligere er det på linje med ordlyden i Reglementet pgr. 10/3.

B: Andelshaver Gustav Olsen stiller forslag om, at der kan blive foretaget en cykeloprydning ved cykelstativerne.

C: Andelshaver Celia Funder stiller forslag om ændring af vedtægt.

D: Andelshaver Bjorn Chr. Dotzauer Hansen stiller forslag, at der, hvis der er stemning for et altanprojekt, afsættes op til 50.000 kr. til ekstern rådgivning til brug for forprojekt om altaner, herunder for at afklare finansieringsmuligheder m.v.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

På valg er bestyrelsesformand Kasper Wünsche, som genopstiller for en 2-årig periode og bestyrelsesmedlem Lea Han som ikke ønsker genvalg.

7. Valg af 1-2 suppleanter

8. Valg af revisor.

Bestyrelsen indstiller genvalg af BDO

9. Eventuelt.

---o0o---

Formanden bød velkommen til generalforsamlingen, herunder til Charlotte Rosenkilde og Signe Bernsdorf fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

### **Ad 1 Valg af dirigent**

Bestyrelsen foreslog Charlotte Rosenkilde som dirigent og Signe Bernsdorf som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet 59 andelshavere ud af 106 var repræsenteret på generalforsamlingen. Heraf 8 ved fuldmagt.

### **Ad 2 Bestyrelsens beretning**

Bestyrelsens beretning er vedhæftet nærværende referat.

Bestyrelsesformanden indledte med at fortælle, at det planlagte rørprojekt for 2025 var blevet udvidet som følge af en række forhold i forløbet, som var blevet vurderet nødvendige at udbedre undervejs. Det drejede sig blandt andet om mangelfuld brandsikring, fund af asbest samt u hensigtsmæssige rørføringer. Selve rørprojektet havde overvejende kunnet holdes inden for det oprindelige budget, mens de øvrige fund havde medført, at det samlede budget var blevet væsentligt overskredet.

Formanden beklagede, at budgetoverskridelsen var sket uden forudgående bemyndigelse fra generalforsamlingen. Han oplyste, at hovedparten af de større fakturaer først blev modtaget i 4. kvartal, hvilket var en væsentlig årsag til, at overskridelsen først blev konstateret sent. Det var bestyrelsens vurdering, at de udførte arbejder havde været nødvendige vedligeholdelses- og udbedringsarbejder på ejendommen.

Flere andelshavere gav udtryk for, at det var utrygt, at andelshaverne ikke var inddraget tidligere ved så væsentlige budgetafvigelser. Bestyrelsen tilkendegav, at man havde taget ved lære af forløbet og fremadrettet ville sikre tidligere inddragelse, blandt andet ved indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling ved større afvigelser samt gennem bedre og hyppigere kommunikation for at styrke tilliden.



Jens Bøgelund, teknisk rådgiver på byggeprojektet, orienterede herefter om forløbet, herunder forhold vedrørende VVS, asbest og el. Der var undervejs konstateret rørskader og fund af asbest på gamle rør i kælderen. Disse rør er fjernet, og asbest er korrekt forsegleet og saneret. Varmerør er blevet isoleret korrekt.

Skunkprojektet omfattede udskiftning og omlægning af rør, nødvendig brandsikring samt oprydning og reetablering af isolering. Faldstammer, som tidligere var udført forkert, er nu blevet korrigeret. I varmecentralen er problemer med manglende afkøling og støj blevet afhjulpet, så anlægget nu lever op til gældende krav. Jens oplyste, at fjernvarmens fremløbstemperaturer forventes at falde frem mod 2030, hvilket kan medføre, at eksisterende radiatorer – særligt køkkenradiatorer – bliver for små.

En andelshaver stillede spørgsmål til asbestfund, hvortil formanden oplyste, at asbest blev fundet på de gamle kælderrør, som nu er fjernet og korrekt saneret.

Flere andelshavere roste bestyrelsen for indsatsen, herunder for forbedringerne af varmtvandsforsyningen.

Bestyrelsesformanden gentog afslutningsvis, at bestyrelsen fremadrettet vil indkalde til ekstraordinær generalforsamling ved væsentlige budgetafvigelser. Da der ikke var yderligere til beretningen, blev den taget til efterretning.

### **Ad 3 Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten**

Charlotte Rosenkilde gennemgik årsrapporten for 2025 i hovedtal og påpegede, at der havde været indtægter for i alt 6.744.710 kr., mens der havde været omkostninger før finansielle poster for i alt -9.111.744 kr. Efter finansielle poster havde foreningen et årets resultat på -3.261.296 kr.

Bestyrelsen foreslog en reserve til vedligeholdelse og værdiregulering på 8.861.859 kr., da foreningens gæld var opgjort til kursværdi, andelskronen blev fastsat til 111,00 kr.

En andelshaver spurgte, om udgiften anført under asbestrapport udelukkende omfattede rapporten. Det blev af Jens Bøgelund bekræftet, at udgiften anført under asbestrapport omfatter den samlede asbestsanering og ikke alene udarbejdelsen af en rapport.

Der blev af en andelshaver spurgt til, om prisen for vask kunne sættes ned i 2027. Formanden svarede, at der ingen planer er om at ændre prisen på vaskeriet. Det blev præciseret, at der – ud over den anførte udgift – er øvrige omkostninger ved at drive vaskeriet, som ikke indgår i den pågældende udgiftspost, herunder blandt andet vand, el og fremtidig udskiftning af maskinen.

Derefter blev nøgletalsskema, bilag 4 gennemgået.



Der er ikke indhentet valuarvurdering i år. Der er hensigten, at valuarvurdering skal indhentes igen næste år.

Da der ikke var flere spørgsmål til årsrapporten, spurgte dirigenten om årsrapporten med en andelskrone på 111,00 kunne godkendes. Årsrapporten samt andelskronen blev enstemmigt vedtaget.

#### **Ad 4 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**

Charlotte Rosenkilde gennemgik årsbudgettet for 2026, som indeholdt en uændret boligafgift.

Der blev stillet spørgsmål til vinduesvask. Bestyrelsen oplyste, at der tidligere havde været dialog med Allan, idet kvaliteten af vinduesvasken ikke havde været tilfredsstillende. Bestyrelsen oplyste, at de ikke oplevede, at kvaliteten var blevet forbedret, og vinduesvask ville derfor fremadrettet ikke længere blive udført af pågældende leverandør.

På forespørgsel om vejbump blev det af formanden oplyst, at foreningen ikke havde afholdt udgiften hertil.

Der var ikke spørgsmål eller yderligere kommentarer til budgettet. Budgettet for 2026 blev enstemmigt godkendt.

#### **Ad 5 Forslag**

**5.A:** Andelshaver Jon Dupont stiller forslag om, at de andelshavere af taglejlighederne, som har fået udskiftet badeværelse døren, skal tilbagebetale omkostningerne herved.  
Begrundelse: Der er tale om indvendig vedligeholdelse, der påhviler andelshavere selv at bekoste. Yderligere er det på linje med ordlyden i Reglementet pgr. 10/3.

Jon ønskede at vide, om foreningen har betalt for udskiftning af toiledøre i taglejlighederne. Jens bekræftede, at der er udskiftet toiledøre i taglejlighederne, idet dørene ved etableringen ikke var korrekt udført. Fugtmålinger viste manglende ventilation, da dørene lukkede tæt, og udskiftningen blev derfor gennemført for at leve op til bygningsreglementet.

Jon anførte, at udskiftningen efter hans opfattelse henhører under den indvendige vedligeholdelsespligt.

Flere andelshavere påpegede lignende udfordring i deres inde\_liggende badeværelser og undrede sig over, at de ikke havde fået samme hjælp.

Dirigenten oplyste, at da forslaget ikke var ledsaget af en konkret økonomisk opgørelse, kunne der ikke tages stilling til, om udgiften eventuelt skulle pålægges de berørte andelshavere.

Generalforsamlingen stemte derfor om, hvorvidt bestyrelsen skulle fremlægge den konkrete økonomi, således, at der på et oplyst grundlag kan tages stilling til forslaget på et senere tidspunkt.

Forslaget blev vedtaget med 32 stemmer for og 17 blanke stemmer.

**5.B:** Andelshaver Gustav Olsen stiller forslag om, at der kan blive foretaget en cykeloprydning ved cykelstativerne.

Da der netop var foretaget cykeloprydning, blev forslaget ikke sat til afstemning. Det blev oplyst, at oprydning udføres to gange årligt, og at ekstra mærkater kan fås hos Allan.

**5.C:** Andelshaver Celia Funder stiller forslag om ændring af vedtægt med følgende tilføjelse:

§ X. Bestyrelsens økonomiske beføjelser til vedligeholdelse

Stk. 1. Bestyrelsen er bemyndiget til at afholde udgifter til ejendommens drift og vedligeholdelse inden for rammerne af det budget, der er godkendt af generalforsamlingen.

Stk. 2. Bestyrelsen må kun disponere over beløb ud over det vedtagne budget i tilfælde af akutte skader på ejendommen, hvor øjeblikkelig indgriben er nødvendig for at afbøde yderligere skade, sikre ejendommens værdier eller varetage beboernes sikkerhed (f.eks. ved rørbrud, stormskade eller svigt i varmforsyningen).

Stk. 3. Ved planlagt vedligeholdelse, reparationer eller forbedringer, der ikke er indeholdt i budgettet, og som skønnes at overstige en samlet udgift på 100.000 kr. inkl. moms, skal arbejdet godkendes på en generalforsamling eller en ekstraordinær generalforsamling før igangsættelse.

Forslaget blev motiveret af forslagsstiller. Der var drøftelser om den praktiske håndtering, herunder hvornår en situation kunne anses som akut, samt hvilket skøn der kunne udøves af bestyrelsen. Der kom forskellige input, herunder om beløbsstørrelser, tillid til bestyrelsen og behovet for juridisk bistand i forbindelse med udarbejdelse af en eventuel vedtægtsændring. Forslagsstiller valgte herefter at ændre forslaget til en hensigtserklæring om, at der arbejdes videre med en form for ændring, der kan forhindre en gentagelse. Der var et overvældende flertal for, at der arbejdes videre med et konkret forslag.

**5.D:** Andelshaver Bjorn Chr. Dotzauer Hansen stiller forslag, at der, hvis der er stemning for et altanprojekt, afsættes op til 50.000 kr. til ekstern rådgivning til brug for forprojekt om altaner, herunder for at afklare finansieringsmuligheder m.v.

Forslaget blev motiveret af forslagsstiller. Der var forskellige drøftelser, herunder om hvilke andelshavere projektet kunne være relevant for. 18 andelshavere tilkendegav interesse for altan. Der blev herefter stemt om, hvorvidt der skulle afsættes 50.000 kr. til nærmere undersøgelse af mulighederne.

16 stemte for forslaget, 5 stemte blankt og resten imod, hvorfor forslaget dermed ikke blev vedtaget.

## **Ad 6 og 7 Valg til bestyrelse**

På valg var bestyrelsesformand Kasper Wünsche som genopstillede for en 2-årig periode og bestyrelsesmedlem Lea Han som ikke ønskede genvalg.

Kasper Wünsche blev genvalgt ved akklamation.

Narissah Bryndum (nr. 9, 4.) stillede op og blev ligeledes valgt ved akklamation.



Herudover skulle der vælges 1-2 bestyrelsessuppleanter for en 1-årig periode.

Karin Zilstorff, David Nybo Rosdahl og Jon Dupont ønskede at opstille som suppleanter. Der blev stemt og Karin Zilstorff og David Nybo Rosdahl blev valgt med applaus.

Efter valget blev bestyrelsen sammensat således:

Formand:	Kasper Wünsche	på valg i 2028
Næstformand:	Keld Nielsen	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem:	Christian Skytte	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem:	Lea Lisberg Sivertsen	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem:	Narissah Bryndum	på valg i 2028
1. Suppleant:	David Nybo Rosdahl	på valg i 2027
2. Suppleant:	Karin Zilstorff	på valg i 2027

### **Ad 8 Valg af revisor**

BDO blev genvalgt som revisor.

### **Ad 9 Eventuelt**

Der blev spurgt til snerydning, hvortil formanden oplyste, at der er dialog med Charlottet haven om et muligt samarbejde omkring snerydning.

En andelshaver spurgte til Projekt Grøn Kommune og etablering af skraldopsamlingspunkter. Formanden oplyste, at han ikke havde hørt noget nyt i sagen fra kommunen.

Der blev af en andelshaver spurgt til parkeringspladser og el-ladestandere. Formanden svarede, at der findes el-ladepladser i parkeringshuset, som kan benyttes, og at der ikke er planer om etablering af el-ladestandere i foreningen.

Da der ikke var yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.17.

Dato: \_\_\_\_/\_\_\_\_ 2026



Bestyrelsen for A/B Frøken Munck

**Referatet er underskrevet digitalt jf. sidste side.**

# Bestyrelsens beretning

## A/B Frk. Munck

---

### Velkomst og fællesskab

Vanen tro vil bestyrelsen gerne byde nye andelshavere velkommen til A/B Frk. Munck. Vi håber, I har følt jer taget godt imod og er faldet godt til i foreningen.

Der hersker – for det meste – en god stemning og tone andelshaverne imellem, og vi nyder godt af nogle grønne områder, hvilket gør netop vores område til et fantastisk sted at bo.

Vores ejendom er af ældre dato, og der er generelt meget lydt. Man må derfor forvente visse gener som følge heraf. Bestyrelsen vil dog opfordre til gensidig hensyntagen og omtanke for ens naboer. Vi ønsker at værne om et godt fællesskab samt en god tone i hverdagen.

Derfor henstiller vi til, at man overholder gældende vedtægter og husorden – og i det hele taget bidrager til et godt naboskab.

Vi ønsker jo alle, at A/B Frk. Munck forbliver et dejligt sted at bo for alle.

### Bestyrelsens generelle arbejde

Bestyrelsen varetager den daglige drift af foreningen og besvarer løbende henvendelser fra beboere. Kontakt kan ske via mail på [bestyrelsen@frkmunck.dk](mailto:bestyrelsen@frkmunck.dk) eller skriftligt via postkassen på Charlotte Muncks Vej 7.

Mailen til bestyrelsen bliver tilset på skift mellem bestyrelsens medlemmer og besvares hurtigst muligt. Henvendelser, som kræver fælles stillingtagen i bestyrelsen eller inddragelse af professionel rådgivning, kan dog have længere svartid.

Ansøgninger om renovering eller ændringer i lejligheder skal altid rettes skriftligt til bestyrelsen via mail.

I forbindelse med de månedlige bestyrelsesmøder afholdes der kontortid, hvor beboere har mulighed for at træffe bestyrelsen. Tidspunkt for kontortid fremgår af opslag i opgangene, og alle beboere er velkomne.

Foreningen har en Facebook-gruppe til daglig kommunikation mellem andelshavere. Det skal dog understreges, at bestyrelsen ikke har nogen administrativ rolle i gruppen.

Derudover har foreningen en hjemmeside, [www.frkmunck.dk](http://www.frkmunck.dk), som administreres og

opdateres af bestyrelsen. Gode idéer og billeder til hjemmesiden modtages gerne via bestyrelsens mail.

## Året der gik

Det forgangne år har i høj grad været præget af en række nødvendige tekniske og bygningsmæssige forbedringer i ejendommen. Det har været et år med relativt høje udgifter, men også et år, hvor vi som forening har fået løftet ejendommens standard, sikkerhed og fremtidssikring markant.

Bestyrelsen har haft fokus på at identificere og udbedre forhold, som enten kunne udgøre en sundhedsrisiko, medføre følgeskader eller ikke levede op til gældende standarder.

- Asbesthåndtering – Identificering og håndtering af asbestholdige materialer.
- Regulering af brugsvand – Gennemgang og regulering af brugsvandssystemet.
- Rensning af luftkanaler – Forbedring af indeklimaet.
- Udskiftning af Durgo-ventiler og forbedret udluftning.
- Brandsikring – Øget sikkerhed og overholdelse af krav.
- Udbedring af Legionella-risiko – Fjernelse af døde ender i rørsystemet.
- Lydisolering af varmecentralen – Reducering af støjgener.
- Udskiftning af reguleringsventiler – Forbedret drift af varmeanlæg.
- Isolering af varmerør – Reducering af varmetab.
- Afslutning af rørprojekt – Afrunding af hængepartier fra tidligere projekter.
- Isolering af tagryg – Forbedring af bygningens isolering og energieffektivitet.
- Reparation af varmevandspumpe – Sikring af stabil drift.
- Bekey installeret i opgangene – Forbedret adgangssystem til blandt andet hjemmehjælp, madordninger (årstiderne med flere.)
- Kameraovervågning – Øget tryghed og sikring af ejendommen.
- Udbedring af huller i asfalt – Vejen Charlotte Muncks vej har fået udbedret huller

## Samlet vurdering

Selvom årets arbejder har medført højere udgifter end normalt, vurderer bestyrelsen, at tiltagene har været nødvendige og rettidige.

Vi står i dag med en ejendom, der er bedre sikret og i bedre teknisk stand.

Med de store udgiftsmæssige poster der har været, har bestyrelsen valgt at sætte spørgsmålet omkring pantebreve/forbedringer på pause i denne omgang.

## Bestyrelsens vision

Bestyrelsen arbejder løbende med en langsigtet udvikling af foreningen og ejendommen.

Vi har et ønske om at forskønne området og gøre det grønnere, samtidig med at vi arbejder hen imod at klima- og miljøsikre ejendommen.

Derudover har vi fokus på at udnytte ejendommens arealer bedst muligt og optimere driften på en ansvarlig måde.

## Bestyrelsens sammensætning

Funktion	Navn	På valg	Status
Formand	Kasper Wünsche	2026	Genopstiller
Næstformand	Keld Penthin Nielsen	2027	
Sekretær	Udgået		
Bestyrelsesmedlem	Lea Siv	2027	
Bestyrelsesmedlem	Lea Han	2026	Genopstiller ikke
Bestyrelsesmedlem	Christian Skytte	2027	
1. suppleant	Celia Funder	2026	
2. suppleant	Sebastian Strandberg-Hansen	2026	Genopstiller ikke

# 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.”

## Kasper Max Wünsche

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Frk. Munck

Serienummer: b76e204c-720a-4e9f-aca3-59ed7cbd2e43

IP: 212.27.xxx.xxx

2026-05-08 17:40:06 UTC



## Christian Skytte

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Frk. Munck

Serienummer: 0dbdcadc-6826-4eae-8c78-5a15d5d0d552

IP: 87.52.xxx.xxx

2026-05-09 03:44:32 UTC



## Narissah Bryndum

Region Hovedstaden CVR: 29190623

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 499133a0-0d0d-4e3a-bb09-87fdac8ada2

IP: 87.52.xxx.xxx

2026-05-09 08:51:50 UTC



## Charlotte Rosenkilde

CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250

### Dirigent

Serienummer: 7ef6df8a-7b34-418b-bf0e-043074c6aac6

IP: 87.52.xxx.xxx

2026-05-10 13:39:04 UTC



## Keld Penthin Nielsen

### Næstformand

På vegne af: A/B Frk. Munck

Serienummer: 47619740-05e2-410f-8e23-a69968289540

IP: 83.89.xxx.xxx

2026-05-10 17:15:01 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 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.