
Referat af ordinær generalforsamling

I A/B Aaen

Afholdt onsdag den 30. oktober 2024 i fælleslokalet

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

- Valg af dirigent og referent.
 - Bestyrelsens beretning.
 - Forelæggelse og godkendelse af årsrapport samt godkendelse af andelsværdien.
 - Forelæggelse af budget for 2023/2024.
 - Indkomne Forslag.
 - Valg af bestyrelse.
 - Valg af suppleanter.
 - Valg af administrator og revisor.
 - Eventuelt.
-

Fremmødte: Der var repræsenteret 49 af foreningens 128 andelshavere.

Derudover deltog Simon Toft (STO) og Frederik Dannemand (FDA) fra LEA Ejendomspartner A/S.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Simon Toft som dirigent og Frederik Dannemand som referent. Både Simon Toft og Frederik Dannemand blev valgt uden modkandidater.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægtens bestemmelser samt at generalforsamlingen derudover var beslutningsdygtig.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af forløbet men alene en gengivelse af de væsentligste synspunkter og beslutninger.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning var udsendt i skriftlig form sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Forsamlingen havde ingen spørgsmål til beretningen, som således blev taget til efterretning.

3. Forelæggelse af den reviderede årsrapport 2023/2024, herunder afstemning om fastsættelse af andelsværdien i forhold til den nye valuarvurdering.

Simon Toft fremlagde årsrapporten for 2023/2024. Årsrapporten viste et resultat på kr. 973.289 som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 30.06.2024 udgjorde kr. 241.494.843.

Valuarvurderingen er faldet kr. 2.500.000 det seneste år. Bestyrelsen foreslår at gøre brug af reserverne, som dags dato udgør omkring 18.000.000 kr. til at dække faldet i værdien.

Der blev under gennemgangen stillet spørgsmål til valuarvurderingen og grundskyld for foreningen, alle spørgsmålene omkring dette, blev behørigt besvaret.

Årsrapporten blev herefter sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Bestyrelsens forslag om at gøre brug af reserverne blev enstemmigt godkendt. Dermed blev den i regnskabet foreslået andelskrone således også fastsat som den fremgår af regnskabet.

4. Forelæggelse af budget for 2024/2025.

Dirigenten gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2024/2025.

Budget 2024/2025 lagde i øvrigt op til en uændret boligafgift. (kr. 6.900.000 årligt).

Det fremlagte budget for 2024/2025 blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

5. Indkomne forslag

E) Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændring af vedtægtens § 9 omhandlende fremleje (2/3 flertal)

Bestyrelsesformand Danni Richter gennemgik det vedlagte forslag.

Efter en kort motivation og drøftelse i forsamlingen tog dirigenten forslaget til afstemning, og kunne konstatere at forslaget var enstemmigt (midlertidigt) vedtaget af de 49 fremmødte (heraf var 5 fuldmagter).

Forslaget skal endeligt vedtages på en kommende generalforsamling.

F) Beboer Annie Lidé stiller forslag om vedtægtsændring af vedtægtens § 11 omhandlende tilladelse til husdyr (katte) på fællesområder (2/3 flertal).

Det var en åben dialog om hvordan det ville fungere i praksis at lufte katte i gården. Efter kort tid blev forslaget taget til afstemning, hvor 24 stemte for. Forslaget formåede ikke at opnå 2/3 af de fremmødte stemmer, og blev derfor forkastet.

G) Beboerne Elisabeth Christensen og Johan Hansen stiller forslag om vedtægtsændring af vedtægtens § 11 omhandlende hold af hund (2/3 flertal).

Forslaget blev ændret af forslagsstiller til, at en hund maksimalt må være uden opsyn i 24 timer, og hvis der modtages 3 klager over en hund, har bestyrelsen mandat til at sørge for at beboeren skiller sig af med hunden. Forslaget opnåede ikke 2/3 af de fremmødte stemmer idet alene 21 stemte for forslaget. Forslaget blev derfor forkastet.

H) Beboerne Frederik Clemmensen, Amalie Klausen, Oline Bech og Peter Clemmensen stiller forslag om, at prisen for vask/tørretumbling nedsættes (simpelt flertal).

12 Stemte for forslaget, som derfor blev forkastet. Bestyrelsen vil arbejde videre med at få beregnet den præcise pris for hvad en vask kan koste. Der er blandt andet blevet sat forbrugsmålinger fra de opsatte el-målere i vaskekælderens. Bestyrelsen forventer at kunne fremlægge et overblik over det aktuelle forbrug i slutningen af Q2 2025.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen

- A) Danni Richter (genopstiller ikke)
- B) Lars Lau (genopstiller ikke)

Thomas Ellebæk Nielsen - Hiort Lorenzens gade 21 st. tv, blev valgt til bestyrelsen.

Alexandra Porrazzo - Hiort Lorenzens gade 19 1. th, blev valgt til bestyrelsen

Bestyrelsen så herefter således ud:

Sarah Holm Djurhuus	Hiort Lorenzens Gade 21, 1. Tv.	(på valg i 2025)
Charles Dan Vidril Nielsen	Krügersgade 1, 2. th.	(på valg i 2025)
Amalie Marie Johansen	Ahlmannsgade 6, 2.	(på valg i 2025)
Thomas Ellebæk Nielsen	Hiort Lorenzens gade 21 st. tv	(På valg i 2026)
Alexandra Porrazzo	Hiort Lorenzens gade 19 1. th.	(På valg i 2026)

7. Valg af suppleanter (der skal vælges 2). På valg er:

- A) Cecilie Hedemann Budtz (genopstiller som 1. suppleant for 1 år)
- B) Emil Grønlund (genopstiller ikke)

Rikke Østergård blev valgt som suppleant i stedet for Emil Grønlund. Cecilie fortsætter ligeledes som suppleant.

Suppleanterne er således:

Cecilie Hedemann Budtz	Krügersgade 3, 2. th.	(på valg i 2025)
Rikke Østergård	Hiort Lorenzens Gade 17, 2.	(På valg i 2025)

8. Valg af administrator og revisor. På valg er:

LEA Ejendomspartner A/S blev genvalgt som administrator

Aaen revisor og Co. Statsautoriseret revisor blev genvalgt som revisor.

Dog skal der bemærkes, at årsrapporten skal foreligge langt tidligere fremover, hvis fremtidige genvalg skal finde sted.

9. Eventuelt.

Spørgsmål fra forsamlingen: I forhold til vedligeholdelsesplanen, hvordan står det så til med omfangsdræn og fugt?

Svar: Bestyrelsen arbejder løbende med foreningens vedligeholdelse, og forsøger at få klarlagt en prioriteringsrækkefølge af de fremtidige vedligeholdelsesopgaver.

Spørgsmål fra forsamlingen: Hvornår prioriteres det at der skiftes hoveddøre og køkkendøre?

Svar: Klimaskærmen har højere prioritet end hoved- og køkkendøre, hvilket vil sige at omfangsdræn samt vinduer vil blive udbedret/udskiftet først. Herefter kommer diverse andre ting såsom døre. Hvis andelshavere ikke mener at deres dør er funktionsdygtig, såsom at den ikke kan lukke/låse, så kan det meldes ind til bestyrelsen, som i første omgang kan få en tømmer til at efterse og eventuelt reparere den.

Hvis døren på ingen måde kan repareres, skal den selvfølgelig udskiftes.

Spørgsmål fra forsamlingen: Nøglerne virker ofte ikke til opgang, gården eller kælder, skal låsecylinderen udskiftes?

Svar: Nogle gange skal nøglerne nulstilles og derefter kodes på ny. Alle som har problemer med nøgler som ikke virker optimalt, kan kontakte bestyrelsen for at få kodet nøglerne om.

Spørgsmål fra forsamlingen: Er der fastsat en startdato for altanprojektet?

Svar: Der er ikke sat en startdato endnu, men det forventes at de er sat op inden sommeren 2025.

Spørgsmål fra forsamlingen: Det er problematisk at komme op og ned af den stejle trappe i gården og åbne døren samtidigt, er det muligt at lave trappen om?

Svar: Bestyrelsen har tidligere fået et overslag på kr. 100.000 for at flytte trappen, så det lettere kan lade sig gøre, men det skal stilles som et forslag til næste generalforsamling, og overslaget på kr. 100.000 har en del år på bagen, så det vil alt andet lige være en del højere i dag.

Konstatering fra generalforsamlingen: Der er ikke noget afløb i vaskerummet, så når der er noget galt med maskinerne, så løber vandet ud på gulvet.

Spørgsmål fra forsamlingen: Kan vi ikke undersøge muligheden for et blødgøringsanlæg?

Svar: Foreningen har tidligere nedstemt dette, med begrundelsen om at Københavns kommune forventes at installere det i nærmeste fremtid.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling hævede dirigenten generalforsamlingen klokken 20:30.