

Referat af ordinær generalforsamling

I A/B Aaen

Afholdt tirsdag den 30. oktober 2018 kl. 19.00 i fælleslokalet

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af det reviderede årsregnskab 2017/2018 herunder afstemning om fastsættelse af andelsværdi i forhold til den nye valuarvurdering. Bestyrelsen stiller 4 forslag omkring fastsættelse af andelskronen samt henlæggelse til vedligeholdelse
 - A) Sidste års fastsættelse + 30 % af værdistigningen: $(140.269.021 + 0.30 * 17.000.000) / 10.645 = 13.656 \text{ kr./m}^2$
 - B) Sidste års fastsættelse + 50 % af værdistigningen: $(140.269.021 + 0.50 * 17.000.000) / 10.645 = 13.975 \text{ kr./m}^2$
 - C) Sidste års fastsættelse + 70 % af værdistigningen: $(140.269.021 + 0,70 * 17.000.000) / 10.645 = 14.295 \text{ kr./m}^2$
 - D) Sidste års fastsættelse + 100 % af værdistigningen: $(140.269.021 + 1.00 * 17.000.000) / 10.645 = 14.774 \text{ kr./m}^2$
4. Forelæggelse af budget for 2018/2019, herunder en af bestyrelsen foreslået stigning i boligafgiften på 6 % pr. 1. januar 2019.
5. Indkomne forslag fra bestyrelsen samt andelshavere.
6. Valg af bestyrelse. På valg er:
 - Lars Lau Raket
 - Lars-Frederik B. Kellerman
 - Lise Damgaard Pedersen
7. Valg af suppleanter.
8. Valg af administrator og revisor.
9. Eventuelt.

Fremmødte: Der var repræsenteret 69 af foreningens 133 andelshavere. Der var fremmødt 55 andelshavere fysisk og 14 ved fuldmagt. Ligeledes var direktør Troels Riis Poulsen (TRP) fra LEA Ejendomspartner, teamchef Nicolai Pihl Christensen (NPC) fra LEA Ejendomspartner samt Helle Frey Jensen (HFJ) fra tegnestuen Abildhauge A/S fremmødt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog TRP som dirigent samt NPC som referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenes punkter.

Som stemmetæller blev valgt Lise og Malene fra bestyrelsen.

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

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Bestyrelsens beretning var udsendt i sin skriftlige form sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Herefter blev beretningen enstemmigt taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning samt værdiansættelse af andelene, til godkendelse.

NPC fremlagde årsregnskabet for 2017/2018. Regnskabet viste et resultat på kr. 2.268.884 som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 30.06.2018 udgjorde kr. 173.886.367,-. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet blandt andet til stigningen i posten rådgiverhonorar - note 3, som bestod af den faste eksterne rådgivning og tilsyn til Promana A/S, hvor en stor del af honoraret er viderefaktureret til de enkelte andelshavere som har renoveret og etableret badeværelser samt udarbejdelse af det lovpligtige energimærke som lød på kr. 31.625,-.

En andelshaver havde et ønske om at der kom en specifikation af note 14 – kreditorer. Dette er specificeret og med i det tilrettet og underskrevet regnskab som er tilgængeligt på foreningens hjemmeside.

Til slut var der en længere debat vedrørende spørgsmålet om størrelsen af hensættelsen til fremtidige vedligeholdelse i andelskrone i forhold til opskrivningen af denne. Bestyrelsen havde i indkaldelsen klargjort fire forslag som blev gennemgået og efterfølgende sat til afstemning, hvor det med simpelt flertal havde følgende resultat.

A) 12 stemmer – ikke vedtaget

B) 28 stemmer – ikke vedtaget

C) **37 stemmer – Vedtaget**

Andelskroneværdien kunne således fastsættes med en tilskrivning på 70 % af værdistigningen til en maksimal **andelskroneværdi på kr. 14.295,- pr. m2.**

Årsregnskabet og andelskroneværdien blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af budget for 2018/2019, herunder en af bestyrelsen foreslået stigning i boligafgiften på 6 % pr. 1. januar 2019.

NPC gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2018/2019 herunder bestyrelsens forslag om en stigning i boligafgiften på 6 %. Stigningen vil ske ved opkrævningen fra foreningen pr. 1. januar 2019. Derudover oplyste NPC, at der i budgettet var afsat til bestyrelsens forslag om renovering af gårdareal samt trappeopgange.

Det fremlagte budget for 2018/2019 blev **herefter vedtaget** med 67 stemmer for og 2 imod

5. Indkomne forslag fra bestyrelsen samt andelshavere.

1) Udnyttelse af gården – Stillet af bestyrelsen

Charlotte fra bestyrelsen uddybede kort forslaget og der var efterfølgende en kort snak omkring den generelle brug af gården og folks nuværende placering af Christiania cykler. Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For 42 andelshavere Imod stemte 10 andelshavere Blank 12 andelshavere.

Forslaget blev dermed vedtaget.

2) Løbende renovering af 3 trappeopgange årligt – Stillet af bestyrelsen

Bestyrelsen motiverede sit forslag og oplyste at følgende var indeholdt i det indhentede tilbud af trappeopgangene: Maling af vægge, lofter samt hoveddøre. Der bliver ikke gjort noget ved gulvene

Der var efterfølgende lidt kort snak omkring farvevalg mv. Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte - 63 Imod stemte - 6 Blank stemte - 0

Forslaget blev dermed vedtaget

Efterfølgende blev det ved lodtrækning vedtaget at følgende 3 opgange skulle renoveres først.

- Krügersgade 1
- Ahlmannsgade 6
- Ågade 100

3) Vedtægtsændring § 15 – Venteliste

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages såfremt det opnår kvalificeret flertal, altså flertal fra mindst 2/3 af foreningens andelshavere samt at mindst 2/3 af foreningens andelshavere fra fremmødt, hvilke ikke var tilfælde. Såfremt forslaget opnåede 2/3 flertal af de fremmødte kunne det bringes til endelig afstemning på en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling.

Der var til bestyrelsens forslag jf. indkaldelsen stillet to ændringsforslag af andelshaver Amalie Marie Johansen, Ahlmannsgade 6 som blev behandlet og sat til afstemning først.

Forslaget blev uddybet af forslagsstilleren og debatteret livligt.

Ændringsforslag 1 – Tilføjelse af muligheden for bytte af bolig blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte - 11 Imod stemte - 25 Blank stemte - 12

Forslaget blev dermed forkastet

Ændringsforslag 2 – Tilføjelse af muligheden for sammenlægning af bolig blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte - 18 Imod stemte - 13 Blank stemte - 9

Forslaget blev dermed forkastet da det ikke opnåede 2/3 flertal blandt de fremmødte

Bestyrelsens forslag jf. indkaldelsen blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte - 31 Imod stemte - 27 Blank stemte - 5

Forslaget blev dermed forkastet da det ikke opnåede 2/3 flertal blandt de fremmødte

4) Venteliste til 5 sals lejligheder – Stillet af bestyrelsen

Bestyrelsen motiverede sit forslag. Der var et spørgsmål til om man gerne måtte indføre regler som kun galt for nogle af foreningens andelshavere.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte - 37 Imod stemte – 18 Blank stemte – 8

Forslaget blev dermed forkastet da det ikke opnåede 2/3 flertal blandt de fremmødte

5) Vedtægtsændring omkring fremleje – Stillet af bestyrelsen

Bestyrelsen motiverede sit forslag ved Charlotte og efterfølgende var der en længere debat omkring fremleje regler og muligheder samt tolkningen og forståelsen af ordene ”forretningsrejse” og ”midlertidig forflyttelse”

Forslaget blev herefter sat til afstemning og **forkastet med overvældende flertal.**

6) Vinduesprojekt – Stillet af bestyrelsen

Arkitekt Helle Frey Jensen (HFJ) fra Abildhauge gennemgik det udsendte oplæg til udskiftning af vinduer mod gaden, facaderenovering af underfacaden og den aktuelle vedligeholdelsesstand på de eksisterende vinduer. Der vil i det omfang det er muligt blive søgt tilskud fra energipuljen hos

kommunen, hvor det vurderes at projektet vil have gode muligheder for at opnå op til 30 % tilskud til projektet.

Der var efterfølgende et par spørgsmål blandt andelshaverne omkring hvor mange af de nuværende vinduer der var undersøgt. Til det kunne HFJ oplyse at rådgiver havde lavet en registrering af de eksisterende forhold.

Ligeledes blev der spurgt til materialevalg samt fordele/ulemper ved de to forslag der fremgik af indkaldelsen. HFJ oplyste, at begge forslag var med godt materialevalg og hun ikke ville anbefale det ene frem for det andet. Det skulle være en beslutning som foreningens andelshavere traf. Hvis foreningen valgte løsningen med træ-alu vinduer skulle man være opmærksom på, at der skulle indhentes byggetilladelse til projektet. Dette ville ikke være tilfælde med løsningen træ-træ vinduer.

Forslaget/bemyndigelsen blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte - 46

Imod stemte – 6

Blank stemte – 4

Bestyrelsens forslag A blev dermed vedtaget og bestyrelsen får dermed bemyndigelse til at igangsætte projektet med en beløbsramme op til kr. 9.603.750,- + omkostninger til finansiering samt administration.

Efterfølgende blev der stemt om projektet skulle indeholde træ/træ vinduer eller træ/aluminium vinduer.

Med overvældende flertal blev det vedtaget at gå videre med løsningen træ/aluminium vinduer.

Bestyrelsen og rådgiver vil arbejde på at indkalde til en infoaften i foreningens fælleslokale, hvor rådgiver vil medtage nogle vindues prøver samt en yderligere beskrivelse af projektet og den forventet tidsplan.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Følgende blev valgt til bestyrelsen:

- Martin Stenberg, Ågade 104, 4. tv. – blev valgt for 2 år
- Mie Rosquist, Ågade 102, 4. tv. – blev valgt for 1 år
- Danni Richter Larsen, Ahlmannsgade 2, 4. th. – blev valgt for 1 år
- Lars Lau Raket, Ågade 102, 3. tv – blev valgt for 2 år
- Ivan Nielsen, Ågade 102, st th – blev valgt for 1 år

Bestyrelsen har konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Formand Danni Richter Larsen, Ahlmannsgade 2, 4. th. (på valg i 2019)

Martin Stenberg, Ågade 104, 4. tv. (på valg i 2020)

Lars Lau Raket, Ågade 102, 3. tv. (på valg i 2020)

Ivan Nielsen, Ågade 102, st. th. (på valg i 2019)

Mie Rosquist, Ågade 102, 4. tv. (på valg i 2019)

7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Følgende suppleanter blev valgt:

Lars-Frederik Kellerman, Ågade 104, 4. th (på valg i 2019)

Malene Seifon, Ahlmannsgade 2, 3. th (på valg i 2019)

8. Valg af administrator og revisor.

Der var genvalg af LEA Ejendomspartner as samt revisionselskabet Thybo ApS

9. Eventuelt.

- Der var en spørgsmål/ønske om at foreningens valuarrapport blev offentliggjort så snart den blev administrator og bestyrelsen bekendt. Det blev kort drøftet og den vil ikke blive offentliggjort inden regnskabet.
- Vedtægterne på hjemmesiden er ikke de senest opdateret. Dette vil blive rettet.
- Der var til slut stor applaus fra de fremmødte til foreningens afgangende formand og mangeårige bestyrelsesmedlem Charlotte Ehrhardt samt de øvrige afgangende bestyrelsesmedlemmer.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 22.30.

Nærværende referat er underskrevet af dirigenten jf. vedtægtens § 23.4 med digital underskrift via Penneo

Underskrift:

Dato:

Dirigent

Troels Riis Poulsen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Nicolai Pihl Christensen

Referent

På vegne af: LEA Ejendomspartner A/S

Serienummer: CVR:10006856-RID:64588400

IP: 77.66.xxx.xxx

2018-11-21 15:48:00Z

NEM ID 

Troels Riis Poulsen

Dirigent

På vegne af: LEA Ejendomspartner as

Serienummer: PID:9208-2002-2-871738525650

IP: 77.66.xxx.xxx

2018-11-24 10:36:23Z

NEM ID 

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 tidsstemplet 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/validate>