

Referat af ordinær generalforsamling

I A/B Aaen

Afholdt tirsdag den 29. oktober 2019 kl. 19.00 i fælleslokalet

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent

2. Bestyrelsens beretning

3. Forelæggelse af den reviderede årsrapport 2018/2019, herunder afstemning om fastsættelse af andelsværdien i forhold til den nye valuarvurdering:

Forslag (afstemning med simpelt flertal):

A) Bestyrelsen foreslår, at 100 % af værdistigningen tilfalder andelshaverne – se årsrapport

B) Bestyrelsen foreslår, at 70 % af værdistigningen tilfalder andelshaverne og 30 % henlægges til vedligeholdelse.

Såfremt der ikke opnås tilslutning til forslag A forslås det, at "70 % af værdistigningen tilfalder andelshaverne og 30 % henlægges til vedligeholdelse"

C) Bestyrelsen foreslår, at 50 % af værdistigningen tilfalder andelshaverne, og 50 % henlægges til vedligeholdelse.

Såfremt der ikke opnås tilslutning til forslag A eller B forslås det, at "50 % af værdistigningen tilfalder andelshaverne og 50 % henlægges til vedligeholdelse"

D) Bestyrelsen foreslår, at 30 % af værdistigningen tilfalder andelshaverne, og 70 % henlægges til vedligeholdelse.

Såfremt der ikke opnås tilslutning til forslag A, B eller C forslås det, at "30 % af værdistigningen tilfalder andelshaverne og 70 % henlægges til vedligeholdelse"

4. Forelæggelse af budget for 2019/2020.

5. Øvrige forslag

E) Bestyrelsen stiller forslag om elektronisk adgangskontrol på foreningens opgange mod gaden (simpelt flertal)

F) Bestyrelsen stiller forslag om renovering af underfacade i gården (simpelt flertal)

G) Bestyrelsen stiller forslag om renovering af cykelkælder (simpelt flertal)

H) Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændring vedrørende ulovlig fremleje (2/3 flertal)

I) Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændring vedrørende ulovlig hold af hund (2/3 flertal)

6. Valg af bestyrelse (der skal vælges 4). På valg er:

- A) Danni Richter Larsen (genopstiller for 1 år)
- B) Mie Rosquist (genopstiller ikke)
- C) Ivan Nielsen (genopstiller for 1 år)

Bestyrelsen bemærker, at der er to ledige bestyrelsesposter.

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

Bestyrelsen har ikke modtaget tilkendegivelser for beboere som ønsker at stille op.

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

- A) Som administrator Lea Ejendomspartner A/S
- B) Som revisor Revisionselskabet Thybo ApS

9. Eventuelt

A) Nedsættelse af arbejdsgruppe vedr. evt. modernisering af legeplads i gården

- Bestyrelsen ønsker at nedsætte en arbejdsgruppe med henblik på udarbejdelse af et evt. fremtidigt forslag for modernisering af foreningens legeplads i gården. Bestyrelsen ønsker at et medlem af bestyrelsen bliver ansvarlig for arbejdsgruppen, og at maksimalt 3 til 4 beboere indgår i arbejdsgruppen. Bestyrelsen skal derfor opfordre til, at evt. medlemmer i foreningen som ønsker at give input til en fremtidig udformning af legepladsen melder sig til arbejdsgruppen. Der må forventes 3 – 4 møder omkring projektet, ligesom ”inspirationsture i en weekend” til nærliggende legepladser må forventes.

Fremmødte: Der var repræsenteret 49 af foreningens 133 andelshavere. Der var fremmødt 38 andelshavere fysisk og 11 ved fuldmagt. Ligeledes var teamchef Nicolai Pihl Christensen (NPC) og praktikant Susanne Kjeldsen (SUKJ) fra LEA Ejendomspartner.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog NPC som dirigent samt 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.

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 den reviderede årsrapport 2018/2019, herunder afstemning om fastsættelse af andelsværdien i forhold til den nye valuarvurdering

NPC fremlagde årsregnskabet for 2018/2019. Regnskabet viste et resultat på kr. 2.089.757 som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 30.06.2018 udgjorde kr. 190.015.348,-. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

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

A) 37 stemmer for og 12 stemmer imod – vedtaget

Andelskroneværdien kunne således fastsættes med en tilskrivning på 100 % af værdistigningen til en maksimal **andelskroneværdi på kr. 15.763,51,- pr. m2.**

Årsregnskabet og andelskroneværdien blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af budget for 2019/2020.

NPC gennemgik budgettet. Der var enkelte afklarende spørgsmål. Blandt andet om hvorfor der var budgetteret med inspektør honorar (tilsyn, Promana). Foreningen har indgået en aftale med Promana om løbende tilsyn med de renoveringsprojekter hos de enkelte andelshavere som kræver byggetilsyn.

Det fremlagte budget for 2019/2020 med en uændret boligafgift blev **herefter vedtaget enstemmigt**

5. Øvrige forslag.

1) Bestyrelsen stiller forslag om elektronisk adgangskontrol på foreningens opgange mod gaden

Der blev stillet et par afklarende spørgsmål blandt de fremmødte:

- Hvor mange låse det drejede sig om?

Til det blev der svaret fra bestyrelsen, at det kommer til at gælde alle fortrapper, porte, cykelkælder, samt evt. kælderdøre.

- Er de nye låse forsikringsgodkendt?

Bestyrelsen og administrationen kunne bekræfte at nøglerne er forsikringsgodkendt.

- Er der service på?

Bestyrelsen kunne bekræfte at der indeholdt i tilbuddet er service på låsende.

- Hvor mange nøgler er der pr. lejlighed?

Der kommer til at være 3-4 stk. pr. lejlighed.

- Hvad vil en ny nøgle koste?

Der blev svaret at dette er ukendt, men sandsynligvis et par hundrede kroner.

- Hvordan er nøglen?

Til dette blev der svaret at det ligner en ganske almindelig nøgle.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For 46 andelshavere

Imod stemte 3 andelshavere

Blank 0 andelshavere.

Forslaget blev dermed vedtaget bestyrelsen arbejde videre som beskrevet i forslaget.

2) Bestyrelsen stiller forslag om reovering af underfacade i gården

Bestyrelsen motiverede sit forslag.

Der var efterfølgende nogle afklarende spørgsmål:

- Males det i en farve som passer?

Bestyrelsen svarede at det vil blive en varm farve i samme stil som der er nu.

- Hvor lang tid tager det?

Til dette blev der svaret at det vil komme til at være ca. 3-6 mdr. at få lavet.

- Har det indflydelse på opsætning af altaner?

Bestyrelsen forventer ikke at det ikke vil have en indflydelse på altan projektet.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte - 48

Imod stemte - 1

Blank stemte - 0

Forslaget blev dermed vedtaget bestyrelsen arbejde videre som beskrevet i forslaget.

3) Bestyrelsen stiller forslag om reovering af cykelkælder

Der var nogle afklarende spørgsmål til forslaget om blandt andet automatisk døråbner og nogle ekstra cykelstativer udenfor cykelkælderens. Bestyrelsen vil kigge nærmere på dette men de ekstra cykelstativer ude foran ejendommen kræver tilladelse fra KBH kommune.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte - 45

Imod stemte - 2

Blank stemte - 2

Forslaget blev dermed vedtaget bestyrelsen arbejde videre som beskrevet i forslaget.

4) Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændring vedrørende ulovlig fremleje

Da der ikke var 2/3 af foreningens andelshavere fremmødt kunne forslaget kun foreløbigt vedtages og efterfølgende endelig besluttet på en ekstraordinær generalforsamling med 2/3 flertal af de fremmødte.

Forslaget blev sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte - 45

Imod stemte – 1

Blank stemte – 3

Forslaget blev dermed foreløbigt vedtaget da det opnåede 2/3 flertal blandt de fremmødte og derved kan tages videre til en eventuel ekstra ordinær generalforsamling.

5) Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændring vedrørende ulovlig hold af hund

Da der ikke var 2/3 af foreningens andelshavere fremmødt kunne forslaget kun foreløbigt vedtages og efterfølgende endelig besluttet på en ekstraordinær generalforsamling med 2/3 flertal af de fremmødte.

Forslaget blev sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte - 41

Imod stemte – 1

Blank stemte – 4

Forslaget blev dermed foreløbigt vedtaget da det opnåede 2/3 flertal blandt de fremmødte og derved kan tages videre til en eventuel ekstra ordinær generalforsamling.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Følgende blev valgt til bestyrelsen:

Formand Danni Richter Larsen, Ahlmannsgade 2, 4. th. (på valg i 2020)

Cecilie Bihl Hedemann, Krügersgade 3, 2. th. (på valg i 2021)

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

Ivan Nielsen, Ågade 102, st. th. (på valg i 2020)

Charles Dan Vidril Nielsen, Krügersgade 1, 2. th. (på valg i 2021)

7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Følgende suppleanter blev valgt:

Amalie Marie Johansen, Ahlmannsgade 6, 2. (på valg i 2020)

Emilie Børglum, Ahlmannsgade 4, 2. th. (på valg i 2020)

8. Valg af administrator og revisor.

Der var genvalg af LEA Ejendomspartner as samt revisionselskabet Thybo ApS

9. Eventuelt.

- Nedsættelse af et arbejdsudvalg for modernisering af legeplads i gården. Der kom inspiration fra en beboer, og nogle frivillige meldte sig.
- En beboer sagde at folk fik rigtig mange pakker, og om man ville træde på ens pap således at det ikke fylder så meget. Det påpeges at foreningen får bøder når containerne overfyldes.
- Pizzabakker skal ikke i papcontaineren.
- Opfordring til at rengøre grillen af efter brug. Aflever som man selv ønsker at modtage den.
- Flasker skal skubbes ordentligt ind. Således er der plads til flere.
- Husk at lukke dørene til porten. Især ved indgangen til skralderummet, da der tit er indbrud fra folk der skralder. Der er en mand som tit forsøger, og han er ubehagelig. Ring til politiet hvis I ser ham.
- Der blev spurgt ind til fejl og mangler i renoveringen. Der bliver sendt en mail rundt herom.
- Der spørges ind til, om man er i mål med kloakken. Det er man ikke – det er et on-going projekt.
- Der blev spurgt til om der skal der skiftes faldstammer på badeværelserne - Det er ikke på dagsorden nu, men det skal der højst sandsynligt snart se på.
- Til slut var der var stor ros til hele bestyrelsen. De var gode til at besvare henvendelser, og blandt andet opdaterer foreningens hjemmeside.

Dirigenten hævde generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat.

Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.00

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

Underskrift:

Dato:

Dirigent

Nicolai Pihl Christensen

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.”

Nicolai Pihl Christensen

Dirigent

På vegne af: LEA Ejendomspartner A/S

Serienummer: CVR:10006856-RID:64588400

IP: 77.66.xxx.xxx

2019-11-07 13:59:32Z

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>