
Referat af ordinær generalforsamling

I A/B Aaen

Afholdt onsdag den 29. oktober 2025 i fælleslokalet

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
 2. Bestyrelsens beretning.
 3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport samt godkendelse af andelsværdien.
 4. Forelæggelse af budget for det kommende regnskabsår.
 5. Indkomne Forslag.
 6. Valg af bestyrelse.
 7. Valg af suppleanter.
 8. Valg af administrator og revisor.
 9. Eventuelt.
-

Fremmødte: Der var repræsenteret 54 af foreningens 128 andelshavere.

Derudover deltog Simon Toft (STO) og Lea Ida Lundgren (LID) fra LEA Ejendomspartner A/S.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Simon Toft som dirigent og Lea Ida Lundgren som referent. Både Simon Toft og Lea Ida Lundgren 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.

Thomas Ellebæk Nielsen tilføjede til beretningen emnet om etableringen af værkstedet tidligere på året og takkede værkstedsgruppen der har stået for dette.

3. Forelæggelse af den reviderede årsrapport 2024/2025, herunder afstemning om fastsættelse af andelsværdien i forhold til den nye valuarvurdering.

Simon Toft fremlagde årsrapporten for 2024/2025. Årsrapporten viste et resultat på kr. 2.064.610 som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 30.06.2025 udgjorde kr. 261.409.453.

Den seneste valuarvurdering er steget fra tidligere kr. 284.500.000 til kr. 302.350.000 (kr. 17.850.000).

Bestyrelsen har fremsat 4 forslag i forhold til hvordan værdistigningen skal indregnes i andelskroneberegningen.

- | | |
|---|-----------------------------------|
| A: 100% af værdistigningen tilfalder andelshaverne. | (0% overføres til henlæggelser). |
| B: 70% af værdistigningen tilfalder andelshaverne. | (30% overføres til henlæggelser). |
| C: 50% af værdistigningen tilfalder andelshaverne. | (50% overføres til henlæggelser). |
| D: 30% af værdistigningen tilfalder andelshaverne. | (70% overføres til henlæggelser). |

Der blev fra forsamlingen stillet spørgsmål til valuarvurderingen og eventuelle konsekvenser ved en stigende andelskrone, samt risiko for et fremtidigt fald. Alle spørgsmålene omkring dette, blev behørigt besvaret af bestyrelsen eller dirigenten.

Der blev spurgt ind til, hvordan altanernes værdi påvirker ejendommens samlede værdi, da det kun er enkelte andelshavere, der har altan. Det blev oplyst, at altanernes værdi indgår i ejendommens samlede vurdering og dermed bidrager til en højere andelskrone til gavn for alle andelshavere.

Årsrapporten blev herefter sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Andelsværdien blev ligeledes sat til afstemning, og forslag A blev vedtaget som følgende:

For forslag A: 42

Mod forslag A: 7

Blanke stemmer ikke opgjort.

4. Forelæggelse af budget for 2025/2026.

Dirigenten gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2025/2026.

Budget 2025/2026 lagde i øvrigt op til en uændret boligafgift. (kr. 6.900.000 årligt).

Efter budgettet var udarbejdet og udsendt, havde foreningen modtaget en stor varslings af prisen for bygningsforsikringen. Denne varslings var ikke medregnet i budgettet da bestyrelsen og administrationen er ved at afsøge foreningens muligheder.

Fjernelse af afgifter på elektricitet (vedtaget af folketinget) var heller ikke medtaget i budgettet.

Med disse bemærkninger blev det fremlagte budget for 2025/2026 sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

5. Indkomne forslag

Forslag 5A (etablering af låse på alle bagdøre fra gårdhaven) (simpelt flertal)

Beboer Amanda Flade Klausen (HLG 23, stuen) stiller forslag om etablering af låse på alle bagdøre fra gårdhaven ind til opgangene. Amanda Flade Klausen gennemgik det vedlagte forslag.

Dirigenten tillod sig at tilføje en økonomisk ramme på maksimalt kr. 100.000.

Efter en kortere spørgerunde, tog dirigenten forslaget til afstemning, og kunne konkludere at forslaget var forkastet:

For forslag A: 7

Mod forslag A: 37

Blanke stemmer ikke opgjort.

Forslag 5B (Ny affaldsløsning)

Beboer Lisa Heilskov (HLG 21, st.th.) fremsatte forslag om etablering af en ny affaldsløsning med nedgravede beholdere som erstatning for de eksisterende plastikcontainere i foreningens gård.

Forslaget var ikke et endeligt forslag fra Lisa, men et ønske om at høre om hvorvidt der var tilslutning til at en arbejds- eller researchgruppe, der kunne undersøge løsningsmulighederne nærmere. Når resultaterne af undersøgelserne foreligger, vil et reelt forslag blive fremstillet på en kommende generalforsamling.

Der var en bred opbakning fra forsamlingen til at fortsætte arbejdet. Lisa kan derfra vurdere om det er noget der skal arbejdes videre med. Interesserede andelshavere er velkomne til at række ud til Lisa i forhold til at nedsætte en arbejdsgruppe.

Forslag 5C (Køb af bestyrelseslokale)

Beboer Marie Lytken Laursen (AHG 2, st.th) har vist interesse i at købe bestyrelseslokalet for at sammensætte den med eksisterende lejlighed. **(2/3 flertal)**

Forslaget blev præsenteret af bestyrelsen og dirigenten, da Marie ikke selv kunne deltage på generalforsamlingen.

Forslaget opnåede ikke 2/3 flertal af de fremmødte, idet alene 4 stemte for forslaget. Forslaget var derfor forkastet.

6 Valg af medlemmer til bestyrelsen

- A) Sarah Holm Djurhuus (genopstiller ikke)
- B) Charles Dan Vidril Nielsen (genopstiller ikke)
- C) Amalie Marie Johansen (genopstiller ikke)
- D) Alexandra Porrazzo (genopstiller ikke)

Formand Thomas Ellebæk Nielsen - Hiort Lorenzens gade 21 st. tv., var ikke på valg og fortsætter således i sin valgperiode.

Følgende kandidater opstillede til bestyrelsen:

Benedikte Grundtvig Huber – Ahlmannsgade 2, 1. tv., blev valgt til bestyrelsen.

Emilie Brandt Payami – Ågade 102, 2. tv., blev valgt til bestyrelsen.

Einer Lindholdt Madsen – Ahlmannsgade 6, 3. th., blev valgt til bestyrelsen.

Corinne Pierre Naaman – Ågade 102, 2. th., blev valgt til bestyrelsen.

Bestyrelsen så herefter således ud:

Thomas Ellebæk Nielsen (formand)	Hiort Lorenzens gade 21, st. tv.	(På valg i 2026)
Benedikte Grundtvig Huber	Ahlmannsgade 2, 1. tv.	(på valg i 20XX)
Emilie Brandt Payami	Ågade 102, 2. tv.	(på valg i 20XX)
Einer Lindholdt Madsen	Ahlmannsgade 6, 3. th.	(på valg i 20XX)
Corinne Pierre Naaman	Ågade 102, 2. th	(på valg i 20XX)

For at imødekomme vedtægtens forskrifter beslutter bestyrelsen på førstkommende bestyrelsesmøde, hvordan valgperioden for de 4 bestyrelsesmedlemmer fastsættes (2 bestyrelsesmedlemmer for en 1-årig periode og 2 bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode).

7. Valg af suppleanter

- A) Cecilie Hedemann Budtz (genopstiller som suppleant for 1 år).
B) Helene Elisabeth Rughave Sarkel (opstiller som suppleant for 1 år).

Suppleanterne er således:

Cecilie Hedemann Budtz	Ågade 100, 3. th	(på valg i 2026)
Helene Elisabeth Rughave Sarkel	Krügersgade 1, 3. tv.	(På valg i 2026)

8. Valg af administrator og revisor.

LEA Ejendomspartner A/S blev genvalgt som administrator

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

9. Eventuelt.

Fælles sikkerhed og beredskab ved kriser

Der blev drøftet mulige initiativer til at styrke den fælles sikkerhed i foreningen i tilfælde af fremtidige kriser, herunder fx idéen om etablering af en fælles generator til brug ved eventuelle strømafbrydelser.

Dirigenten oplyste efter spørgsmål hertil, at ABF ham bekendt ikke har udtalt nogen officiel holdning til emnet.

Bestyrelsen udtrykte opbakning til, at initiativet eventuelt kan undersøges nærmere — dog uden økonomiske omkostninger for foreningen — og gerne som et beboerdrevet projekt frem for et bestyrelsesdrevet.

Intern venteliste

Der blev stillet spørgsmål til, hvorfor foreningen ikke benytter en intern venteliste.

Formanden forklarede, at spørgsmålet tidligere har været til afstemning på generalforsamlinger, hvor forslaget er blevet nedstemt.

Der var en kortere drøftelse af, hvordan man eventuel kunne oprette og vedligeholde en fremtidig intern venteliste.

Bestyrelsen gjorde igen opmærksom på, at alle forslag var velkomne, men at de i første omgang skal være beboerdrevne.

Fremleje af andel

Der blev spurgt ind til reglerne for fremleje. Bestyrelsen oplyste, at fremleje kan tillades i op til 2 år, i henhold til foreningens vedtægter §9, stk. 2., som blev drøftet og vedtaget på sidste års generalforsamling.

Dirigentens henvisning til den tidligere vedtægtsbestemmelse, var selvfølgelig forældet, og der skal ses bort fra dette.

Status på projekt om omfangsdræn

Der blev spurgt til status på projektet vedrørende etablering af omfangsdræn.

Tidligere indhentede tilbud er ikke aktuelt længere, hvorfor der skal derfor indhentes nye tilbud, som skal omfatte både indvendige og udvendige arbejder.

Spørgsmål vedrørende samarbejdet med Promana

Der blev spurgt til aftaleforholdet med Promana. Bestyrelsen oplyste, at der er tale om en løbende samarbejdsaftale, som kan opsiges efter foreningens ønske.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling hævede dirigenten generalforsamlingen klokken omkring 21:30.