

Referat fra ordinær generalforsamling den 24. oktober 2017 i A/B Aaens festlokale.

Repræsenteret var 76 andelshavere inklusive fuldmagter. Derudover deltog Troels Riis Poulsen og Niels Henrik Rosendal fra Lea Ejendomspartner as

Charlotte Ehrhardt bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen, der havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af den reviderede årsrapport 2016/2017, herunder afstemning om fastsættelse af andelsværdien i forhold til den nye valuarvurdering:
Forslag:
 - A) Kenni Hauge Kristensen og Katrine Vej-Hansen med flere (Ahlmannsgade 4, 5) bilag 1
"100 % af værdistigningen tilfalder andelshaverne" (andelskrone 13.652,94)
 - B) Kenni Hauge Kristensen og Katrine Vej-Hansen med flere (Ahlmannsgade 4, 5) bilag 1
Såfremt der ikke opnås tilslutning til forslag A forslås det, at "70 % af værdistigningen tilfalder andelshaverne og 30 % henlægges til vedligeholdelse" (andelskrone 13.173,84 kr.)
 - C) Kenni Hauge Kristensen og Katrine Vej-Hansen med flere (Ahlmannsgade 4, 5) bilag 1
Såfremt der ikke opnås tilslutning til forslag A eller B forslås det, at "50 % af værdistigningen tilfalder andelshaverne og 50 % henlægges til vedligeholdelse" (andelskrone 12.854,44 kr.)
 - D) Bestyrelsen – se årsrapporten
Bestyrelsen foreslår, at "30 % af værdistigningen tilfalder andelshaverne og 70 % henlægges til vedligeholdelse" (andelskrone 12.535,05 kr.)
4. Forelæggelse af budget for 2017/2018, herunder en af bestyrelsen foreslået stigning i boligafgiften på 6 % pr. 1. januar 2018.
5. Øvrige indkomne forslag
 - E) Rikke Pico (Hiort Lorentzens Gade 19, 4 TV.)
Forslag til ændring af den gældende husorden, således at det fremover fremgår, at der skal være stilhed fra altaner og gård fra kl. 22.00 til kl. 09.00.
 - F) Lars Lau (Ågade 102, 3)
Forslag til ændring af altanprojekt - bilag 2
 - G) Lars Lau (Ågade 102, 3)- bilag 3
Forslag til mulighed for etablering af direkte udgang til gård i stueetagen – bilag 3:
 - H) Claus Madsen (Krugersgade 5, 5 tv.)
Vedtægtsændring vedr. kortidsudlejning – bilag 4
 - I) Lise Pedersen (Hiort Lorentzens Gade 21, 1, th.)- bilag 5
Vedtægtsændring vedr. venteliste
 - J) Robert Larsen (Krugersgade 1, 1 tv.) – bilag 6
Diverse punkter vedr. bestyrelsens arbejde
 - K) Bestyrelsen
Forslag om ændring af foreningens vedtægter – bilag 7
6. Valg af bestyrelse (der skal vælges 3). På valg er:
 - A) Charlotte Ehrhardt (genopstiller for 2 år)
 - B) John Hansen (genopstiller for 2 år)Bestyrelsen bemærker, at der er en ledig bestyrelsespost, idet Solveig Marie Ydegaard er trådt ud af bestyrelsen.
7. Valg af suppleanter (der skal vælges 2). På valg er:

- A) Birgitte Grundtvig Huber (genopstiller ikke)
 - B) Malene Seifon (genopstiller for 1 år)
- Bestyrelsen bemærker, at Tess Thurøe er udtrådt som suppleant i bestyrelsen.
- 8. Valg af administrator og revisor. På valg er:
 - A) Som administrator Lea Ejendomspartner A/S
 - B) Som revisor Revisionselskabet Thybo ApS
 - 9. Eventuelt

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Troels Riis Poulsen præsenterede sig selv for generalforsamlingen og valgtes til dirigent. Niels Henrik Rosendal valgtes til referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt med lovlig varsel og dermed var beslutningsdygtig.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen opfordrede til at komme med spørgsmål til den skriftlige beretning, der var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Problemerne omkring fugt i kældrene blev nævnt og der kom en opfordring til bestyrelsen til at få foretaget en undersøgelse af de omfangsdræn, der allerede findes rundt om foreningens ejendom inden, der foretages eventuel udskiftning.

Bestyrelsens beretning blev efter gennemgangen og afklaring af de uddybende spørgsmål taget til efterretning.

Ad 3 Fremlæggelse af årsregnskab og budget

Niels Henrik Rosendal (NHR) gennemgik årsregnskabet for 2016/17, der udviste et overskud på t.kr. 2.041 og en egenkapital på t.kr. 154.617. Resultatet er i overensstemmelse med budgettet, dog med besparelser på flere driftsomkostninger i forhold til det budgetterede.

Ejendommen er pr. 30. juni 2017 værdiansat til valuarvurdering af 4. juli 2017 i henhold til tidligere beslutning på ekstraordinær generalforsamling.

Regnskabet uden stillingtagen til andelskronen blev herefter énstemmigt godkendt.

Bestyrelsen indstiller en andelskrone på 12.538,20/m² beregnet ud fra, at 30% af værditilvæksten på ejendommen tilgår andelskronen og resten reserveres til fremtidig vedligeholdelse. Til dette forslag var indkommet 3 modforslag med anderledes fordeling af værditilvæksten i forhold til andelskronen. Disse forslag blev uddybet af forslagsstillerne. Efter lang debat om fordele og ulemper, fremtidig vedligeholdelse mv. satte dirigenten forslagene om andelskronen til afstemning med flertalsafstemninger startende med det mest vidtgående forslag 3A. Dette forslag blev ikke vedtaget, idet 33 stemte imod mod 31 for og 1 blank stemme. Herefter blev forslag 3B sat til afstemning og vedtaget med 36 stemmer for og 33 stemmer imod. Andelskronen bliver således kr. 13.177,00, hvilket fremgår af vedhæftede reviderede tillæg til foreningens årsregnskab 2016/17.

Ad 3 Fremlæggelse af budget 2017/18

Herefter blev budgettet for 2017/18 fremlagt. Der var lagt op til ændring af boligafgiften pr. 1. januar 2018 på 6% i henhold med tidligere udmeldinger fra bestyrelsen og ud fra de vedligeholdelsesopgaver, der fremgår af den modtagne vedligeholdelsesplan. Budgettet og især den foreslåede stigning i boligafgiften blev debatteret.

Antennebidraget bliver som tidligere justeret pr. 1. januar 2018 således, at det svarer til den opkrævede udgift fra YouSee.

Budgettet blev til slut sat til afstemning og vedtaget med 33 stemmer for, 22 stemmer imod og 4 blanke med den foreslåede stigning i boligafgiften på 6% fra 1. januar 2018.

Ad 5 Øvrige indkomne forslag

Dagsordenen indeholder flere forslag om ændring af vedtægter, hvilket i henhold til foreningens vedtægter kræver, at 2/3 af foreningens medlemmer er repræsenteret. Da dette ikke var tilfældet kunne endelig vedtagelse af forslag 5H og 5K ved flertal således ikke finde sted. Er 2/3 af de afgivne stemmer for de stillede forslag, kan forslaget endeligt vedtages på en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling.

5E Forslag fra Rikke Pico vedrørende husorden

Forslaget blev uddybet herunder, at der egentligt blot var tale om et ønske om, at man tager hensyn til hinanden – også om morgenen.

Forslaget blev modificeret til, at der i husordenen indføres ”kl. 9.00” om morgenen som sluttidspunkt for den periode, hvor der skal vises særligt hensyn ved ophold i gården og på altaner og herefter sat til afstemning.

For forslaget stemte 16. Imod stemte 19. Blanke stemmer 7. **Forslaget forkastet.** Det blev herefter foreslået, at kørende legetøj fik erstattet plastikhjul med gummihjul samt opfordret til, at man på en pæn måde nævnte eventuelle problemer overfor ”støjsenderne”.

5F Forslag fra Lars Lau vedrørende altanprojekt

Forslagsstilleren uddybede sit forslag om en opblødning af den tidligere vedtagelse omkring opsætning af altaner således, at der samtidigt med den vedtagne størrelse på altanerne blev taget hensyn til, hvorledes altaner var placeret i forhold til vinduer mv. for at give et så harmonisk udtryk om muligt. Dette kunne medføre, at altaner blev lidt større end oprindeligt besluttet i foreningen. Godkendelse af altanopsætning af Københavns Kommune er selvfølgelig stadig afgørende for den endelige størrelse og placering.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget med 31 stemmer for. Imod stemte 5. Blanke stemmer 13.

Charlotte Ehrhardt fra bestyrelsen luftede en ide om, at der blev lavet tegninger til et fuldt altanprojekt for hele gården af hensyn til fremtidige ønsker om opsætning af altaner. Bestyrelsen kunne så godkende dette og foreningen være med til at dække en del af denne udgift. Fremadrettet skulle der så kun indhentes tilladelse fra Københavns Kommune hvis nogen ønskede at opsætte en altan.

5G Forslag fra Lars Lau vedrørende direkte adgang til gården fra stuelejligheder

Forslagsstilleren havde af rent idealistiske grunde fremsat forslaget af hensyn til andelshavere i stuelejlighederne. Forslaget blev uddybet og debatteret og derefter sat til afstemning.

For forslaget stemte 13. Imod stemte 30. Blanke stemmer 8. **Forslaget forkastet.**

5H Vedtægtsændring vedrørende korttidsudlejning fra Claus Madsen

Forslaget blev uddybet af forslagsstilleren. Det blev fra bestyrelsens side pointeret, at det var meget svært at administrere. Efter debat blev forslaget sat til afstemning. For stemte 20. Imod stemte 25 og 8 stemte blankt. **Forslaget forkastet.**

5I Forslag om vedtægtsændring vedrørende venteliste fra Lise Pedersen

Forslaget blev uddybet af forslagsstilleren og debatteret. Der blev efterlyst muligheden for at få bytte af lejlighed samt lejlighedssammenlægning med i prioriteringsrækkefølgen. Forslaget blev sat til afstemning med resultatet 24 stemmer for, 24 stemmer imod og 4 blanke stemmer. **Forslaget dermed forkastet**, men der arbejdes videre med det.

5J Forslag fra Robert Larsen vedrørende bestyrelsesarbejde

Forslaget blev debatteret. Forslagsstilleren ønskede efter debatten ikke forslaget sat til afstemning.

5K Forslag fra bestyrelsen vedrørende ændring af vedtægter

Bestyrelsen uddybede hvert af de stillede forslag til ændring af vedtægterne. Forslagene er de samme som blev stillet sidste år, men opsat lidt mere overskueligt denne gang. Afstemning skete for hver ændret paragraf for sig. Resultatet af afstemning blev:

Ændring af § 4.1 For stemte 27. Imod stemte 1 og ingen stemte blank. **Forslaget andenbehandles på en ekstraordinær generalforsamling.**

Ændring af § 8.1 For stemte 29. Imod stemte ingen og 2 stemte blank. **Forslaget andenbehandles på en ekstraordinær generalforsamling.**

Ændring af § 8.4 For stemte 32. Imod stemte ingen og ingen stemte blank. **Forslaget andenbehandles på en ekstraordinær generalforsamling.**

Ændring af § 11.2 For stemte 28. Imod stemte ingen og 1 stemte blank. **Forslaget andenbehandles på en ekstraordinær generalforsamling.**

Ændring af § 18.1 **Forslaget blev trukket** og vil blive genfremsat i en revideret udgave senere.

Ændring af § 18.2 For stemte 20. Imod stemte ingen og 4 stemte blank. **Forslaget andenbehandles på en ekstraordinær generalforsamling.**

Ændring af § 18.5 For stemte 22. Imod stemte ingen og 3 stemte blank. **Forslaget andenbehandles på en ekstraordinær generalforsamling.**

Ændring af § 19.1 For stemte 26. Imod stemte ingen og 1 stemte blank. **Forslaget andenbehandles på en ekstraordinær generalforsamling.**

Ændring af § 22.1 For stemte 26. Imod stemte 1 og 2 stemte blank. **Forslaget andenbehandles på en ekstraordinær generalforsamling.**

Ny bestemmelse i § 25.6 For stemte 28. Imod stemte ingen og 2 stemte blank. **Forslaget andenbehandles på en ekstraordinær generalforsamling.**

Ad 6 Valg til bestyrelsen

Charlotte Ehrhardt og John Hansen, som var på ordinært valg blev begge genvalgt for en 2-årig periode. Danni Richter Larsen havde efter indkaldelsen til generalforsamlingen var udsendt meddelt, at han ønskede at udtræde af bestyrelsen ligesom Solveig Marie Ydegaard havde måttet gøre tidligere på året. Der skulle således vælges 2 nye bestyrelsesmedlemmer for en 1-årig periode. Valgt blev Lars Lau og Lars-Frederik Kellermann. Alle valg skete uden modkandidater.

Bestyrelsen består herefter af:

Charlotte Ehrhardt, Hiort Lorenzens Gade 19, 2.
Lise Damgaard Pedersen, Hiort Lorenzens Gade 21, 1. th.
John Gortlieb Hansen, Ågade 102, st. th.
Lars Lau Raket, Ågade 102, 3. tv.
Lars-Frederik B. Kellermann, Ågade 104, 3. th.

Ad 7 Valg af suppleanter til bestyrelsen

Som suppleant blev Malene Seifon genvalgt. Birgitte Grundtvig Huber ønskede ikke genvalg, og da ingen stillede op til den ledige post, er der i den kommende periode kun en suppleant.

Ad 8 Valg af administrator og revisor

Lea Ejendomspartner as blev genvalgt som foreningens administrator og Revisionselskabet Thybo ApS genvalgt som foreningens revisor.

Ad 8 Eventuelt

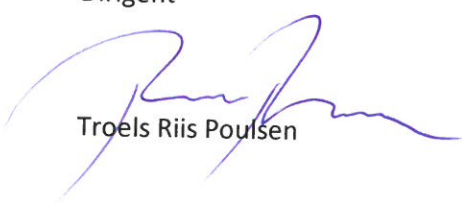
Bestyrelsen blev takket for deres store arbejde for foreningen.

Charlotte Ehrhardt takkede for det store engagement, der havde været i årets løb og gjorde samtidigt opmærksom på, at der var ledige pladser i de forskellige udvalg i foreningen og opfordrede til, at disse blev besat.

Generalforsamlingen kunne herefter afsluttes af dirigenten med tak for god ro og orden.

København den 6/11 2017

Dirigent


Troels Riis Poulsen