

## Referat af ordinær generalforsamling

### I A/B Aaen

Afholdt onsdag den 26. oktober 2022 i fælleslokalet

---

#### Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

1. *Valg af dirigent og referent.*
2. *Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.*
3. *Forelæggelse af den reviderede årsrapport 2021/2022, herunder afstemning om fastsættelse af andelsværdien i forhold til den nye valuarvurdering.*
  - A) Bestyrelsen foreslår, at 80 % af værdistigningen tilfalder andelshaverne og 20 % henlægges til værdiforringelse og vedligeholdelse.  
  
Såfremt der ikke opnås tilslutning til forslag A forslås det, at "70 % af værdistigningen tilfalder andelshaverne og 30 % henlægges til værdiforringelse og vedligeholdelse".
  - B) Bestyrelsen foreslår, at 70 % af værdistigningen tilfalder andelshaverne og 30 % henlægges til værdiforringelse og vedligeholdelse.  
  
Såfremt der ikke opnås tilslutning til forslag A eller B forslås det, at "60 % af værdistigningen tilfalder andelshaverne og 40 % henlægges til værdiforringelse og vedligeholdelse".
  - C) Bestyrelsen foreslår, at 60 % af værdistigningen tilfalder andelshaverne, og 40 % henlægges til værdiforringelse og vedligeholdelse.  
  
Såfremt der ikke opnås tilslutning til forslag A, B eller C forslås det, at "50 % af værdistigningen tilfalder andelshaverne og 50 % henlægges til værdiforringelse og vedligeholdelse".
  - D) Bestyrelsen foreslår, at 50 % af værdistigningen tilfalder andelshaverne, og 50 % henlægges til værdiforringelse og vedligeholdelse.  
  
Såfremt der ikke opnås tilslutning til forslag A, B, C eller D henlægges 100 % af værdistigningen til værdiforringelse og vedligeholdelse.
4. *Forelæggelse af budget for 2022/2023.*
5. *Indkomne forslag.*
  - E) Beboerne Elisabeth Christensen, Mikkel Rosquist og Nicoline Bergenholtz stiller forslag om vedtægtsændring af § 11 omhandlende, at det tillades at holde hund i foreningen (2/3 flertal).
  - F) Beboerne Valeria Richter, Rikke Østergård, Lise Pedersen, Martin Nielsen, Birgitte Grundtvig Huber og Esther Dam stiller forslag om, at bestyrelsen tildeles mandat til at indgå aftale med en af bestyrelsen udpeget byggerådgiver med henblik på udarbejdelse af udbudsmateriale vedrørende udskiftning af døre til for- og bagtrapper (lejlighedsdøre) til nutidige lyd-, klima- og branddøre (simpelt flertal).
  - G) Beboer Mark Langkilde stiller forslag om, at der installeres LAGUR vandbehandlingsanlæg i foreningen (simpelt flertal).
  - H) Bestyrelsen stiller forslag om, at foreningens medlemmer tager stilling til, om det opsatte videoovervågning i skraldeområdet skal opretholdes (simpelt flertal)

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
8. Valg af administrator.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Beboer Tue Storm ønsker drøftet muligheden for at genetablere et værksted i foreningen, så beboere f.eks. kan foretage småreparationer, bygge møbler, hylder, reoler mv.

Fremmødte: Der var repræsenteret 79 af foreningens 120 andelshavere.

### 1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Simon Toft som dirigent samt Lea Lundgren som referent. Begge 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 for det senest forløbne år.

Bestyrelsens beretning var udsendt i skriftlig form sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Formanden fremhævede kort i overskrifter beretningens indhold. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Herefter blev beretningen taget til efterretning. (Spørgsmål til boligafgiften som medtaget under punktet budget).

### 3. Forelæggelse af den reviderede årsrapport 2021/2022, herunder afstemning om fastsættelse af andelsværdien i forhold til den nye valuarvurdering.

Simon Toft fremlagde årsrapporten for 2021/2022. Årsrapporten viste et negativt resultat på kr. 6.704.978. kr. som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 30.06.2022 udgjorde 247.267.750 kr. Der fremkom spørgsmål til flere af udgiftsposterne, som bestyrelsen, dirigent og administration behørigt besvarede.

Årsrapporten blev herefter sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

I forhold til andelskronen havde bestyrelsen fremsat følgende 4 modeller:

- A) Bestyrelsen foreslår, at 80 % af værdistigningen tilfalder andelshaverne og 20 % henlægges til værdiforringelse.
- B) Bestyrelsen foreslår, at 70 % af værdistigningen tilfalder andelshaverne og 30 % henlægges til værdiforringelse.
- C) Bestyrelsen foreslår, at 60 % af værdistigningen tilfalder andelshaverne, og 40 % henlægges til værdiforringelse.
- D) Bestyrelsen foreslår, at 50 % af værdistigningen tilfalder andelshaverne, og 50 % henlægges til værdiforringelse.

Efter en længere drøftelse hvor forskellige holdninger og tanker i forhold til værdiansættelsen blev drøftet, tog dirigenten forslaget til afstemning.

Bestyrelsens forslag A blev først sat til afstemning, og blev vedtaget med 57 stemmer for ud af samlet 76 mulige.

#### 4. Forelæggelse af budget for 2022/2023.

Dirigenten gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2022/2023.

Budget 2022/2023 lagde op til en stigning i boligafgiften pr. 1.1.2023 på 6% (Dermed 3% for hele regnskabsår 2022/2023).

Der fremkom flere afklarende spørgsmål fra forsamlingen om hvordan bestyrelsen/administrationen havde beregnet sig frem til nogle af posterne. Blandt andet var der spørgsmål til hvorfor El-forbruget var ansat til kr. 300.000.

Dirigenten gjorde opmærksom på at i forhold til spørgsmålet om el-udgiften, så var det alene er prisen pr. kwh som er baggrunden herfor.

De sidste 3 regnskabsår har el-udgifterne i foreningen ligget på et snit på kr. 80.000.

El-udgiften for 2021/2022 havde været kr. 236.500 i runde tal – altså næsten en 3-dobling i forhold til tidligere år, og kvh-priserne var først løbet løbsk inde i foreningens regnskabsår, men alligevel nået helt op på kr. 236.500.

Administrationen vurderede på tidspunktet for budgetudarbejdelsen derfor at el-udgifterne let kunne nå kr. 300.000 for et fuldt regnskabsår.

(Kwh-priserne har hen over en god sommer og sensommer reguleret sig noget som følge af meget sol/vind, men for en sikkerhedsskyld er det oprindelige estimat fastholdt).

Bestyrelsen gjorde opmærksom på at der var blevet ansat et nyt trappevaskfirma, idet den tidligere trappevasker (Vicevært Ib) ikke længere kunne varetage denne opgave. Dette havde også betydet en stor stigning i budget 2022/2023

Derudover var der hensat kr. 300.000 til "diverse vedligehold" – Der var allerede benyttet lidt over kr. 100.000 i de 3 første måneder af det nye regnskabsår, men bestyrelsen håbede selvfølgelig at det ikke blev nødvendigt at benytte hele posten, men blev nød til at have en post til "diverse vedligehold".

Dirigenten bemærkede at der også var optaget et nyt realkreditlån som afløsning for foreningens tidligere byggekredit – hertil skal der også betales en årlig rente, bidrag, samt afdrag (ydelse).

Bestyrelsen gjorde opmærksom på at årsagen til den foreslåede stigning i boligafgiften således kunne findes alene i budgettet og specielt de ovenstående poster, samt posten til brandsikring af bagtrappe (kr. 600.000), men henviste også til den igangværende inflationsbølge der var i gang i samfundet.

Det blev bemærket, at foreningens boligafgift ikke var sat op de sidste mange år, på trods af at der også have været inflation i disse år, om dog noget lavere end det der ses lige nu.

Bestyrelsen og administration mente derfor at det fremlagte budget for 2022/2023 var så så retvisende som det kunne være, og anbefalede at forsamlingen stemte for budgettet og dermed også stigningen i boligafgiften.

Det fremlagte budget for 2022/2023 blev sat til afstemning og vedtaget med 63 stemmer for ud af samlet 76 mulige.

#### 5. Indkomne forslag

**E)** Beboerne Elisabeth Christensen, Mikkel Rosquist og Nicoline Bergenholtz stiller forslag om vedtægtsændring af § 11 omhandlende, at det tillades at holde hund i foreningen (2/3 flertal).

Efter en kort motivation og drøftelse i forsamlingen tog dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget sås forkastet idet 29 stemte for ud af 76 mulige.

**F)** Beboerne Valeria Richter, Rikke Østergård, Lise Pedersen, Martin Nielsen, Birgitte Grundtvig Huber og Esther Dam stiller forslag om, at bestyrelsen tildeles mandat til at indgå aftale med en af bestyrelsen udpeget byggerådgiver med henblik på udarbejdelse af udbudsmateriale vedrørende udskiftning af døre til for- og bagtrapper (lejlighedsdøre) til nutidige lyd-, klima- og branddøre (simpelt flertal).

Forslagsstillere motiverede deres forslag, og gjorde opmærksom på at mange døre i dag enten er utætte, ikke er branddøre og ikke er specielt indbrudssikre.

Forslagsstillere uddybede at forslaget alene var ment som et mandat til at indgå aftale om til i samarbejde med rådgiver at udarbejde/indhente tilbudsmateriale, hvorefter foreningen på en ny generalforsamling kan træffe beslutning om det er noget foreningen skal anskaffe. Det var forslagsstillers forventning at tilbudsindhentning ikke ville koste foreningen noget.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget med 65 stemmer for ud af 76 muligt.

**G)** Beboer Mark Langkilde stiller forslag om, at der installeres LAGUR vandbehandlingsanlæg i foreningen (simpelt flertal).

Dirigenten gav ordet til Mark Langkilde som motiverede forslaget og det medsendte bilag/tilbud.

Bestyrelsen mente ikke at den økonomiske oversigt var retvisende idet flere ting var undladt i tilbuddet, ligesom de eventuelle leasingbetingelser ikke var vedlagt.

Dirigenten tog herefter forslaget til afstemning som sås forkastet med stemmerne 4 for ud af 76 mulige.

**H)** Bestyrelsen stiller forslag om, at foreningens medlemmer tager stilling til, om det opsatte videoovervågning i skraldeområdet skal opretholdes (simpelt flertal).

Bestyrelsen bemærkede at ordningen koster kr. 3.500 årligt, og havde vist sig at være effektiv for det forgange år. Det blev besluttet at fortsætte med ordningen med stemmerne 49 for ud af 76 mulige.

## **6. Valg af medlemmer til bestyrelsen**

Danni Richter Larsen, Lars Lau Raket og Emilie Børglum var på valg i år.

Derudover opstillede Lise Damgaard Pedersen (Hiort Lorenzens Gade 21, 1. th.).

Der skulle vælges 3 ud af de 4 kandidater.

Kandidaterne fik først lov til at præsentere dem selv og deres kvalifikationer, hvorefter dirigenten foretog en skriftlig afstemning. Dirigenten konstaterede at Danni Richter Larsen, Lars Lau Raket og Emilie Børglum var blevet genvalgt til bestyrelsen for 2 år.

### **Bestyrelsen så herefter således ud:**

Formand Danni Richter Larsen	Ahlmannsgade 2, 4. th.	(på valg i 2024)
Lars Lau Raket	Ågade 102, 3. tv.	(på valg i 2024)
Emilie Børglum	Ahlmannsgade 4, 2.	(på valg i 2024)
Charles Dan Vidril Nielsen	Krügersgade 1, 2. th.	(på valg i 2023)
Amalie Marie Johansen	Ahlmannsgade 6, 2.	(på valg i 2023)

## **7. Valg af suppleanter til bestyrelsen**

Cecilie Hedemann Budtz og Hjalte Måstrup Poulsen genopstillede som suppleanter.

Lise Damgaard Pedersen (Hiort Lorenzens Gade 21, 1. th.), og Charlotte Ehrhardt (Hiort Lorenzens Gade 19, 2. th.) opstillede ligeledes.

### **Følgende suppleanter blev valgt:**

Cecilie Hedemann Budtz	Krügersgade 3, 2. th.	(på valg i 2023)
Hjalte Måstrup Poulsen	Ågade 100 1. th.	(På valg i 2023)

## **8. Valg af administrator.**

LEA Ejendomspartner as blev genvalgt som administrator

**9. Valg af revisor.**

Aaen revisor og Co. Statsautoriseret revisor blev genvalgt som revisor

**10. Eventuelt.**

Tue Storm ønskede at genetablere et værksted i foreningen, så beboere f.eks. kan foretage småreparationer, bygge møbler, hylde, reoler mv.

Det blev bemærket at det var meget lydt, så man skulle måske have rummet isoleret først.  
Konklusion blev at Tue laver et oplæg og vender retur til bestyrelsen herom.

Der blev opfordret til at forsamlingen forsøger med en bedre og mere venlig tone på næste generalforsamling.

Bestyrelsen blev i øvrigt takket for den gode arbejdsindsats.

---

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling hævede dirigenten generalforsamlingen kl.21.00

Nærværende referat er underskrevet med digital underskrift via Penneo.

# 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.”

## Simon Toft

### Dirigent

Serienummer: CVR:10006856-RID:59176402

IP: 77.66.xxx.xxx

2022-11-14 08:36:54 UTC

NEM ID 

## Simon Toft

### Referent

Serienummer: CVR:10006856-RID:59176402

IP: 77.66.xxx.xxx

2022-11-14 08:36:54 UTC

NEM ID 

## Charles Dan Vidril Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-027510193858

IP: 213.237.xxx.xxx

2022-11-14 09:20:40 UTC

NEM ID 

## Amalie Marie Johansen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-167932440795

IP: 185.107.xxx.xxx

2022-11-14 09:37:54 UTC

NEM ID 

## NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Aaen

Serienummer: 00bd6773-674b-4174-9789-7bae7df863b7

IP: 89.150.xxx.xxx

2022-11-14 14:59:45 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: 3W2BY-6L4FN-Q3EX5-NZY0P-QTG00-EFWCC

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 tidsstempelt 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](mailto: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>