

REFERAT

A/B Ahlefeldt – Ordinær generalforsamling

Mødested: Kulturhuset, Indre By – mødelokale 1 – Charlotte Amundsens Plads 3 – 1359 K

Mødedato: 29.09.2021, kl.19.00

Fremmødte: Der var repræsenteret 20 af foreningens 22 andele, heraf 8 ved fuldmagt.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning (aflagt skriftligt).
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten (herunder fastlæggelse af andelskronens værdi)
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgift
5. Forslag
 - 5.1 Bestyrelsen anmoder om generalforsamlingens mandat til at indgå aftale om istandsættelse ved maling af foreningens trapper, i henhold til modtaget prisoverslag Bilag 1 – for et beløb af indtil 210.000 kr. inkl. Moms, hvori er medregnet en mulig 10%’s merudgift.
 - 5.2 bestyrelsen anmoder om generalforsamlingens mandat til at indgå istandsættelse af forenings kældere, i.h.t. vedlagte prisoverslag ifølge bilag 2 – for et beløb af indtil 550.000 kr. inkl. Moms, og ligeledes her indregnet en mulig merafgift på op til 10 %.
 - 5.3 Alternative forslag til 5.1 og 5.2 (modtaget efter indkaldelse)

[Ad 5.1](#) - Alternativt forslag om maling af træværk uden maling af vægge (forslag sendt efter indkaldelse)

[Ad 5.2](#) - Forslag om renovering af kældere uden renovering af sliske (forslag sendt efter indkaldelse)

- 5.4 Forslag om gavlenovering for 566.000 kr. ekskl. moms (forslag sendt efter indkaldelse)
- 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen, jævnfør § 26
På valg: Caroline Bliddal (villig til genvalg)
- 7. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog administrator Niels Brix som dirigent og Caroline Bliddal 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 dagsordenens punkter.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Bestyrelsens beretning var udsendt i sin skriftlige form sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Der var et kort spørgsmål om varmeregulering. Hertil blev det bekræftet, at varmen var blevet tændt 1. september. Beretningen blev herefter taget til efterretning.

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

Niels Brix fremlagde årsrapporten for 2020. Regnskabet viste et resultat på kr. 300.287 kr. efter prioritetsafdrag, som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31 december 2020 udgjorde 56.740.142 kr. inkl. reserver til vedligeholdelse og værdiregulering på 3.135.484 kr.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet - herunder at vicevært-beløbet var højt, da det tidligere er blevet faktureret forkert og derfor først betales nu.

Andelskroneværdien kunne fastsættes med baggrund af den fastfrosne valuarvurdering til en maksimal andelskroneværdi på 23.111,13 kr. - som således var uændret i forhold til 2019.

Årsrapporten og andelskroneværdien blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse og godkendelse af budget samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Niels Brix gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2021, herunder bestyrelsens forslag om uændret boligafgift for 2021.

Det fremlagte budget for 2021 blev herefter enstemmigt godkendt således:

BUDGET 2021	NOTE	BUDGET 2021	REGNSKAB 2020
INDTÆGTER			
Indtægter	1	1.234.000	1.236.697
INDTÆGTER I ALT		1.234.000	1.236.697
UDGIFTER			
Ejendomsskatter og afgifter	2	275.000	260.541
Forsikringer og abonnementer	3	77.000	63.916
Ejendomsdrift	4	96.000	119.582
Administrationshonorar		31.000	30.925
Øvrige administrationsomkostninger	5	81.600	117.688
Vedligeholdelse		380.400	72.379
Finansielle udgifter	6	184.000	162.359
Skat		9.000	9.623
UDGIFTER I ALT		1.134.000	837.013
DRIFTSRESULTAT		100.000	399.684
Prioritetsafdrag		100.000	99.397
ÅRETS RESULTAT		0	300.287
RESULTATDISPONERING			
Overført resultat (egenkapital)		0	300.287
DISPONERET I ALT		0	300.287

5. Indkomne forslag.

5.1 Forslaget om maling af vægge samt træværk blev nedstemt med 8 stemmer for, 3 blanke stemmer og 9 stemmer i mod.

5.2 Dirigenten påpegede, at forslaget ikke var tilstrækkelig belyst og dokumenteret, til at kunne bringe til en decideret afstemning – hvorfor forslaget ikke blev behandlet.

Der var dog en overvejende positiv stemning, for at arbejde videre med forslaget om kælderrenovering, der således kunne fremlægges i tilstrækkelig grad ved en kommende generalforsamling.

5.3 De alternative forslag til 5.1 og 5.2 behandledes således:

[Ad 5.1](#) Det alternative forslag om maling af træværk blev vedtaget med 12 stemmer for, 1 blank og 7 stemmer i mod.

[Ad 5.2](#) - Forslaget om renovering af kælder uden ændring af sliske, blev ikke behandlet som følge af det bortfaldne forslag under punkt 5.2.

5.4 På det indkomne forslag om gavlrenovering konstaterede dirigenten, at forslaget ikke var tilstrækkelig belyst og dokumenteret, til at kunne bringe til en egentlig afstemning – og forslagsstiller valgte herefter at trække sit forslag tilbage.

Forsamlingen enedes herefter om, at det videre arbejde på projektet med gavlrenoveringen, ligger i hænderne på det nedsatte gavludvalg.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen samt suppleanter.

På valg til bestyrelsen var:

Caroline Bliddal – som blev genvalgt uden modkandidater

Efter generalforsamlingen er bestyrelsen herefter sammensat således:

Jens Fog (formand)	(på valg i 2022)
Jeppe Klewe	(på valg i 2022)
Michael Zonkjer	(på valg i 2022)
Simon Ellegaard	(på valg i 2022)
Caroline Bliddal	(på valg i 2023)

Suppleant:

Som suppleant opstillede Birgit Bondo, og hun modtog valg uden modkandidater (på valg i 2022)

7. Eventuelt.

Gavludvalget berettede om, at de fortsat er i forhandling med Københavns kommune omkring køb af 10-15 cm areal til anvendelse, når gavlen mod basket-banen ønskes isoleret. Udvalget fortæller, at de får saglig rådgivning, og håber at forhandle en lavere pris på købet af arealet. Der er fokus på at betale en pris svarende til hvad København Kommune "taber" i ejendomsareal, fremfor hvad foreningen "vinder" af areal.

Det blev debatteret hvilket Energimærke ejendommen oppebærer – og ved administrators opslag på www.boligejer.dk kunne administrator konstatere, at ejendommen bærer Energimærket **D** ved seneste gennemgang den 12. oktober 2009. Det betød således også, at foreningens Energimærke reelt set er udløbet for 2 år siden (gyldighed i 10 år) – og administrator opfordrede derfor bestyrelsen til straks at rekvirere bestilling af nyt Energimærke. Administrator Niels Brix ville lade DEAS energikonsulent fremsende tilbud på opgaven.

Der blev talt om at opdatere vedligeholdelsesplanen, som senest blev opdateret tilbage i 2014. Det blev overfor gavludvalget fremhævet, at forslag til renovering af gavlen fremgik af denne rapport.

Administrator Niels Brix opfordrede til, at man ved fremtidige forslag om vedligeholdelse og forbedringer – tog kontakt til DEAS for mulig vejledning, herunder at han ville vedlægge DEAS "*Guide til udarbejdelse af forslag*" ved udsendelsen af dette referat.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.30.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

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.”

Niels Brix

Referent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:91151256

IP: 83.94.xxx.xxx

2021-10-19 10:19:15 UTC

NEM ID 

Niels Brix

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:91151256

IP: 83.94.xxx.xxx

2021-10-19 10:19:15 UTC

NEM ID 

Erik Michael Thorgaard Zonkjer

Bestyrelse

På vegne af: A/B Ahlefeldt

Serienummer: PID:9208-2002-2-647111432152

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-10-21 09:54:48 UTC

NEM ID 

Jens Hauge Fog

Formand

På vegne af: A/B Ahlefeldt

Serienummer: PID:9208-2002-2-381288865341

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-10-24 08:12:17 UTC

NEM ID 

Jeppe Brændskov Klewe

Bestyrelse

På vegne af: A/B Ahlefeldt

Serienummer: PID:9208-2002-2-922168680825

IP: 128.0.xxx.xxx

2021-10-25 09:28:38 UTC

NEM ID 

Simon Ellegaard Ebbe

Bestyrelse

På vegne af: A/B Ahlefeldt

Serienummer: PID:9208-2002-2-564686800729

IP: 176.222.xxx.xxx

2021-10-25 10:53:17 UTC

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Referent

På vegne af: A/B Ahlefeldt

Serienummer: PID:9208-2002-2-203057020637

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-10-26 10:13:03 UTC

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelse

På vegne af: A/B Ahlefeldt

Serienummer: PID:9208-2002-2-203057020637

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-10-26 10:13:03 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: S00ZD-VHZ2F-WW13M-N5A34-GNFF1-IQDN8

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>. 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>