

# REFERAT

## A/B Ahlefeldt – Ordinær generalforsamling

---

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

**Mødedato:** 22. april 2025, kl.19.00

**Fremmødte:** Der var repræsenteret 20 af foreningens 22 andele, heraf 4 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
  - A. Bestyrelsen havde stillet forslag til ændring af vedtægternes § 11 om fremleje (Airbnb)
  - B. Beboeres modforslag til ændring af vedtægternes § 11 om fremleje (Airbnb)
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen, jævnfør § 26
7. Eventuelt.

### 1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog administrator Niels Brix som dirigent og Jeppe Klewe 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 alle dagsordenens punkter, herunder forslagene om vedtægtsændring f.s.v. § 11, som krævede kvalificeret flertal med 2/3 af Ja og Nej stemmerne.

### 2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Bestyrelsens beretning var udsendt i sin skriftlige form sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Den blev taget til efterretning.

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

Revisor havde ingen anmærkninger til det aflagte regnskab.

Niels Brix fremlagde årsrapporten for 2025. Regnskabet viste et resultat på -728.8833 kr. , og efter betalte prioritetsafdrag på 104.228 kr. - et overført resultat på -833.061 kr. som var trukket fra foreningens egenkapital, der herefter pr. 31 december 2025 udgjorde 77.440.786 kr. - inkl. reserver til vedligeholdelse og værdiregulering på kr. 10.164.000 kr.

Baggrunden for det store minus i årets driftsresultat kunne henføres til foreningens større vedligeholdelsesudgifter til de 2 projekter på henholdsvis opgangene og isoleringen af gavl.

Andelskronens værdi var af bestyrelsen foreslået fastsat til **29.005,43.**

Årsrapporten og den foreslåede andelskrone blev herefter godkendt med 17 stemmer for, og 2 imod.

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

Niels Brix gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2025, herunder bestyrelsens forslag om uændret boligafgift for 2025.

Det fremlagte budget for 2025 blev herefter enstemmigt godkendt således:

| BUDGET                             | NOTE | BUDGET<br>2025   | REGNSKAB<br>2024 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>INDTÆGTER</b>                   |      |                  |                  |
| Indtægter                          | 1    | 1.241.500        | 1.240.567        |
| Finansielle indtægter              | 2    | 2.000            | 11.707           |
| <b>INDTÆGTER I ALT</b>             |      | <b>1.243.500</b> | <b>1.252.274</b> |
| <b>UDGIFTER</b>                    |      |                  |                  |
| Grundskyld og afgifter             | 3    | 320.000          | 298.566          |
| Forsikringer og abonnementer       | 4    | 82.000           | 77.718           |
| Ejendomsdrift                      | 5    | 107.000          | 90.067           |
| Administrationshonorar, DEAS A/S   |      | 42.000           | 41.575           |
| Øvrige administrationsomkostninger | 6    | 86.600           | 150.440          |
| Vedligeholdelse                    |      | 182.900          | 26.925           |
| Større vedligeholdelsesarbejder    | 7    | 262.500          | 1.133.511        |
| Finansielle udgifter               | 8    | 150.500          | 152.229          |
| Skat                               |      | 10.000           | 10.078           |
| <b>UDGIFTER I ALT</b>              |      | <b>1.243.500</b> | <b>1.981.109</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>              |      | <b>0</b>         | <b>-728.835</b>  |
| <b>RESULTATDISPONERING</b>         |      |                  |                  |
| Prioritetsafdrag                   |      | 105.500          | 104.228          |
| Overført resultat (egenkapital)    |      | -105.500         | -833.063         |
| <b>DISPONERET I ALT</b>            |      | <b>0</b>         | <b>-728.835</b>  |

## 5. Indkomne forslag.

Bestyrelsen havde stillet forslag til ændring af vedtægternes § 11 om fremleje (tilladelse til udlejning via Airbnb) – ved **Bilag 1** som var udsendt sammen med indkaldelsen.

Efterfølgende indkaldelsen var der fremkommet modforslag fra en gruppe beboere (her benævnt **Bilag 2**) – med alternativt forslag til ændring til vedtægternes § 11.

Efter en del dialog i forsamlingen blev forslagene bragt til afstemning hver for sig, med følgende resultat:

Forslaget fra bestyrelsen (**Bilag 1**) = 5 stemte for og 14 imod.

Forslaget fra andelshaverne (**Bilag 2**) = 15 stemte for og 4 imod.

Forslaget fra andelshaverne blev dermed vedtaget, og foreningens vedtægter opdateres herefter med den nye ordlyd.

## 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen samt suppleanter.

På valg til bestyrelsen var:

Bestyrelsesmedlem Michael Zonkjer

Bestyrelsesmedlem Jens Schou Larsen

Bestyrelsessuppleant Caroline Bliddal

Michael Zonkjer og Caroline Bliddal blev enstemmigt genvalgt for en ny periode.

Jens Schou Larsen valgte at træde ud af bestyrelsen.

Gustav Dyrhauge stillede op til den ledige post til bestyrelsen og blev valgt enstemmigt.

Efter generalforsamlingen er bestyrelsen herefter sammensat således:

Jeppe Klewe (På valg i 2026)

Michael Zonkjer (På valg i 2027)

Simon Ellegaard (På valg i 2026)

Tobias Schou Larsen (På valg i 2026)

Gustav Dyrhauge (På valg i 2027)

Suppleant:

Caroline Bliddal (på valg i 2026)

## **7. Eventuelt.**

1. Lyset på bagtrappen i nansensgadeopgangen forbliver tændt. Jens Schou Larsen har kontakt til elektrikerne og lader beskeden gå videre.

2. I forbindelse med en renovation har vvs kommenteret på vores gamle rør. Såfremt man bemærker utæthed ved de lodrette hovedstreng, skal man kontakte bestyrelsen hurtigst muligt, så de kan blive udskiftet. Rør der løber fra de lodrette hovedstreng er andelshaver selv ansvarlig for at vedligeholde.

Brøndum har haft 85-års fødselsdag. Det blev fremhævet at han var med til at stifte foreningen i sin tid. Hurra for ham.

---

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21:00.

-----

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af MitID.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.