

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING A/B AMAGERVOLD

Tirsdag, den 14. maj 2013 kl. 18.30 afholdtes andelsboligforeningens ordinære generalforsamling. Generalforsamlingen blev afholdt i Karetten, Hollænderdybet 1.

30 andele var repræsenteret, heraf 1 ved fuldmagt.

På bestyrelsens vegne bød formand Niels Langbo Pedersen velkommen.

Første punkt på dagsordenen var valg af dirigent. Niels Langbo Pedersen blev valgt og konstaterede i øvrigt, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt, afholdtes rettidigt i henhold til foreningens vedtægter, og var beslutningsdygtig.

Der blev forespurgt til adgang til generalforsamlingen, idet der i indkaldelse klart var henvist til vedtægternes § 25.

Dirigenten oplyste, at vicevært Frank Hansen var inviteret af bestyrelsen, for eventuel besvarelse af spørgsmål til ejendommens daglige drift.

Endvidere deltog revisor Flemming Petersen fra Revisionsfirmaet Chr. Mortensen og administrator Lene Gøde fra administrarea aps.

Referent Lene Gøde fra administrarea aps.

Dagsordenen var som følger:

1. Valg af dirigent / referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og værdiansættelse til godkendelse
4. Forelæggelse af budget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelse.
 På valg:
 Formand Niels Langbo Pedersen
 Bestyrelsesmedlem Lene Nielsen
 Bestyrelsesmedlem Martin Klein
 Bestyrelsesmedlem
 Mindst 1 suppleant
7. Valg af revisor.
8. Valg af administrator.
9. Eventuelt.

Ad. punkt 2 – Bestyrelsens beretning.

Formand Niels Langbo Pedersen berettede følgende:

"Foreningen har en rigtig god økonomi efter omlægning af foreningens lån sidste år. Altanerne er færdige efter nogen forsinkelse på grund af håndtering af asbest. Det fremgik ikke klart af

aftalen, men asbest skal jo håndteres efter gældende regler. Den fremsendte ekstraregning blev forhandlet ned til kr. 40.000.

Regnskabet ser godt ud. Flemming Petersen vil gennemgå det nærmere under punkt 3.

Salg af lejligheder går godt. Der bliver ikke solgt via foreningens ventelister, men salg via mægler går godt. Der har været 12 salg i 2012 og indtil nu 6 salg i 2013.

I forbindelse med køb af lejligheder, henstillede flere banker til ændring af foreningens vedtægter. Bestyrelsen har derfor indkaldt til flere ekstraordinære generalforsamlinger. Ved den 1. var 17 tilstede og en havde givet fuldmagt til familiemedlem. Denne fuldmagt var desværre ikke lovligt i henhold til de daværende vedtægter, hvorfor procedure startede forfra. De nuværende vedtægter blev således først vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 27. marts 2013. Den nuværende § 3 stk. 3 opfylder bankernes ønske og burde gøre det nemmere at sælge lejligheder. Flere andelshavere har oplyst, at det er muligt at låne til lavere rente.

Der er ingen nyheder vedrørende grundskyldssagen, der stadig kører.

Der hænger stadig TDC-ledninger i gården. TDC vil i første omgang fastgøre midlertidigt og på et senere tidspunkt lægges ledningerne ind i ejendommen. Dette arbejde er ikke så besværligt, da der allerede er kabelbakker.

Foreningen har savnet Frank's indsats med at fjerne duer fra ejendommen. Frank er nu ved at tage jagttegn, så der igen kan gøres en indsats.

Martin Klein har godt gang i foreningens hjemmeside. Alle oplysninger, som praktiske oplysninger, kontakter og ejendommens dokumenter vil blive tilgængelige for ejendommens beboere.

Der var et enkelt spørgsmål til betaling vedrørende TDC-ledningerne. Da ledningerne er TDC's ejendom, er det uden omkostninger for foreningen.

Der var ikke yderligere spørgsmål og beretning blev godkendt.

Ad punkt 3 - Forelæggelse af årsrapport og værdiansættelse til godkendelse.

Revisor Flemming Petersen gennemgik årsrapporten.

Årsrapport 2012 var udsendt sammen med indkaldelse 18. april 2013 og revisor Flemming Petersen gennemgik årsrapporten, specielt side 20, hvor faktiske beløb blev sammenholdt med budget 2012.

Der var blandt andet bemærkninger til indtægt vedrørende Københavns Kommune, hvor der var budgetteret for højt og lavere indtægt i vaskeriet. Dette på grund af hærværk, hvor vaskekort ikke kunne bruges. Derudover stemmer indtægterne stort set til budget.

Prioritetsudgifter er højere på grund af omlægning af foreningens lån.

Den konstaterede fejl i forbindelse med beregningen af antal etager er afsluttet hos Skat. Foreningen har fået nedsat bebyggelsesprocent og dermed grundværdien pr. 1. oktober 2008 fra kr. 35.613.000 til kr. 30.515.800 og pr. 1. oktober 2010 fra kr. 20.546.000 til kr. 17.605.300.

Da grundskatteloftet efterfølgende er nedsat i årene 2010/2011/2012 har foreningen fået nedsat betaling af grundskyld med i alt kr. 241.636,68 (incl. afsavnsrenter)

Forsikringer er lavere idet foreningens har skiftet forsikringsselskab til Codan. Forsikringen indeholder ikke glas- og kummeforsikring.

Der er brugt kr. 521.940 på løbende vedligeholdelse og kr. 458.672 på genopretning/renovering.

Året resultat er således på kr. 458.163 i forhold til budgettet kr. 682.000.

Den offentlige ejendomsvurdering er pr. 1. oktober 2012 uændret 70 mill. Såfremt den offentlige vurdering ikke stiger, kan det overvejes at benytte valuarvurdering.

Foreningen har øget likviditeten med 4.3 mill. Foreningens likvide midler er anbragt i flere pengeinstitutter for at mindske risiko for tab.

Efterfølgende blev statusposterne og andelsværdi på 49.490 pr. andelskrone gennemgået. Det er et lille fald, blandt andet på grund af omlægning af lån og højere kursregulering på realkreditlån.

Andelskronen er sat som den maximale andelsværdi. Bestyrelsen undgår således, at kunne idømmes erstatningsansvar, hvis andelsværdien er sat for lavt. Andelshaverne kan dog frit sælge med evt. prisnedslag.

Foreningens lån er i 2012 omlagt til Nykredit - kontantlån 17.195.000, 3,7784% med løbetid på 30 år.

Der var spørgsmål til foreningens telefonudgifter. Revisor oplyste, at der afholdes telefonudgifter til vaskeri og elevator. Beløbet til telefon i note 5 indeholder yderligere den skattefri godtgørelse til bestyrelsen vedrørende telefon / it / kontorhold og ca. kr. 700 til viceværtens telefon. Beløbet vil blive opdelt mere specificeret i næste årsrapport.

Der var ikke yderligere spørgsmål til årsrapporten, der herefter tillige med værdiansættelsen blev vedtaget.

Andelskronens værdi på 49.490 vil således være gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

Ad punkt 4 – Forelæggelse af budget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Revisor Flemming Petersen gennemgik budget 2013 og påpegede, at budgettet ikke indeholder stigning i boligafgift.

Tilskud fra Økonomistyrelsen er helt bortfaldet i 2012.

Der er budgettet med kendte tal eller som sidste år. Foreningens udgifter til bl.a. ejendoms-skat, renovation, forsikring, gårdlaug kendes på nuværende tidspunkt. Det sædvanlige beløb, ca. kr. 700.000, til reparation og vedligeholdelse, kr. 25.000 til advokat til bl.a. vedtægts-ændringer og vedligeholdelsesplan. Vedligeholdelsesplan vil være et godt redskab til planlægning af fremtidige større arbejder.

Der er budgettet med overskud på kr. 80.000.

Der var spørgsmål til foreningens betaling til gårdlaug. Bestyrelsen oplyste, at gårdlauget "Flintemarken" p.t. består af 2 medlemmer fra hver foreningens bestyrelse. Der har været afholdt generalforsamling og foreningens andelshavere opfordres til at se opslag i porten. Gårdlaugets regnskab indeholder bl.a. udgifter til vedligeholdelse af gården, bygget skur / pergola, vedligeholdelse af havemøbler og løn til gårdmand.

Budget 2013 blev herefter enstemmigt vedtaget.

Ad punkt 5 – Forslag.

Forslag fra Anders Skovsborg og Nadia Lambaa, Flinterenden 5, st.tv.

1: Terrassedør/fransk altan i stueetagen på Flinterenden 5. st. tv. Pris på terrassedør ifølge tilbud fra tømrer: **18.000 kr. ex. moms.** Foreningen bærer omkostningerne herved.

Anders Skovsborg fremlagde sit forslag, hvorefter bestyrelsen oplyste, at de ikke tilsluttede sig forslaget.

Altanerne er ikke en forbedring af ejendommen, men nødvendig reparation. Ikke alle andelshavere kan tilgodeses ved større arbejder på ejendommen. F.eks. har hjørnelejlighederne ikke altan til gårdsiden. Der er andre større opgaver på ejendommen, der er vigtigere end etablering af franske altaner.

Såfremt der skal etableres franske altaner, skal det omfatte alle st.-lejligheder og vil ændre fordelingen i foreningen. Dette vil kræve 2/3 tilslutning på en generalforsamling.

Herefter takkede forslagsstiller for debatten og trak forslaget.

2: Etablering af trappe fra terrassedør ned til gården. *Andelshaver* bærer omkostningerne herved.

Dette forslag til ligeledes trukket, idet punkt 1 blev frafaldet og arealet i gården hører under gårdlauget.

Forslag fra Bente Petersen, Flinterenden 1, 5.th.

1: Tørrelofter

Forslaget blev modtaget positivt og bestyrelsen kunne oplyse, at ventelisten til ekstra pulterrum kun indeholder ønsker om specifikke rum. Der er således ingen opnoteret. Interesserede kan henvende sig til bestyrelsen.

Der blev dog gjort opmærksom på, at nogle tørrelofter bliver brugt meget, hvorfor disse ikke kan udlejes.

2: Valg til gårdlauget "Flintemarken"

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at vedtægterne ikke indeholder valg til gårdlaugets bestyrelse. Der kan vælges kandidater til at repræsentere foreningen i gårdlauget, hvorefter de kan indstilles til valg på generalforsamlingen i gårdlauget.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

3: Fyre viceværtten

Bestyrelsen oplyste, at såfremt der er noget man er utilfreds med, kan man henvende sig til bestyrelsen. Personalesager hører ikke hjemme på en generalforsamling.

Bestyrelsen holder møde den 1. tirsdag i hver måned - Alle er velkomne.

Der blev ligeledes opfordret til en sober dialog, idet forslaget bar præg af skjult dagsorden. Flere tidligere bestyrelsesmedlemmer har forladt posten på grund af rygter / mistro.

I forbindelse med Frank's fraflytning fra ejendommen, blev oplysning om tlf.nr. og mail-adresser til bestyrelse og vicevært udsendt pr. brev til alle andelshavere i november 2012. Disse oplysninger vil også komme på foreningens hjemmeside.

Herefter blev forslaget trukket.

Ad punkt 6 – Valg til bestyrelsen.

Bestyrelsen har efter konstituering følgende sammensætning:

Formand Niels Langbo Pedersen	(på valg i 2015)
Bestyrelsesmedlem Lene Nielsen	(på valg i 2014)
Bestyrelsesmedlem Martin Klein	(på valg i 2015)
Bestyrelsesmedlem Marianne Ploug	(på valg i 2015)

Bestyrelsesmedlem Rebecca Brøndel

(på valg i 2014)

Suppleant Anders Skovsborg

Ad punkt 7 – Valg af revisor.

Flemming Petersen fra Revisionsfirmaet Chr. Mortensen blev genvalgt.

Ad punkt 8 – Valg af administrator.

Administrea ApS blev genvalgt.

Ad punkt 9 – Eventuelt.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der ikke kan besluttes noget under dette punkt.

Der var spørgsmål til tørrestativer i gården. Det ene kommer op igen og det andet forventes erstattet af mere plads til cykler.

Spørgsmål til hvorfor der er opsat glas i altaner, der vender mod naboejendom og ikke internt i foreningen. Dette er et krav fra Københavns Kommune. Der stilles ikke samme krav indenfor foreningen.

Kandidater til gårdlaug:

Anita Lyster

Bente Petersen

Lone Laursen

Dagsordenens punkter var herefter behandlet og dirigenten afsluttede generalforsamlingen.

København S, den

2/7

2013







Martin Klein
