

## REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING A/B AMAGERVOLD

Onsdag, den 21. maj 2014 kl. 18.30 afholdtes andelsboligforeningens ordinære generalforsamling. Generalforsamlingen blev afholdt i restaurant Kareten, Hollænderdybet 1. 35 andele var repræsenteret, heraf 1 ved fuldmagt.

På bestyrelsens vegne bød formand Anders Peder Ipsen Skovsborg velkommen.

Første punkt på dagsordenen var valg af dirigent. Anders Peder Ipsen Skovsborg 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 Jacob Hjort Petersen fra Revisionsfirmaet Chr. Mortensen og administrator Christina Olsson fra Administrea aps.

Referent Christina Olsson fra Administrea aps.

### Dagsordenen var som følger:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning. Beretningen er vedlagt.
3. Forelæggelse af årsregnskab og værdiansættelse til godkendelse.
4. Forelæggelse af budget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag:
  - A. Bestyrelsen stiller forslag om at skifte bank til Handelsbanken.
  - B. Bestyrelsen stiller forslag om, at foreningen nedbringer sin samlede gæld fra 17 mio. til 14 mio. kr.
  - C. Bestyrelsen stiller forslag om, at vi ændrer vores nuværende finansiering, så foreningen bedre kan få fordel af det lave renteniveau.
  - D. Bestyrelsen stiller forslag om, at der gives mandat til bestyrelsen om, at kunne fastlåse renten i en periode, såfremt renten stiger, uden at bestyrelsen først skal bede om tilladelse på en generalforsamling.
- Bilag vedr. forslag A-D er vedlagt.**
- E. Forslag til ny husorden, jfr. vedlagte. Opdateringer/tilføjelser står med **fed**.
6. Valg til bestyrelse.
7. Valg af revisor:

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at indhente tilbud på revisionen og evt. vælge ny revisor.
8. Valg af administrator:

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at indhente tilbud på administrationen og evt. vælge ny administrator.
9. Eventuelt.

## Ad. punkt 2 – Bestyrelsens beretning.

Formand Anders Peder Ipsen Skovsborg meddelte, at beretningen er udsendt sammen med indkaldelsen.

Anders Peder Ipsen Skovsborg supplerede med følgende:

"Bestyrelsen har modtaget et tilbud på etablering af røgalarmer på ejendommens fællesarealer, stort kr. 750,00 pr. røgalarm inkl. etablering, en samlet udgift på ca. kr. 40.000,-. Efterfølgende vil andelsboligforeningen have en løbende udgift for tilsyn med røgalarmerne.

Et medlem spurgte ind til tilbuddet, om dette er røgalarmer som også registrer røgudvikling.

Bestyrelsen vil undersøge dette.

Et medlem gjorde bestyrelsen opmærksom på, at man måske kan opnå et nedslag i bygningsforsikringen, ved etablering af røgalarmer. Bestyrelsen ville undersøge dette.

Bestyrelsen oplyste, at de 2 tyverier af fejmaskinerne i gårdlauget, er ligeledes anmeldt til ejendommens forsikring, da gårdlauget ikke kan have en forsikring på disse maskiner.

Et medlem gjorde opmærksom på at døren i opgangen Flinterenden 1 ikke lukker ordenligt efter branden, og at dette gør andelshaverne utrygge i opgangen. Viceværtten ville følge op på dette straks.

Bestyrelsen oplyste, at den etablerede overvågning, kun må bruges af bestyrelsen i forbindelse med kriminalitet.

Et medlem gjorde opmærksom på, at der ikke er opsat et skilt om overvågning i vaskeriet. Bestyrelsen undersøger dette.

Et medlem forespurgte til nøglerne i ejendommen. Bestyrelsen oplyste, at i forbindelse med salg af lejligheder, kan der godt være nøgler som ikke er returneret til købere og at der også er håndværkernøgler, der desværre er forsvundet.

Henstilling fra bestyrelsen om, at overholde reglerne om storskrald, da dette medfører ekstraomkostninger, at fjerne storskaldet, for alle i ejendommen.

Bestyrelsen oplyste, at nogle af tørrelofterne nedlægges og der etableres pulterrum til udlejning til ejendommens medlemmer. Et medlem gjorde opmærksom på, at nogle af de nuværende tørreloft bliver benyttet, og derfor bør disse ikke nedlægges. Bestyrelsen oplyste, at de var opmærksomme på dette og at det kun vedrører de tørrelofter som ikke benyttes p.t.

Bestyrelse oplyste ligeledes, at med de vedtægtsændringerne der blev vedtaget sidste år vil alle banker nu acceptere andelshaverne. Bestyrelsen kom også med en opfordring til andelshaverne, om at anmode sin nuværende bank om en genforhandling af rentesatsen og/eller indhente tilbud fra øvrige banker.

Da der ikke var yderligere spørgsmål, blev beretning taget til efterretning.

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

Revisor Jacob Hjort Petersen gennemgik årsrapporten 2013.

Årsrapport 2013 var udsendt sammen med indkaldelse 5. maj 2014 og revisor Jacob Hjort Petersen gennemgik årsrapporten, specielt side 24, hvor faktiske beløb blev sammenholdt med budget 2013.

Revisor Jacob Hjort Petersen, gjorde opmærksom på, at jf. side 5 er budgettet for 2014 ikke revideret af revisor.

Der var blandt andet bemærkninger fra revisor til følgende i udgifterne:

- Kabel Tv, hvor en regning stor ca. kr. 25.000,- på copydan fra 2010 er indregnet.
- I den løbende vedligeholdelse er der indregnet ca. kr. 191.000,- til VVS.
- I genopretning er der indregnet ca. kr. 357.000,- til faldstammer og stigstreng.

Derudover stemmer indtægterne stort set til budget.

Der er brugt kr. 501.018 på løbende vedligeholdelse og kr. 515.054 på genopretning/renovering.

Året resultat er således på kr. 292.593 i forhold til budgetteret kr. 605.000 og efter afdrag på prioritetsgælden kr. 324.367 og hensættelse til vedligeholdelse kr. 200.000 er årets resultat på kr. -231.774.

Den offentlige ejendomsvurdering er pr. 1. oktober 2012 uændret 70 mill., og da den offentlige vurdering ikke steg i forbindelse med etablering af altanerne, er der benyttet en valuarvurdering på 75 mill. Til andelskroneberegningen.

Foreningens likvide midler er forsat anbragt i flere pengeinstitutter for at mindske risiko for tab.

Et medlem forespurgte til de øgede udgifter til trappevask. Bestyrelsen oplyste, at dette skyldes hovedrengøring af trapperne i november-december måned 2012, hvor udgiften først er medtaget i årsrapporten 2013.

Bestyrelsen oplyste, at de havde overvejet, at få udarbejdet en vedligeholdelsesplan på ejendommen. Flere andelshavere oplyste, at de også ville anbefale en vedligeholdelsesplan, så man ved hvornår der kommer større vedligeholdelsesudgifter på ejendommen. Bestyrelsen oplyste, at deres vurdering var, at 1. prioritet er taget og 2. prioritet er faldstammer og stigstreng.

Et medlem ønskede også at istandsættelse af trapperne blev prioriteret. Bestyrelsen og flere andelshavere oplyste, at istandsættelse af trapperne eventuelt kan ske på en arbejdsdag, som bestyrelsen indkalder til. Generalforsamlingen tog positivt imod dette forslag, så bestyrelsen vil arbejde videre hermed.

Efterfølgende blev statusposterne og andelsværdi på 49,913 pr. andelskrone gennemgået.

Det er en lille stigning, blandt andet på grund af overgangen til valuarvurdering.

Andelskronen er ikke sat som den maximale andelsværdi, da bestyrelsen anbefaler en reserve på 2,0 mill. til den kommende tagudskiftning.

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

Et medlem gjorde opmærksom på, at de afholdte vedligeholdelses – og genopretningsudgifter på kr. 1,0 mill. mod de samlede budgetteret kr. 700.000, som delvist udgør årets underskud på kr. 231.774.

Der var ikke yderligere spørgsmål til årsrapporten, der herefter tillige med værdiansættelsen af andelskrone, med en reserve på 2,0 mill. blev vedtaget.

Andelskronens værdi på 49,913 vil således være gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

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

Revisor Jacob Hjort Petersen gennemgik budget 2014 og påpegede, at budgettet indeholder en 5% stigning pr. 1. juli 2014 i boligafgift.

Der er budgetteret med kendte tal eller som sidste år. Foreningens udgifter til bl.a. ejendoms-skat, renovation, forsikring, gårdlaug med en lille stigning. Skønnet beløb ud fra udgifterne i både 2012 og 2013, ca. kr. 1,0 mill. til reparation og vedligeholdelse samt kr. 25.000 til vedligeholdelsesplan. Vedligeholdelsesplan vil være et godt redskab til planlægning af fremtidige større arbejder.

Der er budgetteret med underskud på kr. 175.650.

Et medlem gjorde opmærksom på, at den årlige stigning på de 5% (kr. 169.900) pr. 1. juli 2014, er i budgettet 2014 kun en ekstra indtægt på ca. kr. 70.000 i 2014 og vedligeholdelses- og genopretningsudgifterne stiger med kr. 350.000 i 2014, så der må forventes yderligere en stigning i boligafgiften til næste år, hvis vedligeholdelses- og genopretningsudgifterne også fastholdes i budgettet for 2015.

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 endnu ikke været afholdt generalforsamling i år og foreningens andelshavere opfordres til at se opslag i porten. Gårdlaugets regnskab indeholder bl.a. udgifter til vedligeholdelse af gården, skrald, vedligeholdelse af havemøbler og løn til gårdmand.

Budget 2014 med en stigning på 5% i boligafgiften pr. 1. juli 2014 blev herefter enstemmigt vedtaget.

#### **Ad punkt 5 – Forslag.**

##### **Forslag 5A-5D fra bestyrelsen om skift af bank og ændring af belåningen i foreningen.**

Der var en længere debat under dette punkt. Følgende emner blev bl.a. drøftet:

- Bestyrelse oplyste, at foreningens nuværende bank (Bank Nordik) ikke er en aktiv medspiller, og at de viser ingen interesse for foreningen.
- Repræsentant Michael Arp fra Handelsbanken oplyste, at de var blevet kontaktet af bestyrelsen med henblik på de fremsendte tilbud på låneomlægning, som var givet ud fra en kreditvurdering af foreningen.
- Et medlem forespurgte til om foreningen nuværende midler fortsat er placeret i forskellige pengeinstitutter. Bestyrelsen meddelte, at det er de p.t. forsat.
- Et medlem forespurgte til om Handelsbanken gav bedre vilkår og rentesats end Bank Nordik. Handelsbanken oplyste, at vilkår og rentesats på driftskontoen er uændret i forhold til hos Bank Nordik.
- Et medlem er meget utrygt ved, at det samlede råd fra Handelsbanken, jf. forslag 5A-5D er, at Handelsbanken samlet udlåner 14,0 mill. samt stiller en kassekredit på 1,0 mill. til rådighed, ved at benytte foreningens nuværende kontante midler på kr. 3,0 mill. og skal gøre en forretning på foreningens samlede midler og belåning.

- Et medlem er meget betænkelig ved, at foreningen skal have samme medspiller i både bank(midler) og finansiering(lån).
- Et medlem forespurgte til hvorfor administrator ikke havde rådgivet bestyrelsen om foreningens nuværende midler på 3,0 mill. Vicevært Frank oplyste, at dette var foreningen blevet rådet til af tidligere revisor Flemming Petersen og tidligere administrator Lene Gøde.
- Flere medlemmer meddelte at de syntes, at et ekstraordinær afdrag med foreningens nuværende kontante midler på 3,0 mill. ville være en god investering, da rentesatsen i bankerne ikke er svarende til den rentesats som foreningen betaler på lånet.
- Et medlem forespurgte om bestyrelsen havde indhentet rådgivning hos foreningens nuværende samarbejdspartner(administrator og revisor). Christina Olsson og Jacob Hjort Petersen meddelte, at bestyrelsen ikke havde henvendt sig om rådgivning i denne forbindelse. Bestyrelsen meddelte, at de ikke havde overvejet, at rådføre sig hos foreningens nuværende samarbejdspartnere. Generalforsamlingen anbefalede bestyrelsen til, at rådføre sig med foreningens nuværende samarbejdspartnere.
- Flere medlemmer forespurgte om bestyrelsen havde overvejet at indhente yderligere 2 tilbud til sammenligning med tilbuddet fra Handelsbanken. Bestyrelsen meddelte, at de ikke havde overvejet dette.
- Et medlem forespurgte til ydelsesoversigt over både det nuværende lån på 17,0 mill contra nyt lån på 14%.
- Et medlem gjorde også opmærksom på nuværende belåning med fast rente contra ny belåning med variabel rente og mulighed for et renteloft.
- Renteniveauet blev drøftet og konklusionen var, at ingen med sikkerhed kan fastslå hvad udviklingen i rente niveauet vil udvikle sig i ned- eller opadgående retning og hvilken risici foreningen ønsker at tage.

Generalforsamlingen foreslog bestyrelsen, at indhente yderligere 2 enslydende tilbud jf. forslag 5A-5D, fra henholdsvis Nykredit og Nordea samt tilbud fra alle 3 banker(Handelsbanken, Nykredit og Nordea) på en belåning med fast rente med kortere løbetid end den nuværende belåning. Alle 3 tilbuddene opsættes i en samlet oversigt til generalforsamlingen, så man kan danne sig et samlet overblik over risiciene, renteniveauet, fast eller variabel rente, lånenes løbetid og ydelsesoversigt på lånene.

**Bestyrelsen valgte at trække forslagene 5A-5D og indhente yderligere oplysninger jf. ovennævnte henstilling fra generalforsamlingen og indkalder til en ekstraordinær generalforsamling.**

8 andelshavere havde forlad generalforsamlingen. Herefter er der 26 andele repræsenteret.

#### **Forslag 5E fra bestyrelsen om ændringer til husorden.**

Marianne Ploug motiverede forslaget punkt for punkt.

Følgende punkter blev gennemgået:

- Punkt 3 – vedrørende brugervejledning af altanerne – blev vedtaget.
- Punkt 3 – vedrørende tilladelse til brug af grill på altanerne – blev nedstemt med 15 stemmer imod og slettes.
- Punkt 4 – vedrørende tv-pakke – blev vedtaget.
- Punkt 6 – vedrørende bestyrelsen – alle 3 punkter blev vedtaget.
- Punkt 7 – vedrørende cykler – blev vedtaget.
- Punkt 11 – vedrørende generalforsamling – begge punkter blev vedtaget.
- Punkt 12 – vedrørende terrassevarmer – med korrektion til terrassevarmer og ikke grill – blev punktet vedtaget.

- Punkt 16 – vedrørende kontaktinformationer – blev vedtaget.
- Punkt 20 – vedrørende renovering – begge punkter blev vedtaget.
- Punkt 21 – vedrørende rygning – blev vedtaget.
- Punkt 22 – vedrørende salg – blev vedtaget.
- Punkt 30 – vedrørende udlejning – alle 3 punkter blev vedtaget.
- Punkt 32 – vedrørende vaskeri – blev vedtaget.
- Punkt 33 – vedrørende vedligeholdelse – blev vedtaget.
- Punkt 34 – vedrørende vedtægter – blev vedtaget.
- Punkt 35 – vedrørende ventelister – alle 4 punkter blev vedtaget.
- Punkt 36 – vedrørende vicevært – begge punkter blev vedtaget.
- Punkt 37 – vedrørende vinduer og altandøre – begge punkter blev vedtaget.
- Punkt 38 – vedrørende vådrum – begge punkter blev vedtaget.

### **Ad punkt 6 – Valg til bestyrelsen.**

På valg var Anders Peder Ipsen Skovsborg som formand for en 1-årig periode og Rebecca Brøndel og Marianne Ploug som bestyrelsesmedlemmer for en 2 årig periode.

Følgende opstillede til bestyrelsen:

Anders Peder Ipsen Skovsborg, F5, st. tv.

Rebecca Brøndel, F3, 2. th.

Marianne Ploug, F5, 3. tv.

Jacob Schneevoigt, F7, 2. mf.

Niels Langbo Pedersen, 7, 1. th.

Der blev afholdt skriftlig afstemning og Anders og Marianne fik hver 20 stemmer, Jacob fik 18 stemmer, Rebecca fik 11 stemmer og Niels fik 9 stemmer. Anders og Marianne begge genvalgt og Jacob nyvalgt til bestyrelsen.

Bestyrelsen har efter konstituering følgende sammensætning:

Formand Anders Peder Ipsen Skovsborg, F5, st.tv. (på valg i 2015)

Bestyrelsesmedlem Lene Nielsen, F7, 1.mf. (på valg i 2015)

Bestyrelsesmedlem Martin Klein, F5, 4. tv. (på valg i 2015)

Bestyrelsesmedlem Marianne Ploug, F5, 3.tv. (på valg i 2016)

Bestyrelsesmedlem Jacob Schneevoigt, F7, 2.mf. (på valg i 2016)

Suppleanter: 1. suppleant Rebecca Brøndel, F3, 2. th.

2. suppleant Niels Langbo Pedersen, F7, 1. th.

### **Ad punkt 7 – Valg af revisor.**

Revisor Jacob Hjort Petersen fra Revisionsfirmaet Chr. Mortensen blev genvalgt.

### **Ad punkt 8 – Valg af administrator.**

Bestyrelsen indstillede ny administator Deas A/S med Lene Gøde som administrator. Deas A/S blev nyvalgt med 16 stemmer for, 3 stemmer imod og 7 stemmer der undlod.

Christina Olsson fra Administrea ApS takkede for samarbejdet.

**Ad punkt 9 – Eventuelt.**

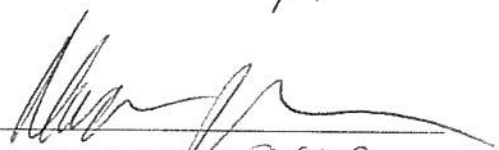
---

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

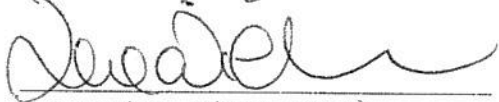
Der var spørgsmål til hvordan den igangværende klagesag over vurdering beror. Bestyrelsen havde ikke modtaget noget nyt i sagen, men undersøger dette.

Dagsordenens punkter var herefter behandlet og dirigenten afsluttede generalforsamlingen kl. 22.05.

København S, den 1/7 2014



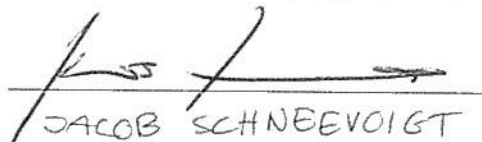
MARIANNE PLOG



LENE NIELSEN



ANDERS PEDER IPSEN SKOVSBORG



JACOB SCHNEEVOIGT