

## REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING A/B AMAGERVOLD

Torsdag, den 21. maj 2015 kl. 18:30 afholdtes andelsboligforeningens ordinære generalforsamling. Generalforsamlingen blev afholdt i Kareten, Hollænderdybet 1.

35 andele var repræsenteret, heraf 2 ved fuldmagt.

På bestyrelsens vegne bød formand Anders Skovsborg velkommen.

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

Endvidere deltog revisor Jacob Hjort Petersen fra Revisionsfirmaet Chr. Mortensen og administrator Lene Gøde fra Deas A/S.

Referent Lene Gøde fra Deas A/S.

### Dagsordenen var som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab og værdiansættelse til godkendelse
4. Forelæggelse af budget 2015 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag
6. Valg til bestyrelse.  
På valg:  
Formand Anders Peder Ipsen Skovsborg  
Bestyrelsesmedlem Lene Nielsen  
Bestyrelsesmedlem Martin Klein  
Mindst 1 suppleant
7. Valg af revisor.
8. Valg af administrator.
9. Eventuelt.

### **Ad. punkt 2 – Bestyrelsens beretning.**

---

Formand Anders Skovsborg berettede følgende:

" Kære andelshavere

Her kommer en kort beretning fra bestyrelsen om det forgangne år i foreningen.

Det har været et travlt år.

Først og fremmest besluttede bestyrelsen sig for at opsig samarbejdet med vores vicevært samt trappevask.

Det skete af økonomiske hensyn, da der lå en besparelse i at samle opgaven hos en ekstern leverandør.

Som I er bekendt med faldt valget på Glad Ejendomsservice. Bestyrelsen har været meget glad for samarbejdet med Glad. Vi har fået meget få kommentarer fra andelshavere, men de har alle været positive.

Bestyrelsen tager det som et tegn på, at samarbejdet går godt med den nye vicevært.

På sidste generalforsamling lovede bestyrelsen, at der ville komme en ekstraordinær generalforsamling, hvor der skulle tages stilling til foreningens finansiering.

Det har bestyrelsen måtte erkende ikke kunne lade sig gøre. I stedet har vi brugt året på en grundig gennemgang af foreningens udgifter.

Først og fremmest har vi fået udarbejdet en ny tilstandsrapport med tilhørende vedligeholdelsesplan.

Tilstandsrapporten viste et forventet problem med foreningens tilstand på vand- og afløbsinstallationer. Derfor fik bestyrelsen udført en samlet gennemgang af tilstanden i de enkelte lejligheder. Der var en meget flot tilslutning til gennemgangen, der har resulteret i et forslag på den kommende generalforsamling om udskiftning af installationerne.

Det har ikke været muligt at komme med et fornuftigt bud på foreningens finansiering, før vi kendte det forventede lånebehov. Derfor har det taget et år at få færdiggjort arbejdet.

Det har tidligere været diskuteret, om foreningen skulle afholde en større udgift til renovering af trappeopgange.

Indtil videre har de ovennævnte installationer første prioritet. Bestyrelsen vil derfor i første omgang lave den mest nødvendige reparation af linoleumsgulve i opgangene. Næste år må vi se på, om der bliver frigjort midler til en større renovering.

Bestyrelsen sætter endvidere gang i reparation af taget. Såfremt vi følger den udarbejdede vedligeholdelsesplan kan vi forlænge tagets levetid i op til 10 år. På grund af en stor udgift til ovennævnte vandinstallationer vil bestyrelsen arbejde på at forlænge tagets levetid i disse 10 år, såfremt det er økonomisk ansvarligt.

Der kan naturligvis ske ændringer, der gør at vi skal fremskynde processen, men det kan vi ikke sige noget om nu.

Ellers afholdt foreningen en sommerfest sidste år i samarbejde med naboforeningen. Om dagen blev der også lavet en smule arbejde i foreningen.

Vi var meget uheldige med vejret, og fremmødet var ikke særlig godt. Bestyrelsen vil dog gentage sommerfesten i år. Vi gør det for at øge det sociale aspekt af livet her i foreningen. Det skaber et bedre sammenhold og naboskab, hvis vi alle får en mulighed for at mødes. Bestyrelsen vil derfor opfordre andelshaverne til at deltage i sommerens arrangement. Der kommer flere detaljer ud i god tid inden.

Sidste år begyndte bestyrelsen at udsende små nyhedsbreve om vores arbejde i foreningen. Der har været en længere pause siden sidste nyhedsbrev. Vi har haft travlt med arbejdet med foreningens økonomi og har derfor afventet denne beretning. Fremadrettet er det dog bestyrelsens målsætning at udsende et nyhedsbrev en gang i kvartalet eller efter behov.

På den måde kan andelshaverne være mere informeret om vores arbejde, samt om hvad der ellers måtte røre sig i foreningen.

Der er fortsat lidt problemer med storskrald, som vi ønsker at komme til livs. Vi vil benytte lejligheden til at minde andelshavere om, at der står en blå ladvogn i gården. Den kan bruges, hvis man skal have ting kørt på genbrugsstationen på Vermlandsgade.

Der er kommet en særskilt container op til flamingo og pizzabakker. Det er desværre nødvendigt at fortælle, at der ikke må være indhold i pizzabakkerne, når man smider dem i.

Ellers er det vores opfattelse, at foreningen kører et godt og sundt liv. Bestyrelsen ser frem til den kommende generalforsamling 21. maj, og vi håber på et godt fremmøde"

Bent Petesen påpegede, at der var gæster tilstede. Bestyrelsen kommenterede, at der var inviteret 3 fagfolk fra Peter Jahn i forbindelse med gennemgang af forslag 1 og 3

Der blev kommenteret, at det var store beslutninger bestyrelsen havde taget siden sidste års generalforsamling. Formanden forklarede, at det var sket af økonomisk hensyn til foreningens drift, idet der var sket væsentlige besparelser. Der blev henstillet til, at væsentlige ændringer fremover tages op på generalforsamling inden de skrives til handling.

Der blev efterspurgt nyt forslag til finansiering på denne generalforsamling. Dette er ikke blevet udarbejdet, idet bestyrelsen har rettet sig efter holdningen på sidste års generalforsamling. Ingen var interesseret i andet end fastforrentet lån.

Der var ikke yderligere spørgsmål, hvorefter beretning blev godkendt.

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

Årsrapport 2014 var udsendt sammen med indkaldelse 5. maj 2015 og revisor Jacob Hjort Petersen startede med at oplyse, at revisionen ikke gav anledning til forbehold (side 4-5) og gennemgik derefter årsrapporten i store træk, specielt side 24, hvor faktiske beløb blev sammenholdt med budget 2014.

Der er mindre renteindtægt og mindre indtægt i vaskeriet. El-udgiften er mindre, idet en måler, der i flere år havde haft anslået forbrug. I forbindelse med aflæsning, skete der tilbagebetaling af tidligere år.

Gårdlauget er væsentlig højere, idet det havde været nødvendigt at udskifte tank til mobil-sug.

Der var brugt kr. 611.215 på løbende vedligeholdelse og kr. 363.807 på genopretning/renovering. Fortrinsvis til faldstammer og stigestreng.

Administrationshonoraret var mindre, idet der var opnået 3 måneders rabat hos Deas A/S

Året resultat er således på kr. 433.150 i forhold til budgettet kr. 361.150 før hensættelser og afdrag på realkreditlån.

Den offentlige ejendomsvurdering er pr. 1. oktober 2012 uændret 70 mill. Der er benyttet valuarvurdering på kr. 75 mill. Valuarvurdering er gældende i 18 måneder og skal ved salg af lejligheder være gældende på handelstidspunkt.

Foreningens likviditeten er anbragt i flere pengeinstitutter for at mindske risiko for tab. Det store indestående i Bank Nordik, er på grund af igangværende overdragelser. Da Bank Nordik gik konkurs kunne igangværende overdragelser holdes udenfor.

Efterfølgende blev statusposterne og andelsværdi på 48,392 pr. andelskrone gennemgået.

Der var ikke yderligere spørgsmål til årsrapporten, der ved afstemning blev enstemmigt vedtaget.

Det blev besluttet at udskyde beslutning om andelsværdien til efter behandling af de øvrige forslag, da hensættelser derved kunne justeres.

Efter behandling af forslagene 1-6 blev det vedtaget, at forsætte med den nuværende andelsværdi. Det vil sige, at foreningens hensættelse således er nedsat til kr. 2.164.469 i stedet for 4 mill.

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 2015 og påpegede, at budgettet ikke indeholder stigning i boligafgift.

Der er budgetteret 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. 600.000, til reparation og vedligeholdelse og genopretning/renovering kr. 150.000.

Ejendomsskatten er faldet helt enormt på grund af grundskyldssagen. Umiddelbart sker der ikke regulering med tilbagevirkende kraft, idet foreningens daværende bestyrelse skulle have anlagt sagen samtidig med A/B Markmandshus. Dette var man ikke opmærksom på, da man dengang mente, at den var anlagt i fællesskab. Sagen behandles p.t. i Landsskatteretten.

Der er budgetteret med overskud på kr. 512.297 efter hensættelser og betalt prioritetsafdrag.

I budgettet er ikke medtaget større vvs-projekt til ca. 8.5 mill. som der stilles forslag om senere på generalforsamlingen.

Der var spørgsmål til foreningens indtægt ved udlejning af loft/kældrum, hvor der blev oplyst, at ventelisten snart er udtømt. Der er således forventning om højere lejeindtægt.

Der er ikke indarbejdet udgifter til yderligere belåning i forbindelse med evt. igangsætning af vvs-projektet. Foreningen har så stor en likviditet, at udgifterne i 2015 kan afholdes uden optagelse af yderligere lån.

Budget 2015 blev herefter efter behandling af forslag 6 enstemmigt vedtaget.

#### **Ad punkt 5 – Forslag.**

##### **Forslag 1 – Udskiftning af vand- og afløbsinstallation.**

Bestyrelsen stiller forslag om at foretage en komplet gennemførelse af udskiftning af vand- og afløbsinstallationer jf. det vedlagte budget fra ingeniørfirmaet Peter Jahn (se bilag 1).

Gennemførelse af forslaget er under betingelse af, at prisen maksimalt udgør 9.314.250 kr. (8.467.000 + 10 %)

Bliver udgiften højere kan bestyrelsen ikke gennemføre arbejdet uden godkendelse på en ny generalforsamling.

Baggrund for forslaget:

Foreningen har tidligere foretaget udskiftningen løbende. Budgetposten har været på ca. 750.000 kroner om året gennem flere år.

Bestyrelsen har foretaget en komplet gennemgang af lejlighederne. Konklusionen på rapporten var, at der generelt ikke er foretaget udskiftning i etageadskillelser.

2/3 mangler fortsat udskiftning.

I løbet af 2015 har der været to vandskader som følge af dårlig stand på installationerne. Følgeomkostningerne har derfor været høje ved at foretage udskiftningen løbende, og det forventes også at udgøre et problem fremover.

Dertil kommer at bestyrelsen har svært ved at budgettere omkostningerne, da de kan variere betydeligt fra år til år.

Desuden kan vi gøre brug af det lave renteniveau, ved at foretage en udskiftning nu.

Det vigtigste er, at det er billigere for foreningen at udbyde den samlede udgift i en storentreprise, i stedet for at betale for løbende udskiftninger.

Bestyrelsen har inviteret repræsentanter fra ingeniørfirmaet Peter Jahn til årets generalforsamling, så de vil kunne hjælpe med at svare på spørgsmål fra andelshaverne.

2 repræsentanter fra Peter Jahn gennemgik projektet og kunne oplyse, at der kun manglede adgang til 14 lejligheder, så projektet var udarbejdet på grundlag af de lejligheder der havde været adgang til.

Der blev stillet mange spørgsmål om specifikke detaljer i lejlighederne, så som placering af vandrør, fremskaffelse af f.eks. lignende fliser og evt. genbrug af armaturer. Det fremlagte forslag var dog kun som grundlag for beslutning, om der skal arbejdes videre med projektet. Såfremt dette vedtages, skal alle lejligheder gennemgås igen og der vil blive lavet detaljeret projekt for hver enkelt lejlighed og derved er der kontakt til hver enkelt andelshaver. Her kan så evt. aftales, hvis den enkelte andelshaver ønsker at få mere arbejde udført for egen regning.

På der er lavet detaljeret projekt, skal dette i udbud til 4-5 firmaer. Der er ikke krav om at skulle tage det billigste, da der ikke er tale om licitation. Først derefter kan det videre forløb planlægges.

De manglende likvider til projektet og udgifter til nyt lån, forventes at kunne holdes indenfor den nuværende boligafgift, idet besparelse på vvs-reparationer kan betale renter og afdrag på nyt lån.

I henhold til foreningens vedtægter § 26, stk. 2 kan forslag om væsentlige forandringer af fælles bestanddele, og tilhører kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmer er tilstede og med mindst 2/3 flertal.

Ved afstemning stemte 27 for, 4 imod og 1 undlod at stemme.

Da der ikke var 2/3 af foreningens medlemmer tilstede, men 2/3 af de tilstedeværende stemte for, kan forslaget på en efterfølgende generalforsamling vedtages med 2/3 uanset antal fremmødte.

## **Forslag 2**

Såfremt forslag 1 bliver vedtaget på GF ønsker bestyrelsen at stille forslag om følgende:

Bestyrelsen får bemyndigelse til at optage den nødvendige finansiering i form af et fastforrentet lån, så foreningen kan igangsætte projektet under forslag 1.

Yderligere information om forslag:

Som tidligere nævnt har foreningen ca. 4 mio. Kroner i likvide midler. De vil først og fremmest blive brugt til finansieringen. Det er det resterende beløb, foreningen skal optage lån for.

Forslaget udskydes til en ekstraordinær generalforsamling, når der er klarhed over det nøjagtige beløb der skal lånes.

### **Forslag 3**

Såfremt forslag 1 bliver vedtaget stiller bestyrelsen forslag om følgende:

I forbindelse med foreningens arbejde på vandinstallationer ønsker bestyrelsen at fjerne alle badekar i foreningen med en forventet udgift på maksimalt 1.520.750 kr. (1.382.500 +10 %) (se bilag 2).

Det gælder ikke eventuelle lejligheder, hvor der er installeret et nyt badekar med den korrekte vådrumssikring.

Såfremt det viser sig at udgiften vil blive højere end det beløb, der er nævnt i forslaget, skal bestyrelsen indhente en ny godkendelse på en generalforsamling.

Baggrund for forslaget:

Som det er nu, er der ikke anlagt vådrumssikring under de gamle badekar i foreningen. Det betyder, at hvis et afløb bliver stoppet, eller der af anden årsag kommer meget vand på gulvet, vil vandet løbe ned under badekaret og forårsage en vandskade hos underboen.

Det betyder, at selv hvis foreningen gennemfører forslag 1, vil der fortsat være en stor risiko for vandskader med efterfølgende høje håndværksregninger.

Såfremt andelshavere ønsker at få et nyt badekar lagt ind (efter vådrumssikring), skal de enkelte andelshavere afholde udgiften.

Hans Christiansen fra Peter Jahn oplyste, at der er besigtiget 33 badekar i ejendommen, men der vides jo ikke, hvor mange badekar der er i de 14 lejligheder, der endnu ikke har været adgang til.

Mange badekar har afløb direkte fra badekar til gulvafløb og manglende fald på gulvet. Hvor det findes nødvendigt, vil badekar blive fjernet og der bliver vådrumssikret i vådrumszonen og etableret nyt gulvafløb. Det drejer sig om tætning, så ejendommen ikke skades.

Såfremt dette vedtages, skal alle lejligheder med badekar gennemgås igen og der vil blive lavet detaljeret projekt for hver enkelt lejlighed.

Enkelte andelshavere havde forladt generalforsamlingen, så ved afstemning stemte 25 for, 4 imod og 1 undlod at stemme.

Da der ikke var 2/3 af foreningens medlemmer tilstede, men 2/3 af de tilstedeværende stemte for, kan forslaget på en efterfølgende generalforsamling vedtages med 2/3 uanset antal fremmødte.

### **Forslag 4**

Såfremt forslag 3 bliver vedtaget ønsker bestyrelsen at stille forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at optage den nødvendige finansiering i form af et fastforrentet lån.

Forslaget udskydes til en ekstraordinær generalforsamling, når der er klarhed over det nøjagtige beløb der skal lånes.

### **Forslag 5**

Hvis forslag 1 ikke bliver vedtaget, stiller bestyrelsen forslag om følgende:

Ekstraordinær afbetaling af vores realkreditlån med 85 % af vores nuværende likviditet jf. foreningens regnskab for 2014.

Forslaget blev trukket

### **Forslag 6**

Bestyrelsen stiller forslag om at få bemyndigelse til at sænke huslejen med 5 % fra 1. januar 2015.

Baggrund for forslaget:

Som det ser ud nu, vil der være luft i budgettet til en huslejenedsættelse. Såfremt der ikke sker store ændringer i foreningens finansiering, vil det kunne lade sig gøre at gennemføre huslejenedsættelsen, og så vil bestyrelsen sænke huslejen. Skulle der ske noget uventet, forbeholder bestyrelsen sig retten til ikke at foretage huslejenedsættelsen, men afvente en ny beslutning på en kommende GF.

Der var bred enighed om, hellere at spare op til f.eks. taget end sætte boligafgiften ned nu og efterfølgende op igen.

Forslaget blev nedstemt ved afstemning.

### **Forslag 7**

Bestyrelsen ønsker at stille forslag om en tilføjelse til foreningens husorden.

Der er tale om en præcisering af, hvilke udgifter foreningen skal stå for at afholde, og hvilke udgifter andelshaveren selv skal stå for.

Se bilag 3 for liste over punkter.

Baggrund for forslag:

Listen er udarbejdet ud fra den almindelige praksis i foreningen. For at alle andelshavere kan have kendskab til foreningens praksis vil vi gerne have tilføjet listen til foreningens husorden som en form for positivliste.

Som det er nu, kan andelshavere have svært ved at vurdere, hvilke udgifter de selv skal afholde, og hvilke udgifter foreningen står for.

De enkelte punkter blev behandlet og bliver tilrettet i husorden.

Tilrettet husorden vil blive udsendt sammen med referatet.

### **Forslag 8**

Bestyrelsen stiller forslag om følgende:

Hvis en andelshaver lejer mere end et ekstra loftsrum udover det der følger med andelen, kan lejeaftalen på alle rum der overstiger det ene opsiges af bestyrelsen med 3 måneders varsel. Såfremt forslaget vedtages vil det have konsekvens for fremtidige lejeaftaler.

Baggrund for forslaget:

Hvis der er venteliste på ekstra loftsrum, bør én andelshaver ikke kunne leje mere end et ekstra rum.

Såfremt der ikke er venteliste kan man fortsat leje så mange rum man vil.

Forslaget blev uddybet således: Alle andelshavere har et loftsrum. Derudover kan lejes 1 ekstra rum (på almindelige lejevilkår).

Hvis der ud over disse 2 rum, lejes yderligere rum, vil disse kunne opsiges med 3 måneders varsel.

Herefter blev forslaget vedtaget.

### **Forslag 9**

Forslag fra bestyrelsen:

Folk der er skrevet op på både foreningens interne og eksterne venteliste skal have tilbudt samtlige lejligheder, der bliver sat til salg i foreningen uanset lejlighedens størrelse.

Folk på intern venteliste bliver tilbudt lejligheden først.

Forslaget blev uddybet således:

Tidligere kunne eksterne kun opnoteres til 1-vær. lejligheder.

Med dette forslag kan alle opnoteres til alle størrelser lejligheder. Interne ansøgere vil altid få tilbud først.

Herefter blev forslaget vedtaget.

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

---

Bestyrelsen har efter konstituering følgende sammensætning:

Formand Anders Skovsborg	(på valg i 2017)
Bestyrelsesmedlem Bettina Lyster	(på valg i 2017)
Bestyrelsesmedlem Martin Klein	(på valg i 2017)
Bestyrelsesmedlem Marianne Ploug	(på valg i 2016)
Bestyrelsesmedlem Jacob Mogens Schneevoigt	(på valg i 2016)

Suppleant Lene Nielsen

Suppleant Maria Bostrøm Nielsen

### **Ad punkt 7 – Valg af revisor.**

---

Jacob Hjort Petersen fra Revisionsfirmaet Chr. Mortensen blev genvalgt.

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

---

Deas A/S blev genvalgt.

### **Ad punkt 9 – Eventuelt.**

---

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



Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at der som udgangspunkt holdes bestyrelsesmøde den 1. tirsdag i måneden.

Jimmy oplyste, at der hænger et nøgleskab i hans ekstra kælderrum. Ingen kan finde nøglen, så nu bliver låsen boret op og skab og indhold smidt ud.

Bestyrelsen oplyste, at der i forbindelse med den nye tilstandsrapport er iværksat flere af de mindre / billige punkter.

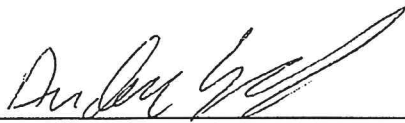
Der blev forespurgt til andelshavernes deltagelse i gårdlauget, da der på tidligere generalforsamlinger har været valgt andelshavere.

Bestyrelsen oplyste, at gårdlauget består af de 2 andelsforeningers bestyrelser enten af bestyrelsesmedlemmer eller andelshavere, der er blevet valgt på gårdlaugets generalforsamling. Bestyrelsen består af 3 medlemmer fra A/B Amagervold og 2 fra A/B Markmandshus.

Dagsordenens punkter var herefter behandlet og dirigenten afsluttede generalforsamlingen.

København S, den

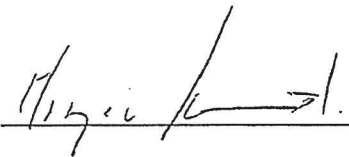
2015



---



---



---