

## REFERAT

### A/B Amagervold-ordinær generalforsamling

Mødested: Amager selskabslokaler, Markmandsgade 9  
Mødedato: torsdag den 13. juni 2019, kl. 18:30  
Fremmødte: Der var repræsenteret 40 af foreningens 89 andele. Heraf var 4 repræsenteret ved fuldmagt.

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab og værdiansættelse til godkendelse
4. Forelæggelse af budget til godkendelse og beslutning af eventuel ændring af boligafgiften
5. Indkomne forslag
  - Forslag 1
  - Forslag 2
  - Forslag 3
6. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år
7. Valg af revisor
8. Valg af administrator
9. Eventuelt.

#### 1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Michael Suhr Fabrin fra DEAS som dirigent. Forsamlingen tilsluttede sig forslaget. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter dog således at forslag nr. 1 og 2 stillet under punkt 5 krævede kvalificeret flertal for beslutning.

#### 2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt skriftligt sammen med den reviderede dagsorden af 7. juni til generalforsamlingen. Og gengivet her:

"Siden sidste år er arbejdet med udbedring som følge af vores VVS-projekt endelig ved at være afsluttet. I uge 24 og 25 males de sidste beskadigede lofter, og efter en lang og sej proces er vi endelig ved at kunne se enden på det VVS-projekt vi startede op i 2017.

Det har fyldt størstedelen af vores tid i det forgangne år, og vi ser i bestyrelsen frem til, at kunne igangsætte nye projekter i stedet for at skulle fokusere på efterveerne af VVS-projektet.

Med den baggrund er det også begrænset hvad bestyrelsen ellers har igangsat i det forgangne år.

Dog har vi, i samarbejde med Peter Jahn og Partnere, fået opdateret foreningens tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan. Planer som er nødvendige for at vi kan se på hvordan vi fremadrettet skal prioritere for at kunne sikre en fortsat velfungerende andelsforening. Både når der skal prioriteres hvor vi skal bruge vores økonomiske midler og hvad der skal laves først og sidst.

Derfor ærgrer det os også når foreningen modtager ekstraregninger på arbejde som ikke er en del af den samlede vedligeholdelsesplan.

F.eks. når vores personelevatorene benyttes til transport af møbler mv., og lyscensoren brydes, elevatoren stopper og en tekniker skal tilkaldes. En regning på mere end 4000 kr. pr. gang.

Fremover vil regninger på tilkaldelse af tekniker viderefaktureres til andelshaveren som har brugt elevatoren uden selv at være tilstede i elevatoren.

Endvidere, har foreningen haft udgifter til oprydning af fælles arealer flere gange i løbet af det forgangne år.

Jf. A/B Amagervolds husorden må der ikke stilles ting på fælles arealer, herunder loft- og kælderarealer, reposer mm.

Tørrelofter er kun beregnet til tørring af tøj, og ikke til opmagasinering eller storskrald.

Skulle I stå i den situation at I ikke har plads på jeres loft- og/eller kælderrum, råder foreningen over en række loft- og kælderrum der som lejes. Disse rum kan lejes ved at kontakte vores administrator hos DEAS.

Der er storskrald i gården hver 4. uge og der sættes opslag i porten med datoer. Her henviser vi også til reglerne for storskrald som er opsat samme sted.

I forbindelse med gennemgangen og udarbejdelsen af vores vedligeholdelsesplan, er vi i bestyrelsen blevet gjort opmærksomme på at der er udfordringer med brandsikkerheden - f.eks. når der efterlades ting på reposer, loft- og kælderrum mv.

Dette betyder desværre også at Bytte-biksen i Flinterenden 3, fremover vil blive fjernet, da vi er blevet gjort opmærksom på at det er i strid med brandsikkerheden. Det er selvfølgelig ærgerligt, men brandsikkerheden er vi nødt til at tage alvorligt.

Bestyrelsen vil derfor gerne takke de andelshavere som har stået for Bytte-biksen i den periode vi har haft den.

Sommeren nærmer sig, og Gårdlauget er i samarbejde med gårdmanden ved at få gården gjort klar til en masse sommer- og grillhygge.

Gårdlauget har derfor sørget for cykeloprydning, hvor alle cykler eller cykelanhængere uden ejermand blev fjernet i uge 23.

I den forbindelse henviser bestyrelsen også til at der jf. foreningens husorden kun må parkeres cykler i den fælles cykelkælder i venstre side af gården (set fra porten) og i de opstillede cykelstativer.

Endvidere, har der været en del problemer med hunde efterladenskaber i vores fælles gård. Derfor minder bestyrelsen om at hunde ikke må luftes i gården jf. Gårdreglementet, som kan læses i porten.

Som nævnt tidligere har bestyrelsen fået revideret vores vedligeholdelsesplan af Peter Jahn og Partnere. Vedligeholdelsesplanen vil for os i bestyrelsen danne rammen om det kommende års arbejde og prioriteringer.

Der er derfor også afsat ekstra midler i budgettet til at udbedre nogle af de punkter som blev påpeget på gennemgangen.

Som vi fik bemyndigelse til på den ekstraordinære generalforsamling, har vi en dialog med den byggetekniske afdeling i DEAS, og med Peter Jahn og Partnere.

Som del af denne dialog, har vi en aftale med om, at de udarbejder og fremlægger en samlet beskrivelse af projektindhold mv., som kan danne grundlag for en endelig beslutning om hvorvidt vi ønsker at indgå et formelt samarbejde med dem som byggerådgiver på vores kommende opgavsprojekt.

Såfremt det besluttet, udarbejdes udbudsmaterialet af byggerådgivningen hos enten DEAS eller Peter Jahn og Partnere og de administrerer efterfølgende også selve projektet.

I indkaldes i forlængelse af ovenstående til en ekstraordinær generalforsamling, hvor den valgte byggerådgiver er til stede, og ovennævnte er på dagsordenen."

Formanden gik kort igennem beretningens indhold, herunder i punktform.

- VVSprojekt, 5 års gennemgang udestår om nogle år.
- Det blev påpeget at rensning af afløb tilfaldt den enkelte andelshaver at varetage selv.
- Husk omkostninger, elevator omkostninger i særdeleshed, venligst undlad at benytte elevatoren ved flytning, og vær varsom med unødige indkald. Der opsættes små skilte.
- Peter Jahn og Partner har udarbejdet en vedligeholdelsesrapport.
- Større renovation bedes man så vidt muligt selv tage ud på renovationsstationen.
- Viceværten har ryddet op i cykler.

Der kom enkelte spørgsmål, blandt andet, om der var mulighed for flere cykelstativer i gården, man ser på opgaven, sammen med gårdlauget. Årsag: Ladcykler er svære at få i kælderen, hvor sikring ved lås er en udfordring.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

### 3. Forelæggelse af årsregnskab og værdiansættelse til godkendelse

Revisor Jacob Hjort fra Kreston revision fremlagde årsregnskabet for 2018. Regnskabet viste et resultat på kr. 1.546.669, som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2018 udgjorde kr. 92.234.527. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

Andelskronen var foreslået fastsat med baggrund i valuarvurdering til en maksimal andelskrone på 69,451. Hvilket er en stigning på 9,57% fra andelskronen i 2017 som var på 63,385.

Årsregnskabet og andelskronen blev herefter enstemmigt godkendt.

Herefter gennemgik revisor de centrale nøgletalsoplysninger.

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

Revisor Jacob Hjort fra Kreston revision gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2019 herunder bestyrelsens forslag om uændret boligafgift.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Det fremlagte budget for 2019 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

	<b>Budget 2019</b>
<b>Indtægter</b>	
Boligafgifter, andelshavere	3.390.000
Boligafgifter erhverv	420.000
Lofts- og kælderleje	36.000
Ventelistegebyrer	11.000
Mobilmast	25.000
Vaskeriindtægter	72.000
Øvrige indtægter	0
Renteindtægter	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.954.000</b>
<b>Udgifter</b>	
Rente:	
Pengeinstitut	0
Skat	0
Nykredit 2%, 2047	693.000
Låneomkostninger og amortisering	0
	<b>693.000</b>
Driftsudgifter:	
Ejendomsskatter	228.000
Renovation	147.000
Vandafgifter	200.000
Elektricitet	50.000
Drift vaskeri	85.000
Renhold fortov m.v.	8.000
Forsikringer	97.000
Kabel tv. og internet	0
Ejendomsservice	241.000
Gårdlaug	95.000
Løbende vedligeholdelser	500.000
Vedligeholdelser, genopretning og renovering	400.000
	<b>2.051.000</b>
Administrationsudgifter:	
Administrationshonorar	146.000

Anden administration	4.000
Advokat	10.000
Revision	37.000
Valuar	10.000
Varmeregnskabshonorar	47.000
Bestyrelsesudgifter/generalforsamling/beboermøder	55.000
Gebyrer	18.000
Diverse udgifter	8.000
	<b>335.000</b>
<b>Udgifter i alt</b>	<b>3.079.000</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>875.000</b>
Skat	2.000
	<b>873.000</b>
Regulering hensættelser til renoveringer	0
Afdrag realkreditlån	-616.000
<b>Årets nettoresultat</b>	<b>257.000</b>

Renovering af opgange er ikke indeholdt i budgettet. Det vurderes at koste ca. kr. 4.000.000 - 4.500.000.

## 5. Indkomne forslag

### -Forslag 1

Det foreslås at §14 stk. 2 b) ændres til;

”Andre andelshavere og disses hjemmeboende børn, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Bestyrelsen kan ved særtilfælde dispensere fra ovenstående. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse overtager den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed, såfremt denne ikke overdrages i henhold til stk. c) eller stk. d)”

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages såfremt det opnår almindeligt kvalificeret flertal, altså flertal fra mindst 2/3 af andelsboligforeningens medlemmer efter såvel antal som fordelingstal. Bestyrelsen motiverede sit forslag.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

### -Forslag 2

”Mulighed for brug af fuldmagter”. Stillet af: Andelshaver Flintarenden 1, 3. Th.

Det følger af vores nuværende vedtægter, at en andelshaver kun kan medtage en enkelt fuldmagt på en generalforsamling jf. § 25 stk. 4. 3. Pkt. som gengivet nedenfor.

Stk. 4. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive en stemme i henhold til fuldmagt. I praksis er det ikke altid ligetil at finde andelshavere, der kan medtage ens fuldmagt, hvilket betyder at bestemmelsen er en effektiv begrænsning af andelshavernes indflydelse på beslutninger, der bliver truffet på generalforsamlingen.

Med henblik på at fjerne denne begrænsning, stilles forslag.

§ 25 stk. 4. 3 pkt. I VEDTÆGTER for ANDELSBOLIGFORENINGEN ”AMAGERVOLD” udgår, således at § 25 stk. 4 får følgende ordlyd:

Stk. 4. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller en anden andelshaver.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages såfremt det opnår almindeligt kvalificeret flertal, altså flertal fra mindst 2/3 af andelsboligforeningens medlemmer efter såvel antal som fordelingstal. Forslagsstiller motiverede sit forslag.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	7 andelshavere
Imod stemte:	32 andelshavere
Hverken for eller imod stemte:	1 andelshavere

Forslaget blev ikke vedtaget.

### **-Forslag 3**

Stillet af: Andelshaver Flinterenden 1, 3. th

"I vores forening har vi desværre ikke en officiel platform, der understøtter kommunikation andelshaverne imellem. De sidste par år er der dog udviklet mange brugbare platforme, der specielt henvender sig til andels- bolig-, og ejerforeninger.

En af dem er Borigo, der ud over at være en kommunikationsplatform også er en platform, der lader foreninger samle alle deres dokumenter og oplysninger et sted.

Prisen afhænger af antallet af boliger. Eksempelvis er prisen for en forening på 100 boliger 645 kr. per måned inkl. moms.

Yderligere information om Borigo kan findes på: <https://www.borigo.com2.>)

Da jeg mener det vil gavne foreningen og andelshaverne at have en kommunikationsplatform, stiller jeg hermed forslag om, at andelsboligforeningen begynder at anvende kommunikationsplatformen Borigo.

Baggrunden for at jeg har valgt at stille forslag om at vi anvender Borigo er, at det er den platform jeg har fået det bedste indtryk af. Men i tilfælde af at forslaget om at anvende Borigo ikke bliver vedtaget, ønsker jeg at stille følgende alternative forlag:

3.1)

At bestyrelsen går ud og finder en eller flere kommunikationsplatforme, som andelshaverne kan stemme om at tage i brug ved næste generalforsamling."

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget kan vedtages såfremt det opnår simpelt flertal. Forslagsstiller motiverede sit forslag.

Der var flere drøftelser om eksisterende hjemmeside løsning, kommunikation via Facebook og den foreslåede platform, hvor der var mulighed for en gratis løsning, som man dog ikke vidste hvad indeholdt. Der blev stillet ændringsforslag om den gratis løsning.

Hovedforslaget blev sat til afstemning først med følgende resultat:

For stemte:	5 andelshavere
Imod stemte:	26 andelshavere
Hverken for eller imod stemte:	9 andelshavere

Forslaget blev ikke vedtaget.

Herefter blev ændringsforslaget sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	9 andelshavere
Imod stemte:	18 andelshavere
Hverken for eller imod stemte:	13 andelshavere

Ændringsforslaget blev ikke vedtaget.

## 6. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år

Følgende stillede op til de to bestyrelsesposter: Lene Nielsen, Christine Boesen og Jannie Gobjerg. Ved afstemning blev Lene Nielsen og Christine Boesen valgt for en to årig periode.

Til de to suppleant poster stillede Marianne Bostrøm, Jannie Gobjerg og Anita Lyster op. Ved afstemning blev Jannie Gobjerg og Anita Lyster valgt for en 1 årig periode.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Marianne Ploug,	(formand)	(på valg i 2020)
Maria Bostrøm Nielsen	(Næstformand)	(på valg i 2020)
Lene Nielsen	(Kasserer)	(på valg i 2021)
Nathalie Tobiesen Schmidt	(Sekretær)	(på valg i 2020)
Christine Boesen		(på valg i 2021)

## 7. Valg af administrator

Der var genvalg af DEAS

## 8. Valg af revisor

Der var genvalg af Kreston CM

## 9. Eventuelt

Følgende punkter kom frem:

Ventelister: Der var tvivl om de var opdaterede korrekt, derfor udsendes der e-mail ud til listens medlemmer inden udgangen af juli måned, og har man således ikke pr. 1. august modtaget en besked om at man er registreret på listen, bedes man indsende e-mail med bemærkning derom.

Handeandele, blev kort drøftet. Hvor bestyrelsen har bedt BRUNATA rette haneandele efter VVS-projektets afslutning.

Rådgiver- og entrepriseaftale samt honorar vedrørende kommende vedligeholdelsesprojekt blev drøftet.

Der blev udtrykt bekymring om mulig skimmelsvamp i opgang 9A ved indgang til loftet.

Der var bemærkninger om firmaet Glad, som man var tvivlsom omkring.

Brandalarmer 9b er blevet "afmonteret"... Der følges op med reetablering/reparation.

Vedligeholdelse vedr. kuldebroer, varmfremførsel, spændte dørpumper og isolering af rør blev nævnt, som ønskede fokuspunkter for vedligeholdelse.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten 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 NemID, jf. Foreningens vedtægter.

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 registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Marianne Ploug

Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-653537619088

IP: 93.160.xxx.xxx

2019-08-05 08:25:11Z

NEM ID 

## Nathalie Tobiesen Schmidt

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-792438570216

IP: 217.16.xxx.xxx

2019-08-05 09:14:54Z

NEM ID 

## Christine Lønager Boesen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-341539721785

IP: 83.95.xxx.xxx

2019-08-05 10:04:12Z

NEM ID 

## Michael Suhr Fabrin

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:43027344

IP: 194.255.xxx.xxx

2019-08-05 10:59:13Z

NEM ID 

## Lene Nielsen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-181369751843

IP: 193.169.xxx.xxx

2019-08-06 06:52:59Z

NEM ID 

## Maria Bostrøm Nielsen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-547644474610

IP: 87.228.xxx.xxx

2019-08-06 15:54:32Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JPBE-YPO3P-548F4-66588-EE8NX-67ZEH

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](mailto: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>