

REFERAT

A/B Amagervold-ordinær generalforsamling

Mødested: Amager selskabslokaler, Markmandsgade 9-11
Mødedato: tirsdag den 28. april 2022, kl. 18.30
Fremmødte: Der var repræsenteret 28 af foreningens 89 andele. Heraf var 2 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) Bestyrelsen stiller forslag om at, sælger er forpligtet til at få udført vvs- og el-attester, vedlagt.
 - Forslag 2) Bestyrelsen stiller forslag om at, fremtidige kommunikation mellem foreningen, bestyrelsen og medlemmerne sker via digital post, vedlagt.
 - Forslag 3) Bestyrelsen stiller forslag til en opdateret husorden, vedlagt.
 - Forslag 4) Forslag fra andelshaver, gennemgang og udrensning af udluftskanaler, vedlagt.
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 Nicolaj Rüberrt Boje fra DEAS som dirigent og referent. 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 om vedtægtsændring (NY § 15 stk. 4), samt forslag nr. 2 om vedtægtsændring (NY § 37) stillet under punkt 5, krævede kvalificeret flertal for beslutning, samt var forsamlingen ikke nok til at kunne endelig behandle forslagene.

2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt skriftligt sammen med dagsorden af 8. april til generalforsamlingen. *Beretningen er vedlagt referatet som bilag.*

Der kom enkelte afklarende spørgsmål.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab og værdiansættelse til godkendelse

Revisor Jacob Hjort fra Kreston revision fremlagde først kort årsregnskabet for 2021.

Regnskabet for 2021 viste et resultat på kr. 1.681.193, før hensættelse og prioritetsafdrag, som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2021 udgjorde kr. 108.909.156 før reserver på kr. 11.000.000

Andelskronen pr. 31.12.2021 var foreslået fastsat med baggrund i valuarvurdering til en andelskrone på 91,410

Der fremkom afklarende spørgsmål, primært omkring andelskroneberegningen og foreningens valg af værdiansættelse, hvorefter årsregnskabet og andelskronen blev 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 2022 herunder bestyrelsens forslag om uændret boligafgift.

Jacob Hjort fremhævede stigning til gårdlauget primært på grund af nedtagning af pergolaen samt budgetteret ekstra vedligeholdelse på 800.000 kr.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Det fremlagte budget for 2021 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

	Budget 2021
Indtægter	
Boligafgifter, andelshavere	3.390.000
Boligafgifter erhverv	420.000
Lofts- og kælderleje	35.000
Ventelistegebyrer	36.000
Mobilmast	25.000
Vaskeriindtægter	64.000
Øvrige indtægter	0
Indtægter i alt	3.971.000
Udgifter	
Rente:	
Pengeinstitut	25.000
Skat	0
Kurstab og låneomkostninger indfrielse lån	0
Amortisering	3.000
Nordea Kredit 1% 2051	430.000
Nykredit 2%, 2047	0
	458.000
Driftsudgifter:	
Ejendomsskatter	268.000
Renovation	202.000
Vandafgifter	200.000
Elektricitet	80.000
Drift vaskeri	60.000
Renhold fortov m.v., incl regulering	6.600
Forsikringer	100.000

Ejendomsservice	230.000
Gårdlaug	140.000
Løbende vedligeholdelser	300.000
Vedligeholdelser, genopretning og renovering	800.000
	2.386.600
Administrationsudgifter:	
Administrationshonorar	160.000
Anden administration	16.000
Revision	40.000
Revision, regulering sidste år	0
Konsulent	0.000
Valuar	10.000
Varmeregnskabshonorar	40.000
Bestyrelsesudgifter/generalforsamling/beboermøder	55.000
Gebyrer	13.000
Diverse udgifter	10.000
	344.000
Udgifter i alt	3.188.600
Årets resultat	782.400
Skat	2.000
	780.400
Regulering hensættelser til renoveringer	0
Afdrag realkreditlån	-914.000
Årets nettoresultat	133.600

5. Indkomne forslag

Forslag 1): **Bestyrelsen stiller forslag om at, sælger er forpligtet til at få udført vvs- og el-attester, vedlagt.**

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

Der kom enkelte afklarende spørgsmål.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	28 andelshavere
Imod stemte:	0 andelshavere
Hverken for eller imod stemte:	0 andelshavere

Forslaget blev vedtaget.

Dirigenten kunne oplyse, at forslaget skal anden behandles på foreningens næste generalforsamling for endeligt at være godkendt idet foreningen ikke var fremmødt med 2/3 på generalforsamlingen

Forslag 2): **Bestyrelsen stiller forslag om at, fremtidige kommunikation mellem foreningen, bestyrelsen og medlemmerne sker via digital post, vedlagt**

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

Der kom enkelte afklarende spørgsmål.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte: 25 andelshavere
Imod stemte: 0 andelshavere
Hverken for eller imod stemte: 3 andelshavere

Forslaget blev vedtaget.

Dirigenten kunne oplyse, at forslaget skal anden behandles på foreningens næste generalforsamling for endeligt at være godkendt idet foreningen ikke var fremmødt med 2/3 på generalforsamlingen

Forslag 3): Bestyrelsen stiller forslag til en opdateret husorden, vedlagt

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

Der kom enkelte afklarende spørgsmål.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte: 28 andelshavere
Imod stemte: 0 andelshavere
Hverken for eller imod stemte: 0 andelshavere

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 4): Forslag fra andelshaver, gennemgang og udrensning af udluftskanaler, vedlagt

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget ikke kunne stemmes om idet forslaget er en opfordring til kommende vedligeholdelse.

Bestyrelsen svarede, at de vil tage den med på deres interne vedligeholdelsesplan.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer for 2 år

Følgende stillede op til bestyrelsen: Ingen bestyrelsesmedlemmer var på valg.

Bestyrelsen består af følgende:

Bestyrelsesformand Maria Bostrøm,	På valg 2023
Bestyrelsesnæstformand, Nathalie Tobiesen Schmidt,	På valg 2023
Bestyrelsesmedlem Christine Boesen,	På valg 2023
Bestyrelsesmedlem Josefine Fnug Olsen,	På valg 2023
Bestyrelsesmedlem Tiffanie G. Sjøting,	På valg 2023

Som suppleant blev Jannie Gobjerg valgt for en 1-årig periode.

7. Valg af revisor

Der var genvalg af Kreston CM

8. Valg af revisor

Der var genvalg af DEAS

9. Eventuelt

Følgende punkter blev drøftet

Bestyrelsen spurgte ind til omfanget af skægkræ hos medlemmerne? Flere medlemmer oplever et stigende problem. Et medlem oplyste at vedkomne også har undersøgt sagen og et flertal af skægkræ kommer med pakker fra udlandet, som beboerne bestiller på nettet, hvilket må formodes at være stigende under Corona nedlukningen.

Bestyrelsen svarede at de er ved at undersøge sagen.

Gårdlaugsrepræsentanterne i foreningen ville hører andelshavernes holdning til en evt. genetablering af pergolaen, og at alle de tilstedeværende ønskede en retænkning af gården - uden en genopførsel af pergolaen. Bestyrelsen kunne orientere om, at medlemmerne indkaldes til et beboermøde vedr. gården senere på året.

En andelshaver oplyste hendes brik til døren ikke virkede. Bestyrelsen svarede at vedkomne skal skrive til Glad ejendomsservice.

En andelshaver oplyste at enkelte hoveddøre "brummer". Bestyrelsen svarede at låsemanden ikke kan løse problemet.

En andelshaver opfordrede bestyrelsen til at anvende foreningens Facebook side igen. Bestyrelsen svarede de gerne vil prøve igen og samtidigt opfordrede alle til at holde en "god tone".

En andelshaver spurgte til hendes varmt/koldt vand. Bestyrelsen svarede de afventer svar fra håndværkeren.

En andelshaver oplyste hendes hængsler til altandøren skal udskiftet og Glad ejendomsservice bliver ved med at love at komme. Bestyrelsen kunne oplyse at opgaven er sat på stand by.

En andelshaver spurgte medlemmerne, om de oplevede skimmelsvamp i foreningen. Opfordringen er, at lufte ud, skure op for varmen i vintermånederne og fjerne skimmelsvampen med rodalon.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20:45.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Bestyrelsens beretning 2022

Kære alle andelshavere
Tak for året der er gået.

Årsregnskab

Regnskabet for 2021 ser fornuftigt ud, og driften af foreningen har kunnet afholdes indenfor de budgetterede rammer.

I regnskabsåret 2022, har vi allerede haft en del vedligeholdelsesomkostninger bl.a. ifm. akut-udskiftning af vores varmepumpe i februar, samt skimmelsvamp udbrud i flere lejligheder.

Derfor vil I også se at der i vores budget er afsat et større beløb til vedligeholdelser i 2022.

Med større udsving i rentemarkedet bl.a. som resultat af situationen i Ukraine, har bestyrelsen valgt at bibeholde en reserve på 11 millioner. Denne vil der kunne gøres brug af hvis næste års valuarvurdering skulle rammes negativt som resultat af rentemarkedet. En sådan reserve vil tilsikre at der ikke vil skulle komme potentielle fald i andelskronen.

Med alt dette taget i betragtning, lægges der i år op til at andelskronen stiger til 91,410.

Året projekter

Da vi nu er ved at have endelig afslutning på vores opgangsprojekt, efter lidt ekstra udfordringer med terrazzoen og elevatorerne. Som afslutning på vores renovering af opgangene, har vi desværre oplevet at der har været tricktyveri i en af opgangene og at der er flere døre som ikke lukkes. Vi vil gerne henstille til at andelshavere sørger for at lukke dørene og at vi sammen passer godt på de nye opgange. Hold meget gerne øje og hjælp hinanden hvis I oplever noget mistænkeligt.

Resten af 2022 forventes at indeholde nogle mindre vedligeholdelsesprojekter, herunder udryddelse af skægkræ hvilket vi desværre har fundet flere steder i foreningen. Her vil der være behov for adgang til alle lejligheder samt loft- og kælderrum i foreningen hvilket selvfølgelig vil blive varslet forud for.

Endvidere kigger bestyrelsen på hvad der er af hjælpe- og tilskuds muligheder der vil kunne minimere foreningens omkostninger til nye og større projekter. Grundet vores udbredelse af skimmel samt at det faktum at udskiftning af vinduer var højt på sidste vedligeholdelsesplan, er bestyrelsen i gang med at søge om tilskud fra Københavns Kommunes støjpulje som er tiltænkt foreninger som vores.

Derudover har vi i bestyrelsen også være i dialog med en udbyder af Fiber opkobling, som vil kunne tilbyde høj kvalitets fiberinternet, fjernsyn mm.

Sådanne projekter vil selvfølgelig blive bragt op på en ekstra ordinær generalforsamling eller næste års ordinære generalforsamling.

Mvh.

Christine, Josefine, Tiffanie, Nathalie og Maria
Bestyrelsen A/B Amagervold

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Nicolaj Rüböt Boje

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:12862656

IP: 82.134.xxx.xxx

2022-07-08 06:27:41 UTC

NEM ID 

Tiffany Gunilla Sjøting

Bestyrelse

På vegne af: AB Amagervold

Serienummer: PID:9208-2002-2-272575918371

IP: 83.95.xxx.xxx

2022-07-08 08:29:11 UTC

NEM ID 

Maria Bostrøm

Formand

På vegne af: AB Amagervold

Serienummer: 499f5f48-913e-4084-abf4-029c3c816352

IP: 83.94.xxx.xxx

2022-07-10 13:17:16 UTC

Mit  

Maria Bostrøm

Bestyrelse

På vegne af: AB Amagervold

Serienummer: 499f5f48-913e-4084-abf4-029c3c816352

IP: 83.94.xxx.xxx

2022-07-10 13:17:16 UTC

Mit  

Nathalie Tobiesen Schmidt

Bestyrelse

På vegne af: AB Amagervold

Serienummer: PID:9208-2002-2-792438570216

IP: 83.94.xxx.xxx

2022-07-11 08:25:08 UTC

NEM ID 

Josefine Marie Fnug Hammerbak Olsen

Bestyrelse

På vegne af: AB Amagervold

Serienummer: PID:9208-2002-2-607117130708

IP: 83.94.xxx.xxx

2022-07-16 10:06:24 UTC

NEM ID 

Christine Lønager Boesen

Bestyrelse

På vegne af: AB Amagervold

Serienummer: PID:9208-2002-2-341539721785

IP: 104.28.xxx.xxx

2022-07-20 11:41:42 UTC

NEM ID 

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>. 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>