

## REFERAT

### A/B Amagervold – Ordinær generalforsamling

Mødested: Amager Selskabslokaler, Markmandsgade 9, 2300 Kbh. S  
Mødedato: 14. maj 2024, kl. 18.00  
Fremmødte: Der var repræsenteret 51 af foreningens 86 andele. Heraf var 5 repræsenteret ved fuldmagt. I henhold til nøgletallene i årsregnskabet 2023, så står der at der er 96 andelshavere, men det korrekte antal er 86. Differencen skyldes, at BBR er ved at blive opdateret. To lejligheder er ved at blive sammenlagt til én, og to andre steder er det samme andelshaver som midlertidigt har 2 lejligheder, som er i gang med at sælge sin tidligere lejlighed.

### Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
3. Forelæggelse af årsrapport og værdiansættelse til godkendelse
4. Forelæggelse af budget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Forslag
6. Valg til bestyrelse
7. Valg af revisor
8. Valg af administrator
9. Eventuelt

#### 1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen bød velkommen og foreslog Patrick Hemmingsen fra DEAS A/S som dirigent og referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse. Generalforsamlingen var derfor beslutningsdygtig i samtlige af dagsordenens punkter.

Foruden de fremmødte andelshavere deltog foreningens statsautoriserede revisor Jacob Hjort og foreningens byggetekniske rådgivere fra Byens Byggerådgivning A/S, repræsenteret ved Lucas, Thomas og Simon.

#### 2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

Beretningen var sendt ud sammen med indkaldelse til generalforsamlingen hvorfor formanden kort supplerede beretningen, da der ikke var bemærkninger til beretningen, blev den herefter taget til efterretning.

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

Foreningens revisor fremlagde årsregnskabet for 2023 samt de lovpligtige centraløkonomiske nøgleoplysninger. Årsregnskabet viste et overskud før betalte afdrag på 1.091.181 kr., efter afdrag udgjorde det et likviditetsoverskud på 167.767 kr.

Foreningens indeståender pr. 31 december 2023 androg samlet set med lidt over 4 mio. kr. og foreningens egenkapital inkl. reserver lå på 130.208.009 kr. mod sidste års 120.666.828 kr., hvilket hovedsageligt skyldes en opskrivning i valuarvurderingen.

Andelskronen er fastsat med baggrund i valuarvurderingen og bestyrelsens indstillede andelskrone til faktor 102,07, hvilket var en stigning fra året før, hvor andelskronen blev vedtaget med faktor 93,88.

Dirigenten satte først årsregnskabet til afstemning. Årsregnskab 2023 blev herefter **enstemmigt godkendt.**

Bestyrelsens fremsatte andelskrone til 102,07 blev herefter sat til afstemning og blev **enstemmigt vedtaget.**

#### **Andelskrone 102,07 er den gældende.**

Dirigenten oplyste forsamlingen, at der lige er blevet vedtaget en ny lov om værdiansættelse af Andelsboligforeninger, som bl.a. øger gyldigheden af en valuarvurdering fra 18 måneder til at gælde op til 42 måneder. Revisor supplerede lovforslaget yderligere. Bestyrelsen vil inden næste års generalforsamling kigge ind i lovforslaget sammen med foreningens revisor.

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

Foreningens revisor gennemgik budgetforslag 2024. Der var ikke indstillet en stigning i boligafgiften i selve budgettet, idet man havde stillet forslag om et større renoveringsprojekt i pkt. 5, som ville have en større indvirkning på boligafgiften, hvis forslaget ville blive vedtaget.

Der var en andelshaver som spurgte ind til ejendomsskatterne/grundskylden og revisor svarede, at der pt. alene var tale om foreløbige vurderinger, som foreningen skulle betale SKAT af og, at man derfor ikke havde mulighed for at gøre indsigelse/klage. Til næste år forventes de endelige ejendomsvurderinger fra myndighederne at forelægge, og hvis foreningen oplever en stor stigning i ejendomsværdien, så ville stigningen i grundskylden blive indfaset gradvist over en årrække.

Der var en andelshaver som spurgte indtil hvorfor erhvervsandele betalte en større %-vis boligafgift pr. antal m<sup>2</sup> end de resterende andelshavere gjorde. Dirigenten og revisor oplyste, at man ikke havde svaret på stående fod, men man formodede, at det måtte være et forhold tilbage fra foreningens stiftelse af. Dirigenten vil undersøge om man kan finde årsagen, men kunne ikke love noget, idet foreningen blev stiftet tilbage i 1982.

Der blev budgetteret med indtægter for samlet set 4.000.000 kr., driftsudgifter for 2.172.000, administrationsomkostninger for 587.000 og finansielle udgifter for 1.338.000 kr., så man samlet set kom ud med et lille underskud på -99.000 kr.

I driftsomkostningerne er der afsat 400.000 kr. til den løbende vedligeholdelse samt 400.000 kr. til større vedligeholdelsesarbejder.

**Det fremlagte budget for 2024 blev enstemmigt vedtaget, som nedenstående:**

|   | 2023              | Budget 2023<br>(ej revideret) | Budget 2024<br>(ej revideret) |
|---|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Boligafgifter                               | 3.389.640         | 3.390.000                     | 3.390.000                     |
| Boligafgifter, erhverv                      | 420.324           | 420.000                       | 420.000                       |
| Lofts- og kælderleje                        | 35.200            | 35.000                        | 35.000                        |
| Ventelistegebyrer m.v.                      | 17.500            | 55.000                        | 55.000                        |
| Mobilmast                                   | 29.279            | 25.000                        | 30.000                        |
| Vaskeri-indtægter                           | 69.848            | 67.000                        | 70.000                        |
| <b>Indtægter i alt</b>                      | <b>3.961.791</b>  | <b>3.992.000</b>              | <b>4.000.000</b>              |
| Ejendomsskat                                | -275.223          | -275.000                      | -283.000                      |
| Renovation                                  | -238.469          | -238.000                      | -250.000                      |
| Renhold fortov                              | -6.946            | -5.200                        | -7.000                        |
| Container                                   | 0                 | -2.000                        | 0                             |
| Forsikringer                                | -108.345          | -100.000                      | -120.000                      |
| Vandafgifter                                | -172.489          | -175.000                      | -175.000                      |
| Elektricitet                                | -48.047           | -75.000                       | -50.000                       |
| Antenneregnskab, udgiftsført saldo          | -107.269          | 0                             | 0                             |
| Ejendomsservice                             | -212.872          | -210.000                      | -220.000                      |
| Snerydning og vejsalt                       | -31.871           | -22.000                       | -32.000                       |
| Drift vaskeri                               | -57.533           | -65.000                       | -60.000                       |
| Vedligeholdelse, løbende                    | -236.771          | -400.000                      | -400.000                      |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering | -204.978          | -400.000                      | -400.000                      |
| Gårdlaugsbidrag                             | -174.592          | -250.000                      | -175.000                      |
| <b>Driftsudgifter i alt</b>                 | <b>-1.875.405</b> | <b>-2.217.200</b>             | <b>-2.172.000</b>             |
| Administrationshonorar                      | -163.750          | -164.000                      | -169.000                      |
| Anden administration                        | -19.663           | -12.000                       | -20.000                       |
| Revisionshonorar                            | -42.000           | -42.000                       | -43.000                       |
| Advokat                                     | -91.325           | -100.000                      | -150.000                      |
| Valuar                                      | -10.000           | -15.000                       | -15.000                       |
| Varmeregnskabshonorar                       | -57.917           | -55.000                       | -60.000                       |
| Ingeniør, 5-års eftersyn                    | -61.328           | -20.000                       | 0                             |
| Generalforsamling, bestyrelsesudgifter m.v. | -122.626          | -90.000                       | -110.000                      |
| Gebyrer samt diverse udgifter               | -14.167           | -25.000                       | -20.000                       |
| <b>Administrationsomkostninger i alt</b>    | <b>-582.776</b>   | <b>-523.000</b>               | <b>-587.000</b>               |
| Bank  | 8.857             | 0                             | 0                             |
| Renter skat                                 | 33                | 0                             | 0                             |
| Prioritetsgæld, amortisering                | -419.537          | -420.000                      | -405.000                      |
| <b>Finansielle poster i alt</b>             | <b>-410.647</b>   | <b>-420.000</b>               | <b>-405.000</b>               |
| Skat  | -1.782            | -2.000                        | -2.000                        |
| <b>Årets resultat</b>                       | <b>1.091.181</b>  | <b>829.800</b>                | <b>834.000</b>                |
| Afdrag realkreditlån                        | -926.393          | -926.000                      | -933.000                      |
| <b>Årets nettoresultat</b>                  | <b>164.788</b>    | <b>-96.200</b>                | <b>-99.000</b>                |

## 5. Forslag

Bestyrelsen havde i indkaldelsen fremsat tre forslag om igangsættelse af et større renoveringsprojekt. Forslagene oplyst nedenfor i punktform.

**Forslag 1** med en budgettramme på 27.780.000 kr., blev forud for generalforsamlingen annulleret, idet man fik svar fra myndighederne om, at man desværre ikke havde opnået tilsagn om byfornyelsesstøtte. Så dirigenten trak forslaget fra dagsorden.

**Forslag 2** med en budgettramme på 22.350.000 kr., omhandlede tagudskiftning, partiel facaderenovering, udskiftning af vinduer inkl. kældervinduer samt vinduer i erhverv, altandøre og efterisolering af brystninger under vinduerne samt efterisolering mellem de øverste boliger og tagetage.

**Forslag 3** med en budgettramme på 19.790.000 kr., omhandlede tagudskiftning, partiel facaderenovering, udskiftning af vinduer, vinduer i erhverv, og udskiftning af altandøre.

Dirigenten gav herefter ordet til foreningens rådgiver fra Byens Byggerådgivning, som gennemgik planen for hele projektet, se mere i bilag 2 "projektbeskrivelse af den 14. maj 2024" som er vedlagt som bilag i nærværende referatet.

Vinduerne imod Amagerbrogade vil være støjvinduer, og man vil lave støjfuger samt undlade ventilationsspalte i vinduerne imod gadeplan, for at mindske støj udefra mest muligt. Rådgiver vurderede, at nye vinduer vil reducere støj med ca. 30-32 dB ved montering af nye vinduer på ejendommen, og samtidig give beboerne en øget komfort og besparelse i varmeregningen, fordi de er mere isolerende.

Korrekt efterisolering af vinduesbrystningerne vil være med til give at øge komforten og tilsikre, at der ikke kommer skimmelsvamp, fordi nogen andelshavere selv har efterisoleret brystninger med forkert anvendt isolering. Indeklimaet vil blive forbedret.

Selve byggeperioden fra opstart til afslutning forventes at tage ca. 6-7 måneder. Forventet opstart i oktober 2024 og afslutning i april 2024. Dette er dog den foreløbige tidsplan og den endelige tidsplan vil blive udarbejdet i samråd med valgte entreprenører.

Inden opstart vil projektet blive projekteret og sendt i udbud til 3-4 entreprenører, og foreningens byggetekniske rådgivere vil bistå med løbende rådgivning til bestyrelsen.

Efter gennemgang af de byggetekniske spørgsmål gennemgik dirigenten de økonomiske forudsætninger for projektet, se mere dejtaleret i "bilag 1 - bestyrelsesforslag til vedligeholdelsesprojekt". I punktform nedenfor er de økonomiske mandater nævnt:

1. Anvende foreningens opsparede midler for op til 3.500.000 kr.
2. Hjemtagelse af realkreditlån for den resterende del op til den angivne budgettramme i henholdsvis forslag B.
3. I kommende driftsbudget 2025 og fremadrettet fjerner man budgetposten på 400.000 kr., som står *hensat til større vedligeholdelsesarbejder*. Den budgetpost skal fremadrettet anvendes til finansieringsomkostninger.
4. Ydelsen på den kommende realkreditfinansiering som hjemtages i forbindelse med projektet, må maksimalt give en stigning i den månedlige boligafgift på op til 20%.
5. Det betyder, at den samlede årlige ydelse på ny realkreditfinansiering ikke må overstige ca. 1.175.000 kr.

6. Realkreditlånene kan være med eller uden afdrag, løbetiden op til 30 år og renten kan være med fast eller variabel rente.

#### Boligafgiften

Bestyrelsens indstilling er, at man varsler stigning i boligafgiften senest pr. 1 januar 2025 uagtet tidspunktet for lånoptagelsen. Bestyrelsen vil indgå dialog med byggesagsadministration med henblik på hjemtagelse af realkreditlån – og andelshaverne vil blive informeret forud for varsling i boligafgiften.

#### Andelskronen og forbedringsarbejder

Projektet vil være en kombination af forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder og på nuværende tidspunkt vurderes forbedringsandelen at være ca. 30% og vedligeholdelsesandelen ca. 70% af den samlede projektøkonomi.

Derfor forslås det også, at foreningen anvender de hensatte reserver på 13.000.000 kr. fra årsregnskabet 2023 til nærværende projekt, for at imødegå fald i andelsværdien.

Fordi foreningens energimærke i dag er energimærke D, har foreningens valuar lavet et skønnet fradrag, på hvad det vil koste at bringe energimærket op i C. Efter endt projekt forventes det, at energimærket løftes fra D til C og dermed vil betyde en stigning i valuarvurderingen, idet valuaren ikke behøver at modregne et skønnet fradrag.

Alt andet end lige estimeres det, at renoveringsprojektet ikke vil have negativ indvirkning på andelsværdien, idet foreningen har tilstrækkelige reserver til projektet kombineret med ny valuarvurdering hvor man har taget højde for energimærket.

Efter en god saglig debat blandt forsamlingen satte dirigenten det mest vidtgående forslag (**forslag 2 med en budgetramme på 22.350.000 kr.**) til afstemning.

Resultatet af afstemningen blev således:

6 stemte nej  
3 stemte blankt  
42 stemte for

Forslaget blev **vedtaget med stort flertal**, og bestyrelsen har nu mandat til at igangsætte renoveringsprojektet indenfor GF-mandatet beføjelser.

Dirigenten oplyste desuden, at der ikke var behov for en yderligere ekstraordinær generalforsamling for at få forslaget vedtaget.

## **6. Valg til bestyrelse**

Natalie fra bestyrelsen fik ordet, idet hun ønskede sig at trække sig fra bestyrelsen et år før hendes udløb af hendes bestyrelsespost.

I den anledning opfordrede hun samtidig forsamlingen til, at beboerne havde en god tone og gjorde opmærksom på at bestyrelsen sidder der frivilligt. Forsamlingen takkede for hendes indsats og kommentar.

Bestyrelsesformand Maria Bostrøm genopstillede for en ny 2-årig periode og blev valgt ind som formand.

Bestyrelsesmedlem Mia Birk genopstillede for en ny 2-årig periode og blev valgt.

Bestyrelsessup. Frederik Greve stillede op som bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode og blev valgt.

Bestyrelsessuppleant Lisa Bjerg Nielsen blev valgt for en ny 1-årig periode som suppleant.

Bestyrelsen består heraf:

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Maria Bostrøm (bestyrelsesformand) | (på valg i 2026) |
| Mia Birk                           | (på valg i 2026) |
| Frederik Greve                     | (på valg i 2025) |
| Tiffanie G.                        | (på valg i 2025) |
| Jannie Gobjerg                     | (på valg i 2025) |

Suppleanter:

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Lisa Bjerg Nielsen | (På valg i 2025) |
|--------------------|------------------|

**7. Valg af revisor**

Der var genvalg af KRESTON CM.

**8. Valg af administrator**

Der var genvalg af DEAS A/S.

**9. Eventuelt**

Dirigenten gav ordet til bestyrelsen, som opfordrede til, at et par stykker meldte sig til at deltage i Gårdlauget, fordi det var vigtigt, at foreningen var talstærkt repræsenteret i Gårdlauget. Pt. har foreningen kun én repræsentant i bestyrelsen.

Efter en længere dialog om Gårdlaugets arbejde og rolle i foreningen, stillede Lonnie fra 9A, 4 tv. og Marie 9B, 3 mf. op som repræsentanter for AB Amagervold.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.10

-----  
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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

## Patrick Søby Hemmingsen

DEAS A/S CVR: 20283416

### Dirigent

På vegne af: Dirigenten

Serienummer: 3780f6a5-1802-4eae-b6fd-5d49c6f38a62

IP: 85.203.xxx.xxx

2024-05-30 20:19:01 UTC



## Frederik Hess Greve

### Bestyrelse

På vegne af: AB Amagervold, bestyrelsesmedlem

Serienummer: bb013385-745c-4a20-bfac-21dd3f387642

IP: 147.78.xxx.xxx

2024-05-30 21:07:24 UTC



## Maria Bostrøm

### Formand

På vegne af: AB Amagervold, bestyrelsesformand

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-05-31 16:35:54 UTC



## Jannie Eva Ahlefeldt Gobjerg

### Bestyrelse

På vegne af: A/B Amagervold, bestyrelsesmedlem

Serienummer: ef31fbed-80e6-44e2-8d4d-62f4923c64f5

IP: 176.23.xxx.xxx

2024-06-01 06:34:37 UTC



## Tiffanie Gunilla Sjøting

### Bestyrelse

På vegne af: A/B Amagervold, bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4e54d86e-3ab6-4f27-8dfe-35fd4beb2c8d

IP: 80.163.xxx.xxx

2024-06-02 18:23:46 UTC



## Navnet er skjult

### Bestyrelse

På vegne af: A/B Amagervold, bestyrelsesmedlem

Serienummer: 56aa8188-d34f-4052-821b-1c88ca8db4c3

IP: 62.199.xxx.xxx

2024-06-05 20:28:31 UTC



Penneo dokumentnøgle: DHX3S-NUJHP-5YYFG-OM4E0-ENJ5J4-KZW0T

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/validator**