

År 2017, den 18. april kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Amagerbo på Peder Lykke Skolen i auditoriet. Formanden Kristian Pilegaard Nielsen bød velkommen.

1. Valg af dirigent.

Som dirigent valgtes advokat Bente Skovgaard Alsig der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen, idet de indkomne forslag ville blive behandlet under punkt 5.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 207 andele var 58 til stede heraf 6 ved fuldmagt. Undervejs i generalforsamlingen og inden dagsordenens punkt 5 a kom yderligere andelshavere til stede, således at der på dette tidspunkt var 56 andele til stede og 7 repræsenteret ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, dog ikke til endelig vedtagelse af forslaget om vedtægtsændringer jfr. dagsordenens punkt 5 C.

2. Bestyrelsens beretning.

Kristian Pilegaard Nielsen henviste til den skriftlige beretning, der var udsendt sammen med indkaldelsen, og som vedhæftes dette referat som **bilag 1**.

Vedrørende motorcykelparkeringen blev det oplyst, at bestyrelsen afventer kommunens beslutning. Der er indhentet tilbud på etableringen, som vil kunne laves indenfor det vedtagne budget.

En andelshaver rettede en bøn til rygerne i gården, om at de gerne må tage deres skodder enten med op eller lægge i de rette beholdere.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at beretningen var enstemmig godkendt med alle stemmer.

3. Forelæggelse af årsrapport for 2016 med revisors påtegning til godkendelse.

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik årsrapporten for 2016, herunder forslag til ny andelspris.

En andelshaver forespurgte om det kan være rigtigt, at foreningen har brugt så mange penge af det ordinære budget til relining. Hertil bemærkede formanden, at der har været gennemtærringer, som skulle repareres. Det koster ca. kr. 100.000 pr. opgang fra top til bund. Hertil bemærkede en andelshaver, at den pågældende mener, at det skulle have været bragt op på den ordinære generalforsamling sidste år. Bestyrelsen og administrator mener, at der er tale om løbende vedligeholdelse. Hertil bemærkede en anden andelshaver at den pågældende mener, at det er i orden, at bestyrelsen sørger for vedligeholdelse af ejendommen.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at årsrapporten for 2016 samt forslaget til ny andelspris på kr. 10.400,- pr. m² var enstemmigt godkendt og vedtaget med alle stemmer.

4. Forelæggelse af budget for 2017 til godkendelse.

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik budgettet for 2017.

Det kan oplyses, at anden renholdelse hovedsagelig er Sundby Rengøring for levering af hundestativer samt poser til stativerne.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at budgettet for 2017 var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

5. Forslag.

5.a. Forslag fra bestyrelsen om at foreningens græsslåmaskine, fejmaskine, saltspreder og lignende maskiner sælges.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og formand Kristian Pilegaard Nielsen oplyste, at materiellet blot står og bliver gammelt. Foreningen vil formentlig kunne få en indtægt på kr. 10.000 fra et salg.

Forslaget blev vedtaget med 49 stemmer for, 8 stemmer imod og 6 der hverken stemte for eller imod.

5.b. Forslag bestyrelsen om ændring af husordenens § 5, afsnit 3 til følgende: "Reparation af fælles anlæg/stigrør/stigledninger, må kun udføres af de bestyrelsesbestemte autoriserede håndværkere og i samarbejde med ejendommens kontor og/eller bestyrelsen."

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og formanden forklarede supplerende herom. Teksten om at håndværkerne skal være udpeget af bestyrelsen var gledet ud.

Adspurgt oplyste bestyrelsen, at der ikke er planer om at udskifte ejendommens VVS-mand.

Forslaget om ændring af husordenens § 5 afsnit 3 blev enstemmigt vedtaget.

5.c. Forslag fra bestyrelsen om nye vedtægter.

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik nærmere det nye sæt vedtægter, herunder især de bestemmelser, der er forskellige til det tidligere sæt vedtægter og de nye bestemmelser.

Diverse spørgsmål blev besvaret.

Der var på generalforsamlingen enighed om følgende tilretninger af forslaget:

I § 4 stk. 3 var der enighed om at bibeholde følgende tekst fra § 5 stk. 1:

"herudover skal af senere tiltrædne også ved overtagelse af andel indbetales 3 måneders boligafgift".

I § 8 var der enighed om at slette § 8 stk. 5, 6 og 7.

I vedtægtens § 9 stk. 1 tilføjes følgende til sidst:

"En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter ikke betongulve og toiletter på badeværelser."

§ 23 stk. 5 anden sætning formuleres som følger:

"En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registreret partner eller en til ham/hende nærtstående myndig person eller til en anden andelshaver."

Det samlede sæt af vedtægter med ovenstående tilrettelser blev herefter sat til afstemning.

De tilrettede vedtægter blev foreløbigt vedtaget med 58 stemmer for, 1 stemme imod og 4 der hverken stemte for eller imod. Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, oplyste dirigenten, at forslaget vil blive behandlet på en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget vil kunne vedtages med $\frac{3}{4}$ flertal, uanset hvor mange der giver møde.

5.d. Forslag fra bestyrelsen om isolering af etageadskillelsen mellem tagrum og 4 salen og hovedreovering af bagtrapperne til en udgift på ca. kr. 4.000.000 inkl. moms (justeret efter indkaldelsen) og som finansieres ved optagelse af fastforrentet 30-årigt kontantlån med afdrag og en forhøjelse af boligafgiften med 1,70 kr. pr. m² pr. måned fra den 1. juni 2017.

Som bilag 3, 4 og 5 til indkaldelsen var vedhæftet overslag 1 udarbejdet af Grubbe Advokater og overslag fra Art-tek Ingeniør Rådgivning ApS.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og næstformand Bjarne Stender forklarede nærmere herom. Isoleringen vil koste ca. kr. 500.000, men maling af køkkentrapperne kan nok laves for ca. det halve, og at boligafgiften forhøjes med 1 kr. pr. m² i stedet for 1,70 kr.

Adspurgt oplyste bestyrelsen, at der kommer linoleum på bagtrapperne.

En andelshaver forespurgte om, hvad der vil blive sparet ved isoleringen. Udgiften vil være tjent ind på ca. 3 år.

Arbejderne vil formentlig ikke være en forbedring.

Formanden oplyste fra energimærket fra 2011, at isoleringen fra etageadskillelsen vil være tjent hjem igen på 2,6 år.

Der vil blive indhentet egentlige tilbud.

Der var en nærmere debat om forslaget, hvorunder en andelshaver gav udtryk for, at den pågældende mener, at arbejderne skal skilles ad. Den pågældende mener således ikke, at forslaget vedrørende bagtrapperne er konkret nok.

En anden andelshaver bemærkede, at man kan lave en økonomisk ramme med en forhøjelse af boligafgiften på 1 kr. pr. m², og hvad det så giver af økonomisk ramme.

Efter debatten var der på generalforsamlingen enighed om at man fastsætter en økonomisk ramme på kr. 3,5 mill. til hovedrenovering af bagtrapperne, og de kr. 450.000 til isolering af etageadskillelsen mellem tagrum og 4. salen samt omkostninger til det samlede projekt til låneomkostninger, tinglysningsafgift, all-risk forsikring og advokatsalær samt at boligafgiften forhøjes med kr. 1 pr. m² pr. måned fra den 1. juni 2017. Bestyrelsen bemyndiges til at justere lånebeløbet. Der optages et fastforrentet 30-årigt kontaktlån med afdrag.

Det ændrede forslag blev enstemmigt vedtaget.

5.e. Forslag fra Grethe Kjær om forældrekøb.

Forslaget var omdelt inden generalforsamlingen.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og forslagsstiller Grethe Kjær forklarede nærmere herom.

Ved forældrekøb har man stadigvæk ikke ret til at eje 2 andele på samme tid.

Efter en kort debat blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev forkastet med 2 stemmer for, 56 stemmer imod og 5 der hverken stemte for eller imod.

5.f. Forslag fra Grethe Kjær om rengøring af tørrelofter hver anden måned.

Forslaget var omdelt inden generalforsamlingen.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og forslagsstiller Grethe Kjær forklarede nærmere herom.

Næstformand Bjarne Stender oplyste, at der på nuværende tidspunkt bliver gjort rent 2 gange om året på tørrelofterne. Hvis ikke dette sker, vil bestyrelsen påtale det.

Der var en nærmere debat om forslaget, hvorefter dette blev sat til afstemning.

Forslaget blev forkastet med 1 stemme for, 59 stemmer imod og 3 der hverken stemte for eller imod.

6. Valg til bestyrelsen.

Som formand for 1 år nyvalgtes Bo Jørgensen.

Som næstformand for 2 år genvalgtes Bjarne Stender.

Som bestyrelsesmedlem for 2 år nyvalgtes Lasse Gregersen og Anja Ravn Kjær og genvalgtes Henrik Dahl.

Som bestyrelsesmedlem for 1 år på Bo Jørgensens tidligere post genvalgtes Tove Thomasen.

Bestyrelsen består herefter af følgende: Bo Jørgensen (formand), Bjarne Stender (næstformand), Helle Baktrup (sekretær), Tove Thomasen, Henrik Dahl, Anja Ravn Kjær og Lasse Gregersen.

7. Valg af revisor.

Som revisor genvalgtes revisionsfirmaet GLB Revision, Statsautoriserede Revisorer A/S.

8. Eventuelt.

En andelshaver gav en opfordring til, at beboerne ikke benytter tørreloftet og vaskeri som en garderobe.

Der lød en tak til bestyrelsen for dens arbejde.

En andelshaver foreslog, at væggene i vaskeriet eventuelt males, og bad samtidig om, at beboerne rydder op efter sig selv i vaskeriet.

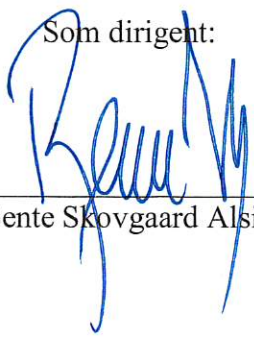
En andelshaver bemærkede, at foreningen snart har 50 års jubilæum.

Bo Jørgensen rettede en tak til den afgangede formand Kristian Pilegaard Nielsen og det afgangede bestyrelsesmedlem Mikkel Bach Mortensen.

Intet yderligere af protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 21.40.

Som dirigent:


Bente Skovgaard Alsig

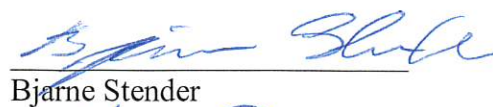
I bestyrelsen:

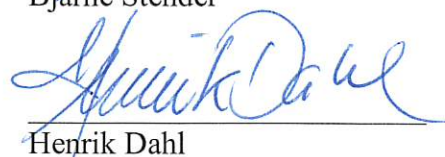

Bo Jørgensen

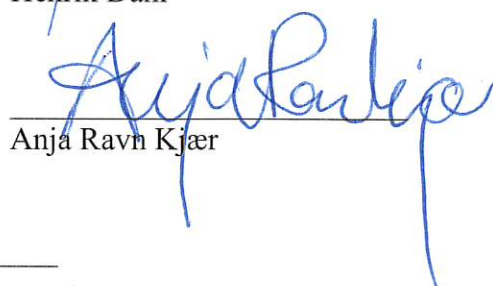

Helle Baktrup

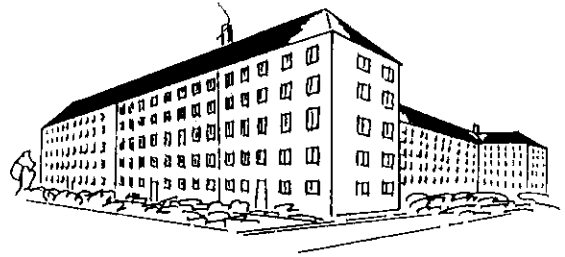

Tove Thomassen


Lasse Gregersen


Bjarne Stender


Henrik Dahl


Anja Ravn Kjær



BILAG 1

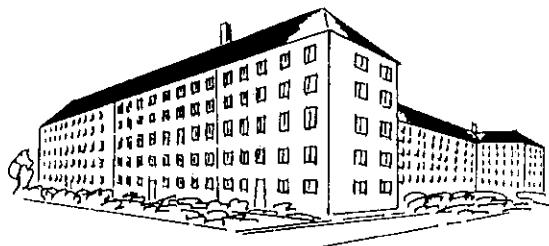
A/B Amagerbo, den 31. marts 2017

BESTYRELSENS BERETNING FOR 2016

Bestyrelsen vil i det følgende redegøre for de forskellige ting som er sket i foreningen i løbet af året, kommentere på årsrapporten for 2016 og de forslag til generalforsamling som bestyrelsen fremsætter og endelig komme med lidt forskellige henstillinger.

I løbet af 2016 er der sket flere forskellige ting på ejendommen.

- I løbet af året blev vi nødt til at gennemføre et nødvendigt ekstraarbejde som opfølgning på de nye tagrender. Da man opsatte de nye tagrender, blev der samtidig lavet en mindre ændring i overgangen mellem ydermuren tagkonstruktionen. Det har betydet, at der nu er en væsentlig bedre luftning af taget, hvilket den eksterne rådgiver var rigtig glad for. Men med den ekstra luftning opstod også en risiko for, at større mængder fygesne kunne finde vej ind på loftet. Derfor blev vi nødt til at etablere et snefang i kanten mellem ydermuren og tagkonstruktionen. Der er nu etableret et snefang som består af et fintmasket plasttrådnæt, som vil stoppe større mængder sne. Man vil opleve, at der kan komme meget fin fygesne ind, men kun i små mængder som vil fordampe uden at skade bygningen. Dette ekstra arbejde var ikke inkluderet i det oprindelige tilbud på etableringen af den nye tagrende, hvorfor at det samlede budget for tagrendeprojektet har fået en mindre overskridelse. Det vil vi kommentere på længere nede.
- På sidste generalforsamling blev det besluttet, at foreningen skulle have et nyt viceværtfirma. Bestyrelsen indhentede tilbud fra tre forskellige firmaer. To mindre samt et større. Vi endte med at vælge Øens Ejendomsservice på baggrund af en konkurrencedygtig pris og samlet indtryk af leverandøren. Thomas og hans folk har knoklet for at komme godt i gang på vores ejendom, og vi i bestyrelsen er glade for samarbejdet med Øens Ejendomsservice og tilfredse med det udførte arbejde. Vi håber at beboerne har samme oplevelse.
- På sidste generalforsamling blev det ligeledes vedtaget, at bestyrelsen skulle undersøge mulighederne for at etablere MC-parkering i Glommensgade og Dalføret, samt pæle som blokerer for at folk kører på fortøvet i Glommensgade. Grundet travlhed i bestyrelsen har vi først indsendt forslag til godkendelse ved kommunen i starten af februar. Vi har endnu ikke hørt noget retur fra kommunen, hvorfor at den på generalforsamlingen aftalte ramme på 100.000 dkr overføres til dette års budget. Så håber vi på, at kommunen snart giver positiv tilbagemelding fra sig, så tingene forhåbentlig kan blive etableret i løbet af foråret eller sommeren. I den forbindelse vil vi sætte pris på, hvis der er medlemmer af foreningen som vil bistå med etableringen af områderne, så anlægsprisen kan holdes inden for den aftalte ramme.
- Vi har flere steder på ejendommen, primært i cykelkældrene og i kældrene, konstateret at der var faldet pus med af væggene, eller at pudsen boblede ud på grund af fugt. I slutningen af året blev der derfor iværksat vedligeholdelse af de områder, hvor pudset trængte til en kærlig hånd. Maling af de berørte områder forventes gennemført i løbet af foråret.
- I løbet af året fik vi besked om, at vores tidligere vicevært Kim desværre var afgået ved døden efter længere tids sygdom. Bestyrelsen sendte i den forbindelse en krans til hans bisættelse.



Bestyrelsen har følgende kommentarer til årsrapporten for 2016.

- Som det fremgår af årsrapporten, så har der i år været et overskud på den løbende vedligeholdelse på ca. 700.000 dkr. Det store overskud skyldes dels at vi har haft fokus på udgifterne, specielt inden for VVS-området hvor vi har fundet moderne løsninger på nogle ellers omkostningstunge renoveringer. Derudover er der heller ikke blevet malet en del af vinduerne (som vi ellers plejer at gøre årligt). Det koster normalt omkring 500.000 dkr at få malet et parti af vores vinduer. Men da vi sidste år valgte at male ekstra mange vinduer, da vi alligevel havde et stillads stående i forbindelse med etableringen af tagrenderne, har vi sprunget over i år. Så reelt ville vi kun have haft et overskud på 200.000 dkr hvis vi havde malet vinduer som sædvanligt. På den baggrund indstiller vi til, at foreningen fastholder budgetrammen for den løbende vedligeholdelse på 2 mio. i næste år, da vi vurderer at det er en passende ramme.
- Vi har igen i år haft en budgetoverskridelse på vores viceværtsservice. Overskridelsen skyldes primært, at vi frem til april stadig afholdte lønudgifter til vores gamle vicevært mens han var sygemeldt, og at lønrefusionen fra det offentlige ikke dækker lønudgiften komplet. Derudover har der også været en engangsudbetaling af feriepenge til den gamle vicevært.
- Vi har også haft ekstra udgifter til reparationsarbejde på vejbanen på Glommensgade samt et fortov på Peder Lykkes Vej. Begge er arbejder som var blevet os pålagt af kommunen. Og så har vi sponsoreret nogle nye træer og buske til gårdmiljøet, efter at vi blev nødt til at fjerne nogle gamle træer.
- Budgettet til internet udgifter er også blevet overskredet med ca. 33.000 dkr. Det skyldes, at vi fra foreningens internetleverandør fik melding om, at de switches som fordeler internettrafikken ud til hver enkelt lejlighed var nedslidte og fejrlamte grundet ælde og lynnedslag. Faktisk var der ikke flere brugbare, ledige porte. Så hvis der var endnu en port som gik i stykker, ville internetforbindelsen ryge permanent til en lejlighed. Da vi samtidig fik et godt tilbud på nyt og moderne udstyr som også bruger væsentligt mindre strøm, slog vi til, så andelshaverne ikke begyndte at miste internettet ude i lejlighederne.
- Som nævnt længere oppe endte vi med at få en mindre overskridelse på det samlede tagrendeprojekt, hvor der oprindeligt var blevet bevilliget en ramme på 2,5 mio. Overskridelsen skyldes primært etableringen af snefanget som ikke var blevet forudset af hverken leverandør eller rådgiver i planlægningsfasen. Men da vi ikke kunne leve med risikoen for massiv sne på tag, valgte vi at iværksætte arbejdet.

Bestyrelsen stiller flere forskellige forslag til årets generalforsamling. Forslagene vil også fremgå af vedlagte bilag, men vi vil kort beskrive og argumentere for forslagene i det nedenstående.

- Vi foreslår at vores vedtægter bliver totalrevideret, da de er gamle og utidssvarende. Derfor har administrator udarbejdet et forslag som lever op til de nyeste anbefalinger og standarder på området, samtidig med at det tager højde for de særegne ting gælder lige netop for vores forening.
- Vi foreslår ligeledes at der gennemføres en isolering af etageadskillelsen mellem 4. sal og loftet. Vi har sidste år gennemført en prøveisolering af etageadskillelsen i en enkelt lejlighed, og tilbagemeldingen fra den andelshaver har været rigtig god. Jf. vores energimærkning fra 2011 (side 1) så vil isolering af etageadskillelsen mellem 4. sal og loftet have en tilbagebetalingstid omkring 3 år som følge af nedsatte varmeudgifter for foreningen.
- Endelig foreslår vi, at der gennemføres en renovering af køkkentrapperne, herunder maling. Det er mange år siden at køkkentrapperne er blevet renoveret og mange steder trænger de virkelig til en overhaling.

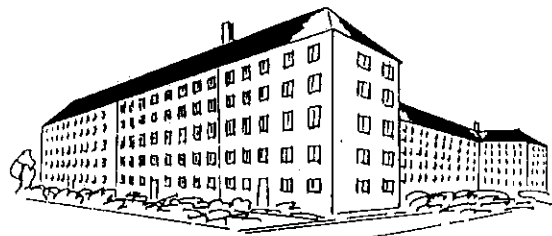
Og endelig lidt forskellige henstillinger.

- Vi har i årets løb oplevet en stigende tendens hvor andelshavere kommer ned og klager over andre naboer. Det er en kedelig tendens og vi vil rigtig gerne opfordre til, at andelshaverne snakker med hinanden om de problemer som de oplever før de bliver så uoverskuelige at de involverer

Andelsboligforeningen

AMAGERBO

Østerdalsgade 9, st. th., 2300 København S, telefon 32 55 47 69 + 30 27 47 69



bestyrelsen. Bestyrelsen råder ikke over særlige sanktionsmuligheder, ud over at vi kan henstille til, at folk tager hensyn til hinanden eller tilbyde at indkalde til et forsoningsmøde, hvor vi kan optræde som mæglere.

Så generelt vil vi henstille til, at man overholder den husorden som vi har i foreningen. Derudover skal man huske, at vi alle har ret til at bo her med de forskellige livsstile vi har og at når man vælger at bo i en ældre etageejendom, som er bygget i en tid hvor man ikke kunne lydisolere så meget, så vil man kunne høre, at man bor tæt op og ned af andre mennesker.

Så kort sagt; respekter hinanden, tal med hinanden hvis I oplever problemer og vis forståelse for at vi alle har forskellige levemønstre.

- Der er begrænset mulighed for at parkere omkring ejendommen, så som sædvanlig opfordrer vi til, at man udviser godt naboskab ved at parkere tæt og udnytter pladsen bedst muligt, så der også er plads til naboens bil.
- Selvom der på lofter og i kældrene er åbne områder som kan indbyde til at man stiller ting som ikke kan være i ens eget loft/kælderrum, så er det ikke meningen at man skal indtage disse områder. Man skal ej heller bruge det som mellemlager for ting som man gerne vil have smidt ud. Arealerne skal være ryddede, så håndværkere mv. kan komme til, og generelt, så avler rod bare mere rod.

Bestyrelsen sørger for at der 1-2 gange om året bliver gennemført en oprydning af arealerne samtidig med at der bliver gjort rent. Hvad der står der vil blive fjernet af viceværten. Og nej, det var ikke en invitation til at stille en masse ting til udsmidning, så viceværten kan tage slæbet for en.