

År 2021, den 21. september kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Amagerbo i Krunch Selskabslokaler, Øresundsvej 14, 2300 København S.

Formanden Marianne Heuser 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. Der var indkommet 2 forslag, som var offentliggjort ved skrivelse af 16. september 2021.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 207 andele var 130 til stede inkl. de afgivne fuldmagter. Undervejs i dagsordenens punkt 2 kom yderligere 1 andelshaver til stede, således at der fra punkt 2 var i alt 131 andele tilstede. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, dog ikke til endelig vedtagelse af forslaget om vedtægtsændringer, jf. dagsordenens punkt 5 m.

2. Bestyrelsens beretning.

Formand Marianne Heuser oplyste, at bestyrelsen har modtaget anonyme henvendelser. Dette, mener Marianne Heuser, er aldeles upassende. Hvis andelshaverne henvender sig til bestyrelsen, skal dette ske med navn på.

En andelshaver forespurgte, hvad der blev af de to kampesten. Hertil oplyste formand Marianne Heuser, at disse er blevet fjernet gratis. Andelshaveren bemærkede hertil, at kampestenene eventuelt kunne have været placeret i gården.

En andelshaver gav udtryk for, at det er mange penge bestyrelsen vil bruge på 400 volt. Hertil oplyste formand Marianne Heuser, at det kun er, når der er penge til det. Der har været nogle uheldige episoder i ejendommen med manglende sikkerhed.

En andelshaver gav udtryk for, at den pågældende mener, at foreningen skal stemme om udgiften til 400 volt. Hertil bemærkede formand Marianne Heuser, at stofledningerne er meget gamle.

Det blev oplyst, at andelshaverne selv skal sørge for at nedtage rørkasser m.v.

En andelshaver gav udtryk for, at det ikke er fair, at nogle andelshavere kan få 400 volt, og at nogle selv skal betale. Yderligere en andelshaver gav udtryk for, at forhold omkring de 400 volt i ejendommen skulle have været til afstemning på en generalforsamling.

En andelshaver gav udtryk for, at formanden burde have givet en mundtlig beretning på generalforsamlingen.

En andelshaver forespurgte, hvornår det er besluttet, at andelshaverne skal kunne få refusion for så vidt angår dem, der allerede har fået installeret 400 volt selv. Hertil bemærkede formand Marianne Heuser, at det giver sig selv, hvis foreningen skal betale for de andre beboere.

En andelshaver gav udtryk for, at andelshaverne ikke har fået kontrakten til viceværten. Hertil bemærkede næstformand Allan Zwergius Hvithamar, at det ikke var meningen, at viceværtkontrakten skulle med ud sammen med beretningen.

Adspurgt oplyste advokat Bente Skovgaard Alsig vedrørende vedligeholdelsen af 400 volt installationerne, at disse skal vedligeholdes af andelshaverne selv, såfremt andelshaverne har installeret dem som en individuel forbedring.

Det blev oplyst, at viceværten er til rådighed mellem kl. 07.30 – 15.00/15.30.

Der blev kort talt om skraldespandene i Glommensgade. Besparelsen herpå er på hundeposerne.

En andelshaver gav udtryk for, at det må være nemmere at nedlægge storskraldsrummet.

Advokat Bente Skovgaard Alsig oplyste, at beboerne skal holde en god tone på generalforsamlingen og respektere, at man kan være uenige med hinanden.

Adspurgt oplyste formanden de 2 adresser, hvor der er installeret en sikkerhedsdør. En andelshaver bemærkede, at den ene adresse er formandens adresse. Hertil bemærkede formanden, at den gamle dør var gået i stykker.

En andelshaver gav udtryk for, at viceværtfirmaet er for dyrt.

En andelshaver gav udtryk for, at sikkerhedsdørene burde have været monteret på kontoret.

En andelshaver oplyste, at den pågældende fik afslag på at etablere en sikkerhedsdør. Det har måske været fra den gamle bestyrelse.

Der var en nærmere debat om etableringen af 400 volt i ejendommen.

Dirigenten konstaterede herefter, at der var 9 stemmer for at godkende beretningen, 92 stemmer, der ikke godkendte beretningen og 25 der hverken stemte for eller imod beretningen. Ved afstemningen manglede der 5 stemmer.

3. Forelæggelse af årsrapport for 2019 og 2020 med revisors påtegning til godkendelse. Fremlæggelse af centrale nøgleoplysninger.

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik årsrapporterne for 2019 og 2020, herunder forslag til andelspris i det seneste regnskab og de centrale nøgleoplysninger til de 2 år.

Diverse spørgsmål om den løbende vedligeholdelse, istandsættelse af vinduer, udførelse af malerarbejde, indtægt fra varmeregnskabet mv. blev besvaret.

VVS-udgifterne har været meget høje, fordi foreningen har lavet en del af badeværelserne i ejendommen.

Dirigenten konstaterede herefter, at årsrapporten for 2019 var godkendt med 90 stemmer for, 5 stemmer imod og 31 der hverken stemte for eller imod. Ved afstemningen manglede der 5 stemmer.

Dirigenten konstaterede herefter, at årsrapporten for 2020 var vedtaget med 108 stemmer for, 4 stemmer imod og 15 der hverken stemte for eller imod. Ved afstemningen manglede der 4 stemmer.

4. Forelæggelse af budget for 2021 til godkendelse.

Herunder stiller bestyrelsen forslag om forhøjelse af boligafgiften med 20% fra den 1. november 2021.

Ligeledes stiller bestyrelsen forslag om en årlig stigning i boligafgiften (udover ovenstående) med 2% hver den 1. januar, første gang 1. januar 2022.

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik budgettet for 2021.

Diverse spørgsmål blev besvaret.

Formand Marianne Heuser bemærkede, at det er nødvendigt at sætte vedligeholdelsen op, fordi håndværkerne er blevet dyrere, og fordi der er brug for mere vedligeholdelse af ejendommen.

En andelshaver bemærkede, at andelshaverne ikke er steget i boligafgift i mange år. Den pågældende andelshaver vil anbefale at stemme for bestyrelsens forslag om forhøjelse af boligafgiften. Beboerne har ikke råd til at lade være.

En anden andelshaver var enig i, at boligafgiften ikke er steget særlig meget.

En andelshaver bemærkede, at boligafgiftsstigningen burde have været omregnet til et kroner-og-øre-beløb pr. m².

Det blev oplyst, at budgettet på papiret er uden de ekstra forslag på dagsordenen og uden bestyrelsens forslag vedrørende boligafgiften.

Hvis boligafgiftsstigningen skal være mindre, skal budgettet til den løbende vedligeholdelse også være mindre.

Sekretær Jeanette Michels bemærkede, at der er behov for mere vedligeholdelse af ejendommen.

Bestyrelsens forslag om forhøjelse af boligafgiften med 20% fra den 1. november 2021 blev vedtaget med 97 stemmer for, 20 stemmer imod og 2 der hverken stemte for eller imod. Ved afstemningen manglede der 12 stemmer, som dog på ingen måde var udslagsgivende.

Bestyrelsens forslag om en årlig stigning i boligafgiften udover de 20% med 2% hver den 1. januar, og første gang den 1. januar 2022 blev vedtaget med 72 stemmer for,

47 stemmer imod og 2 der hverken stemte for eller imod. Ved afstemningen manglede der 10 stemmer, som dog på ingen måde var udslagsgivende.

Selve budgettet for 2021 inkl. en forhøjelse af budgetteringen til den løbende vedligeholdelse til kr. 3 mio. blev vedtaget med 74 stemmer for, 13 stemmer imod og 35 der hverken stemte for eller imod. Ved afstemningen manglede der 9 stemmer, som dog på ingen måde var udslagsgivende.

5. Forslag.

5. a. Forslag fra bestyrelsen om, at der udarbejdes en valuarvurdering af ejendommen, og at det overlades til bestyrelsen at beslutte hvilken valuar, der skal benyttes.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og formand Marianne Heuser forklarede nærmere herom. Der kommer ikke flere offentlige ejendomsvurderinger.

En andelshaver anbefaler, at foreningen skifter til valuarvurdering.

En andelshaver bemærkede, at revisor og bestyrelsen har taget forbehold for, om den offentlige ejendomsvurdering er udtryk for dagsværdien af ejendommen.

Adspurgt oplyste bestyrelsen, at beboerne bør stemme for forslaget, fordi ejendommen ellers ikke bliver mere værd.

Advokat Bente Skovgaard Alsig forklarede nærmere om fordele og ulemper ved en valuarvurdering.

Det blev oplyst, at foreningen ikke kan fryse valuarvurderingen fast, da dette var en mulighed, der eksisterede i 2020, hvor man i givet fald skulle have en valuarvurdering på det tidspunkt. Det havde foreningen ikke.

Forslag om udarbejdelse af en valuarvurdering af ejendommen, og at det overlades til bestyrelsen at beslutte hvilken valuar, der skal benyttes, blev vedtaget med 125 stemmer for, ingen stemmer imod og 7 der hverken stemte for eller imod. Ved afstemningen var der 1 stemme for meget, som dog på ingen måde var udslagsgivende.

5. b. Forslag fra bestyrelsen om, at såfremt forslag a forkastes, stillers der forslag om, at den seneste offentlige ejendomsvurdering fastfryses.

Da forslag 5 a blev vedtaget, skulle der ikke stemmes om dagsordenens punkt 5 b.

5. c. Forslag fra bestyrelsen om udfærdigelse af en ingeniørberegning til brug for etablering af skråparkering til en udgift på max. kr. 50.000. Udgiften finansieres af driften.

Bestyrelsen trak forslaget tilbage, og der var ingen, der ønskede at opretholde dette.

5. d. Forslag fra bestyrelsen om nye dørtelefoner enten med eller uden kamera samt eventuelt dørtelefon med skærm. Prisen for tilbud 1 er i alt kr. 408.187,50 inkl. moms. Prisen for tilbud 2 er i alt kr. 618.187,50 inkl. moms. Prisen pr. dørtelefon med skærm er kr. 3.437,50 inkl. moms. Udgiften finansieres ved optagelse af et lån (alternativt sammen med en facade-renovering) eller via forhøjelse af kassekredit. Såfremt der optages lån til finansieringen vil ydelsen være ca. 5% af den vedtagne udgift. Boligafgiftsstigningen vil være op til 1,1% (hvis både tilbud 2 og 3 vedtages), men afhænger af størrelsen af vedtagelsen.

Bestyrelsen trak forslaget tilbage, og der var ingen, der ønskede at opretholde dette.

5. e. Forslag fra bestyrelsen om et nyt sidste afsnit til husordenens § 7, afsnit 2.

Bestyrelsen trak forslaget tilbage, og der var ingen, der ønskede at opretholde dette.

5. f. Forslag fra bestyrelsen om at det store grantræ/juletræ i gården fældes, og at der i stedet plantes et mindre grantræ/juletræ.

Bestyrelsen trak forslaget tilbage, men dette ønskedes opretholdt af en andelshaver.

Bestyrelsen bemærkede herefter, at forslaget er stillet, fordi træet er så højt.

Ved afstemningen var der alene 15 stemmer imod og 16 der hverken stemte for eller imod. Det kunne således konstateres, at der var et meget stort flertal for, at det store grantræ/juletræ i gården fældes, og at der i stedet plantes et mindre grantræ/juletræ.

5. g. Forslag fra bestyrelsen om etablering af fiber i ejendommen. Etableringen er gratis, og det er frivilligt at være med. Fibernettet etableres som et supplement til YouSee, som bibeholdes.

Bestyrelsen trak forslaget tilbage, men dette ønskedes opretholdt af en andelshaver.

Det blev oplyst, at det er gratis at etablere.

Ejerskabet vil på et tidspunkt overgå til foreningen.

Ved afstemningen kunne det konstateres, at der var 3 stemmer imod og 11 stemmer der hverken stemte for eller imod, og at der dermed var et meget stort flertal for at etablere fiber i ejendommen.

5. h. Forslag fra bestyrelsen om ændring af husordenens § 2 afsnit 4, første sætning, således at der kan holdes enten én hund eller én kat, men at disse ikke må luftes i gården.

Bestyrelsen trak forslaget tilbage, men dette ønskedes opretholdt af en andelshaver.

Bestyrelsen forklarede derfor nærmere om baggrunden for forslaget.

Der blev på generalforsamlingen fremsat et ændringsforslag, således at det skal være muligt at holde enten én hund eller to katte.

Det ændrede forslag blev forkastet med 45 stemmer for, 71 stemmer imod og 9 der hverken stemte for eller imod. Ved afstemningen manglede der 6 stemmer, som dog på ingen måde var udslagsgivende.

5. i. Forslag fra bestyrelsen om renovering af facaden til en udgift på maksimalt kr. 10.750.375 inkl. moms, som finansieres ved optagelse af lån, herunder forhøjelse af boligafgiften med 8,4% pr. den 1. december 2021. En gennemførelse af projektet vil ikke have nogen betydning for andelsprisen i nedadgående retning.

Bestyrelsen trak forslaget tilbage, og der var ingen, der ønskede at opretholde dette.

5. j. Forslag fra bestyrelsen om hvorvidt der skal arbejdes videre med et altan-projekt.

Bestyrelsen trak forslaget tilbage, men sekretær Jeanette Michels vil selv arbejde videre på projektet.

5. k. Forslag fra bestyrelsen om, at der laves en gennemgang ved legeplads og de grønne områder ved alle skraldehuse. Udgiften finansieres af driften.

Bestyrelsen trak forslaget tilbage, og der var ingen, der ønskede at opretholde dette.

5. l. Forslag fra Lisbet Andersen, Glommensgade 17, 2. th. om ændring af husordenen.

Forslaget var udsendt ved skrivelse af 16. september 2021.

Forslagsstiller Lisbet Andersen forklarede nærmere om, hvorfor forslaget stilles.

Formand Marianne Heuser mener godt, at der bør kunne holdes fester i gården.

Det blev fastlagt, at der er tale om en tilføjelse til husordenens § 3, afsnit 3.

En andelshaver gav udtryk for, at der ikke bør være flere regler i foreningen.

En andelshaver oplyste, at det er nok er hende, der har holdt fester. Forslagsstilleren kan bare komme og sige det, hvis hun larmer for meget. Hertil bemærkede forslagsstilleren, at der ikke kan opnås en god kommunikation, hvis der bliver indtaget meget alkohol.

Forslaget blev forkastet med 15 stemmer for, 56 stemmer imod og 35 der hverken stemte for eller imod. Ved afstemningen manglede der 25 stemmer, som dog på ingen måde var udslagsgivende.

5.m. Forslag fra Freddy Heuser Jensen, Glommensgade 17, 1. tv. om ændring af vedtægternes § 27.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og forslagsstiller Freddy Heuser Jensen forklarede nærmere herom.

I stk. 1 i § 27 skal det stadigvæk stå, at valget sker efter generalforsamlingens bestemmelse.

I § 27 stk. 6 skal første sætning slettes. Forslagsstilleren var enig i disse 2 tilføjelser til forslaget.

Ved afstemningen var der 56 stemmer for forslaget, 10 stemmer imod og 35 der hverken stemte for eller imod. Forslaget blev således foreløbigt vedtaget.

Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelige vedtagelse af vedtægtsændringer, gjorde dirigenten opmærksom på, at forslaget vil blive behandlet på en ekstraordinær generalforsamlingen, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde.

Som **bilag 1** til dette referat er vedhæftet det tilrettede vedtægtsændringsforslag til § 27.

6. Valg til bestyrelsen.

Som ny formand for 1 år valgtes Birthe Svendsen.

Som næstformand for 2 år valgtes Carina Schaldemose Wahl.

Som sekretær for 1 år genvalgtes Jeanette Michels.

Som bestyrelsesmedlemmer for 1 år nyvalgtes Henrik Efrann Nilsson og Søren Svendsen

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år valgtes Freddy Heuser Jensen og Bjerne Stender.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Birthe Svendsen (formand), Carina Schaldemose Wahl (næstformand), Jeanette Michels (sekretær), Henrik Efrann Nilsson, Søren Svendsen, Freddy Heuser Jensen og Bjarne Stender.

7. Valg af revisor.

Som revisor genvalgtes revisionsfirmaet GLB Revision, Statsautoriserede Revisorer A/S, der nu har skiftet navn til Beierholm.

8. Eventuelt.

Der lød en tak til de afgåede bestyrelsesmedlemmer.

Intet yderligere af protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 23.10.

Som dirigent:

Bente Skovgaard Alsig

I bestyrelsen:

Birthe Svendsen (formand)

Bjarne Stender

Jeanette Michels

Henrik Efrann Nilsson

Carina Schaldemose Wahl

Freddy Heuser Jensen

Søren Svendsen

Tilrettede vedtægtsændringsforslag

§ 27

(27.1) Bestyrelsen består af en formand, næstformand, sekretær og yderligere 4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

(27.2) Bestyrelsens medlemmer vælges for 2 år ad gangen af generalforsamlingen. I lige år vælges formand, sekretær og yderligere 2 medlemmer for 2 år, og i ulige år vælges næstformand og yderligere 2 medlemmer for 2 år.

(27.3) Som bestyrelsesmedlemmer kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvælg kan finde sted.

(27.4) Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

(27.5) Bestyrelsen ansætter vicevært og i samråd med ham anden medhjælp til fyring, rengøring o.s.v. og aftaler løn og arbejdsvilkår med disse.

(27.6) Bestyrelsen fører venteliste over dem, som ønsker at bytte eller overtage bolig i foreningens ejendom, og fastsætter retningslinjer for indtræden af nye andelshavere i de tilfælde, hvor vedtægterne ikke har fastsat regler. Andelshaverne eller disses livsarvinger har ved ledighed fortrinsret til lejligheder, med mindre tidligere andelshaver eller ægtefælle har benyttet deres indstillingsret.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 21. september 2021.