

**Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/ B Amagerbo,
afholdt den 19. april 2023.**

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen:
 - a. Formand Maha Kassem er på valg for 2 år.
 - b. Næstformand Nanna Rønnebæk Frese er på valg for 2 år.
 - c. Best.medlemmerne Bjarne Stender, Sarah Stryhn Swith og Freddy Heuser Jensen er på valg for 2 år.
 - d. Valg af suppleanter.
7. Evt. valg af administrator.
8. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Punkt 1

Advokat Tine Munch fra Ejendomsadministrationen Andelsbo blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet. Ialt 83 andele var repræsenteret, heraf 20 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

Punkt 2

Formand Maha Kassem afgav bestyrelsens beretning, som var omdelt inden generalforsamlingen. Beretningen blev taget til efterretning.

Punkt 3

Tine Munch forelagde årsrapporten 2022, herunder "Centrale økonomiske oplysninger til brug for generalforsamlingen" og med den af bestyrelsen foreslæde uændrede andelsværdi på kr. 16.840,00 pr. fordelingstal, som er m2. Andelsværdien er baseret på en aktuel valuarvurdering udført af EDC Erhverv af den 27/2-2023. Valuarvuderingen er faldet med 23.6 mio. kr. siden den seneste vurdering, hvorved foreningens reserve er reduceret fra ca. 47 mio. kr., til ca. 26.8 mio. kr.

Årsregnskabet 2022 og andelsværdien på kr. 16.840,00 pr. m2 (andet areal), blev enstemmigt vedtaget.
Andelsværdien er gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

Punkt 4

Tine Munch forelagde driftsbudgettet 2023, herunder med den faste stigning i boligafgiften med 2 %, pr. 1. januar 2023 (som vedtaget på en tidligere generalforsamling).

Budgettet 2023, blev ved afstemning enstemmigt vedtaget.

Punkt 5

Forslag 1 fra bestyrelsen om etablering af lys i gårdsmed bevægelses sensorer, til en samlet budgetramme på ca. 55.000 (+/-10+%).

Det blev - foranlediget af spørgsmål fra salen - præciseret at den samlede budgetramme for udførelsen er ca. kr. 55.000 (+/-10+%)

Forslaget blev ved afstemning vedtaget, idet 62 stemte for og 17 stemte imod.

Forslag 2A og B fra bestyrelsen om at:

A. Bestyrelsen bemyndiges til at søge byggeteknisk rådgivning i forhold til renoveringsprojekter som er anført i vedligeholdelsesplanen. Der kan indhentes byggeteknisk rådgivning med op til kr. 50.000 pr. projekt, dog maksimalt 3 projekter pr. år.

Sæfremt forslag 2A ikke vedtages, stiller bestyrelsen følgende forslag 2B;

B. Bestyrelsen bemyndiges til at søge byggeteknisk rådgivning ift. et renoveringsprojekt af ejendommens fuger, med en samlet budgetramme på kr. 50.000, se vedlagte.

Bestyrelsen motiverede de 2 forslag. Det blev præciseret - efter forespørgsel fra salen - at udgiften skal dækkes indenfor vedligeholdelses budgettet.

Herefter blev forslag 2A sat til afstemning og vedtaget med 82 stemmer for og 1 imod.

Med vedtagelsen af forslag 2A, bortfaldt forslag 2B.

Forslag 3 fra bestyrelsen om forslag om tilføjelse til vedtægternes § 14, med et nyt stk., 8, med henblik på at indføre obligatorisk el- og vvs-eftersyn og obligatorisk pligt for sælger til udbedring af forhold beskrevet i el- og vvs-rapporterne, ved alle overdragelser, se vedlagte. Dirigenten præciserede at der er i dag allerede et krav om el-tjek og sælgers udbedring heraf. For så vidt angår el er der således ingen realitetsændring, i forhold til i dag. Foreningens regel bør imidlertid fremgå af vedtægten.

En andelshaver foreslog at bestyrelsen indstillede henholdsvis 2 VVS firmaer og 2 El-installatører, som beboerne kunne vælge frit imellem. Bestyrelsen tilkendegav at det bestemt var en mulighed man ville arbejde henimod.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget med 67 stemmer for og 11 imod. Forslaget opnåede således kvalificeret flertal. Da der imidlertid er tale om en vedtægtsændring kræves der kvalificeret fremmøde, hvilket ikke var tilfældet. Til endelig vedtagelse skal forslaget således til afstemning på næstkomende generalforsamling.

Forslag 4 (benævnt forslag 1) fra to andelshavere om, at der tilføjes en ny vedtægtsbestemmelse om "leverandørforhold", hvori det fastslås, at andelshavere, herunder firmaer hvor andelshavere er ansat, ikke kan være leverandører af ydelser til foreningen for over kr. 50.000 eks. moms pr. år, se vedlagte.

Der udspandt sig en grundig diskussion.

Forslaget er en vedtægtsændring og forudsætter kvalificeret flertal. Forslaget blev ved afstemning forkastet, idet 45 stemte for og 35 stemte imod. Forslaget opnåede således ikke kvalificeret flertal.

Forslag 5 (benævnt forslag 2) fra to andelshavere om at der tilføjes en ny vedtægtsbestemmelse om "leverandørforhold", hvori det fastslås at bestyrelsen pålægges at kræve særlige betalingsbetingelser af foreningens leverandører, se vedlagte.

Der udspandt sig påny en grundig drøftelse. Bestyrelsen oplyste at de allerede i dag opstiller en 14 dages frist for leverandøren til fakturering. Langt det meste fakturering kommer straks efter arbejdets levering. Bestyrelsen er igang med etablere procedurer og budgetstyring for at sikre, at fakturering sker straks efter arbejdets udførelse.

Forslaget blev ved afstemning vedtaget med 64 stemmer for og 16 stemmer imod. Forslaget opnåede således kvalificeret flertal. Da der imidlertid er tale om en vedtægtsændring kræves der kvalificeret fremmøde, hvilket ikke var tilfældet. Til endelig vedtagelse skal forslaget således til afstemning på næstkomende generalforsamling.

Forslag 6 (benævnt forslag 3) fra to andelshavere om at der tilføjes en ny vedtægtsbestemmelse om "leverandørforhold" med følgende ordlyd:

"Hvis foreningen modtager krav om betaling for ydelser leveret i et regnskabsår, hvor årsregnskabet allerede er godkendt af generalforsamlingen og kravet ikke var bekendtgjort for generalforsamlingen på tidspunktet for godkendelsen, kan kravet kun godkendes og betales ved beslutning på en ekstraordinær-eller ordinær generalforsamling.", se vedlagte.

Efter en grundig debat valgte forslagsstillerne at tilbagekalde forslaget, hvorfor det ikke kom til afstemning.

Forslag 7 (benævnt forslag 4) fra to andelshavere om at der tilføjes en ny vedtægtsbestemmelse om "leverandørforhold" med følgende indhold, se også vedlagte;

"Hvis et samarbejde med en leverandør er af et omfang der overstiger 400.000 ekskl. moms på et år, skal der i bilag til årsopgørelsen udspecifceres overfor generalforsamlingen hvilke ydelser der er leveret, i hvilket omfang, og til hvilken pris."

Forslaget blev drøftet indgående.

Ved afstemning blev forslaget forkastet, idet 52 stemte imod og 17 stemte for.

Forslag 8A og B fra to andelshavere om at der indføjes bestyrelseshonorar til bestyrelsen.

Forslaget blev tilbagekaldt af forslagsstillerne og blev således ikke behandlet.

Punkt 6

Som formand for 1 år genvalgtes Maha Kassem.

Som næstformand for 2 år valgtes Bjarne Stender.

Som sekretær for 1 år valgtes Allan Zwergius Whithamar.

Som bestyrelsesmedlem for 1 år valgtes Henrik Jænsberg.

Som bestyrelsesmedlem for 2 år genvalgtes Sarah Stryhn Swith.

Som bestyrelsesmedlem, for 2 år valgtes Thomas Damstoft.

Som bestyrelsesmedlem for 2 år genvalgtes Freddy Heuser Jensen.

Som suppleanter, begge for 1 år valgtes Jonas Blichfeldt og Camilla Kleis.

Bestyrelsens sammensætning er herefter følgende:

Formand	Maha Kassem (2023-2024)
Næstformand	Bjarne Stender (2023-2025)
Sekretær/kasserer	Allan Zwergius Whithamar (2023-2024)
Bestyrelsesmedlem	Henrik Jænsberg (2023-2024)
Bestyrelsesmedlem	Sarah Stryhn Swith (2023-2025)
Bestyrelsesmedlem	Thomas Damstoft (2023-2025)
Bestyrelsesmedlem	Freddy Heuser Jensen (2023-2025)
Suppleanter	Jonas Blichfeldt og Camilla Kleis (2023-2024)

Punkt 7

Ejendomsadministrationen Andelsbo v/advokat Tine Munch var ikke på valg.

Punkt 8

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt for 1 år.

Punkt 9

Under dette punkt kan intet vedtages. Bestyrelsen og forsamlingen takkede den tidligere bestyrelse for deres store indsats. En stor tak fra bestyrelsen lød også til forsamlingen for god ro og orden og en meget positiv tone og afvikling af generalforsamlingen.

Herefter afsluttede dirigenten generalforsamlingen, med tak for en god generalforsamling.

Dirigenten skal gøre opmærksom på ProBo, hvor andelshaverne kan finde vigtige dokumenter såsom generalforsamlingsreferater, vedtægter, husorden, årsrapport m.v. Siden findes her: **<https://abamagerbo.probo.dk>** Alle beboere skal oprette et personligt kodeord. Det er vigtigt at alle beboere får oprettet sig, således man sikrer sig adviseringer, når der er nye dokumenter på siden samt eventuel information fra bestyrelsen. For hjælp til oprettelse kontakt venligst Andelsbo på tlf. 3816 1125 eller andelsbo@andelsbo-adm.dk.

Referatet underskrives digitalt, se selvstændig side

Bestyrelsens forslag på den ordinære generalforsamling den 19. april 2023:

Forslag 1:

Etablering af lys i gårds med bevægelses sensorer, til en samlet budgetramme på ca. 55.000 (+/-10%).

Sé vedlagte bilag.

Forslag 2:

A. Bestyrelsen bemyndiges til at søge byggeteknisk rådgivning i forhold til renoveringsprojekter som er anført i vedligeholdsesplanen. Der kan indhentes byggeteknisk rådgivning med op til kr. 50.000 pr. projekt, dog maksimalt 3 projekter pr. år.

Såfremt forslag 2A ikke vedtages, stiller bestyrelsen følgende forslag 2B:

B. Bestyrelsen bemyndiges til at søge byggeteknisk rådgivning ift. et renoveringsprojekt af ejendommens fuger, med en samlet budgetramme på kr. 50.000.

Bestyrelsen ønsker at få tilladelse til at indhente rådgivning, herunder med et overslag fra en rådgiver/ingeniør, på renovering af murværket. i forhold til facade/fuger/isolering mm. Et endeligt forslag til renovering af facader vil skulle fremsættes som forslag og besluttes på en senere generalforsamling.

Forslag 3:

Forslag om tilføjelse til vedtægternes § 14, med et nyt stk., 8, med henblik på at indføre obligatorisk el- og vvs-eftersyn og obligatorisk pligt for sælger til udbedring af forhold beskrevet i el -og vvs-rapporterne, ved alle overdragelser.

Der er i dag allerede et krav om el-tjek og sælgers udbedring heraf. For så vidt angår el er der således ingen realitetsændring, i forhold til i dag. Foreningens regel bør imidlertid fremgå af vedtægten.

Der ønskes tilsvarende indført tjek af lejlighedernes VVS installationer ved enhver overdragelse. Samt krav om at ulovlige/mangelfulde VVS installationer udbedres, inden der kan indhentes vurderingsrapport.

I langt de fleste tilfælde vil udgiften til udbedring være en forbedring, som sælger derfor vil oppebære som en del af salgssummen.

Nyt § 14, stk. 8:

Ved overdragelse af andel skal der foreligge et autoriseret el-installationeftersyn og et autoriseret vvs-installationeftersyn, foretaget af de af bestyrelsen godkendte autoriserede el -og vvs firmaer. Prisen for udarbejdelse af el -og vvs installationeftersyn betales af den fraflyttende andelshaver.

Alle fejl og mangler i såvel el-installationsrapport, som vvs-installationsrapport, skal udbedres af den sælgende andelshaver, for dennes regning, inden vurderingsrapport af forbedringer m.v. kan bestilles og udføres.

Forslag 1:

Forslag til Amagerbo's generalforsamling onsdag d. 19. april 2023

Vi vil gerne undgå interesekonflikter i valg af leverandører.

Hvis vi benytter leverandører der samtidig er andelshavere, hvilket foreningen har gjort i en årrække, skaber det grobund for sammenblanding af interesser.

Vi skal som forening kunne foretage valg af leverandører, stille krav, sammenligne priser og kvalitet helt objektivt uden hensyntagen til personlige relationer.

Derfor foreslår vi følgende tilføjelser til vedtægterne under en ny paragraf "Leverandørforhold":

"Andelshavere, personer der har bopæl i Andelsboligforeningen Amagerbo og virksomheder, hvis ejere eller ledende medarbejdere har bopæl i Andelsboligforeningen Amagerbo, må ikke udføre arbejde i eller for foreningen for mere end kr. 50.000 ekskl. moms pr. år, bestyrelseshonorar undtaget."

Vi stiller dette forslag, da vi ser det som en nødvendighed, at sikre, at bestyrelsen altid kan handle i foreningens bedste interesser uden hensyn til personlige relationer således, at vi undgår uoverensstemmelser mellem personlige og økonomiske forhold.

Forslagsstillere

Jan Kristensen

Uffe Nielsen

Dalføret 16, 2.tv

Peder Lykkes Vej 64, 4.tv

Forslag 2:

Forslag til Amagerbo's generalforsamling onsdag d. 19. april 2023

Hvis leverandører sender regninger til foreningen længe efter arbejdet er udført eller fakturerer i flere små regninger for samme arbejdsbestilling, er det sværere for bestyrelsen at kontrollere regningerne op mod det udførte arbejde og det gør det sværere for bestyrelsen at holde styr på budget og likviditet.

Derfor foreslår vi følgende tilføjelse til vedtægterne under en ny paragraf "Leverandørforhold":

"For leverandører der udfører løbende vedligeholdelse for mere end 100.000 ekskl. moms per år, skal bestyrelsen indgå en skriftlig aftale der forpligter leverandøren til at sikre, at alle regninger er bestyrelsen i hænde senest 30 dage fra det aftalte arbejdes fuldførelse eller på et andet, af bestyrelsen skriftligt godkendt, tidspunkt. Aftalen skal desuden forpligte leverandøren til at sende én samlet regning pr. arbejdsbestilling, som skal være påført, en af bestyrelsen valgt reference, der kan identificere hvilken arbejdsbestilling regningen vedrører."

Vi stiller dette forslag for at undgå situationer hvor leverandører sender regninger med så stor forsinkelse og i så mange små delregninger, at det er svært for bestyrelsen at kontrollere, hvilket arbejde regningerne vedrører og hvem der har godkendt arbejdet.

Forslagsstillere

Jan Kristensen

Uffe Nielsen

Dalføret 16, 2.tv

Peder Lykkes Vej 64, 4.tv

Forslag 3:

Forslag til Amagerbo's generalforsamling onsdag d. 19. april 2023

Hvis en leverandør sender regninger der vedrører et årsregnskab som generalforsamlingen allerede har godkendt, er årsregnskabet godkendt på forkert grundlag. Regninger der vedrører tidligere regnskabsår går så langt tilbage at de er svære for bestyrelsen at kontrollere. Leverandører der venter så længe med at sende deres regninger, bør derfor ikke kunne få deres krav igennem, medmindre det godkendes på en ny generalforsamling.

Vi foreslår derfor følgende tilføjelse til vedtægterne under en ny paragraf "Leverandørforhold":

"Hvis foreningen modtager krav om betaling for ydelser leveret i et regnskabsår, hvor årsregnskabet allerede er godkendt af generalforsamlingen og kravet ikke var bekendtgjort for generalforsamlingen på tidspunktet for godkendelsen, kan kravet kun godkendes og betales ved beslutning på en ekstraordinær- eller ordinær generalforsamling."

Vi stiller dette forslag for at undgå situationer, hvor leverandører sender regninger med så stor forsinkelse, at den siddende bestyrelse ikke har mulighed for at indregne betaling for ydelsen i budgettet, eller for at kontrollere den ydelse der kræves betaling for.

Desuden mener vi, at det er et problem, hvis generalforsamlingen godkender et årsregnskab og det efterfølgende viser sig, at der har været flere udgifter end dem der var oplyst.

Forslagsstillere

Jan Kristensen

Uffe Nielsen

Dalføret 16, 2.tv

Peder Lykkes Vej 64, 4.tv

Forslag 4:

Forslag til Amagerbo's generalforsamling onsdag d. 19. april 2023

Når der foregår store betalinger til enkelte leverandører, er det svært for generalforsamlingen er vide hvilket arbejde der er udført og hvad vi har fået for pengene.

Vi foreslår derfor følgende tilføjelse til vedtægterne under en ny paragraf "Leverandørforhold":

"Hvis et samarbejde med en leverandør er af et omfang der overstiger 400.000 ekskl. moms på et år, skal der i bilag til årsopgørelsen udspecificeres overfor generalforsamlingen hvilke ydelser der er leveret, i hvilket omfang, og til hvilken pris."

Vi stiller dette forslag for at skabe større gennemsigtighed, så man som andelshaver bedre kan følge med i hvad ens penge bliver brugt til.

Forslagsstillere

Jan Kristensen Uffe Nielsen

Dalføret 16, 2.tv Peder Lykkes Vej 64, 4.tv

Forslag 5:

Forslag til Amagerbo's generalforsamling onsdag d. 19. april 2023

Det er et stort arbejde at sidde i bestyrelsen og derfor foreslår vi at der indføres et bestyrelseshonorar til medlemmer af bestyrelsen.

Vi foreslår følgende honorar:

Formand: 3.000 kr. pr. md

Bestyrelsesmedlemmer: 2.500 kr. pr. md

Samlet: 216.000 om året ved 1 formand og 6 medlemmer

Hvis ovenstående ikke vedtages foreslår vi følgende honorar:

Formand: 2.500 kr. pr. md

Bestyrelsesmedlemmer: 2.000 kr. pr. md

Samlet: 174.000 om året ved 1 formand og 6 medlemmer

Vi foreslår dette da vi dels mener, at bestyrelsesmedlemmerne skal kunne mærke, at vi sætter pris på al den tid de bruger på vores vegne og dels for at gøre det mere attraktivt for nye ansigter at stille op til bestyrelsen.

Forslagsstillere

Jan Kristensen

Uffe Nielsen

Dalføret 16, 2.tv

Peder Lykkes Vej 64, 4.tv

Freddy Heuser Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Freddy Steen Jensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 61f0f758-59d0-43ca-905a-e950f37ede03
Tidspunkt for underskrift: 12-05-2023 kl.: 14:20:31
Underskrevet med MitID



Bjarne Stender

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bjarne Kofoed Stender
Næstformand
På vegne af A/B Amagerbo (136)
ID: 6e3b21b5-4344-4dc3-9a71-f310365a3f0a
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2023 kl.: 08:58:14
Underskrevet med MitID



Visning fravalgt

Navnet returneret af dansk MitID var:
Maha Kassem
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Amagerbo (136)
ID: fc55a171-99a4-43a3-a444-44bd84e4a4ec
Tidspunkt for underskrift: 14-05-2023 kl.: 07:35:38
Underskrevet med MitID



Thomas N. Damstoft

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Amagerbo (136)
ID: cf48feab-99e1-4269-bb68-d679840462d9
Tidspunkt for underskrift: 14-05-2023 kl.: 22:17:13
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

Tine Munch

Navnet returneret af dansk NemID var:
Tine Munch
Dirigent
ID: 75894783
Tidspunkt for underskrift: 12-05-2023 kl.: 11:58:00
Underskrevet med NemID



Henrik Jansberg

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Jansberg
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Amagerbo (136)
ID: c518fedd-d827-479e-8fcf-53ab98d05cb5
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2023 kl.: 15:06:32
Underskrevet med MitID



Visning fravalgt

Navnet returneret af dansk MitID var:
Sarah Kirkan Stryhn Svh
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Amagerbo (136)
ID: e503653c-3f37-4875-b366-2105dbc4f642
Tidspunkt for underskrift: 14-05-2023 kl.: 09:33:53
Underskrevet med MitID



Allan Hvithamar

Navnet returneret af dansk MitID var:
Allan Zwergius Hvithamar
Kasserer
På vegne af A/B Amagerbo (136)
ID: 500d5d48-a593-473f-9464-4dd74344c14f
Tidspunkt for underskrift: 14-05-2023 kl.: 20:40:23
Underskrevet med MitID



The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.