

**Beslutningsreferat fra ekstraordinær generalforsamling i  
A/B Amagerbo afholdt den 21. maj 2024**

**D A G S O R D E N :**

1. Valg af dirigent.
2. Forslag fra bestyrelsen.
  - a) Asbest-projekt og vand-projekt
  - b) Husordens § 7, stk. j fjernes
  - c) Digital kommunikation
  - d) Afskaffelse af andelsbeviser
  - e) Bestyrelsens honorar

**Ad. Punkt 1.**

Formanden bød velkommen. Som dirigent valgtes advokatfuldmægtig Ditte Mathisen, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet. I alt 95 andele var repræsenteret, heraf 21 ved fuldmagt, og generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

**Ad. Punkt 2 - forslag fra bestyrelsen.**

**Forslag 1**

**Fra bestyrelsen om asbest-projekt og vand-projekt**

Formand Maha præsenteret årsagen til den ekstraordinær generalforsamling, samt strukturen for gennemgang af forslaget. Foreningens rådgivende ingeniør igennem en årrække Henrik Schmidt samt Michael Seir, der har 18 års erfaring med asbest projekter var tilstede og behandlede beboere spørgsmål.

Flere forhold blev drøftet, herunder men ikke begrænset til, tidsplanen for projektet, hvordan projektet udbydes, mulighed for beboere udvalg, hvad der skal ske med ting i loftrummet samt mulighed for at hente dem. Ditte Mathisen svarede på spørgsmål angående ansvarssager, administrationsomkostninger samt bods bestemmelser i entreprise kontrakter.

Bestyrelsen bad om det blev ført til referat, at der ikke må smides andet end toiletpapir i toilettet.

Bestyrelsesmedlem Sarah fremlagde økonomi. Forslaget var korrigeret ned i forhold til det oprindelig i indkaldelse med en huslejestigning på 19% til en bemyndigelse på en boligafgiftsstigning på op til 18%. Dog blev det fremhævet, at der var tale om et budget og bestyrelsen derfor håbede på en lavere boligafgiftsstigning. De samlede forventede omkostninger blev anslået til 48.268.000 kr, hvilket er mindre end de 48.890.625 kr. der fremgik af indkaldelsen. Stigningen træder i kraft, når budgettet har været i udbud.

Afstemning blev foretaget anonymt. 93 andelshavere afgav stemme. 10 var imod og 83 var for. Forslaget blev derfor vedtaget.

Bestyrelsens forslag om honorar blev behandlet sammen med forslaget om byggesag.

Bestyrelsen forslag om honorar i forbindelse med byggesagen havde ikke fulgt processen i vedtægtens § 23, stk 3. Da det ikke var nævnt en præcis beløbsmæssig honorering i indkaldelsen samt at andelshaverne ved opslag omdeling eller på lignende måde var blevet gjort bekendt med de præcise beløb bestyrelsen foreslog til honorar. Derfor blev forslaget

afvist af dirigenten.

Ditte Mathisen fremlagde for god ordens skyld bestyrelsens ønsker for forsamlingen, så de var andelshaverne bekendt. Forslaget var som følgende:

- der gives et honorar på 5000 kr. til de to bestyrelsesmedlemmer der varetager byggeprojektet så længe dette kører
- den samlede bestyrelse stiger ydermere i honorar fra kr. 4000 pr. år til kr. 12.000 pr. år.

Forslaget blev ikke sat til afstemning, men vil blive fremsat ved næste generalforsamling.

## **Forslag 2**

### **Angående ændring af husorden**

Forslaget angik en fjernelse af husordens § 7, stk. j. således at foreningens vedligeholdelsespligt begrænses. Ved vedtagelse af forslaget omfatter foreningens vedligeholdelsespligt ikke længere afkalkning og reparation af toilet cisterne, herunder skift i indemad i cisterne i toiletter af mærkerne ifö og Gustavsberg.

Forslaget skyldes øget omkostning til VVS.

Afstemning blev foretaget ved håndsoprækning 9 stemte imod. 5 stemte blankt. Resten stemte for. Forslaget var derfor vedtaget.

## **Forslag 3**

### **Angående digital kommunikation**

Forslaget angik ændring af vedtægten således foreningen fik digital kommunikation, se vedhæftet.

Forslaget havde tidligere været behandlet på generalforsamlingen, hvor der ikke var kvalificeret fremmøde. Forslaget blev vedtaget, men skulle behandles igen og vedtages med 2/3 flertal.

Forslaget blev kort fremlagt og derefter taget til skriftlig afstemning. 85 afgav stemmer. 84 stemte for og en stemte imod.

## **Forslag 4**

### **Angående afskaffelse af andelsbeviser**

Forslaget angik afskaffelse af andelsbeviser og ændring af vedtægten, se vedhæftet.

Forslaget havde tidligere været behandlet på generalforsamlingen, hvor der ikke var kvalificeret fremmøde. Forslaget blev vedtaget, men skulle behandles igen og vedtages med 2/3 flertal.

Forslaget blev sat til skriftlig afstemning 69 stemte ja, 5 stemte nej og 2 stemte blankt forslaget blev derfor endelig vedtaget.

Generalforsamlingen afsluttedes herefter af dirigenten med tak for god ro og orden samt ros til forsamlingen for evnen til at give plads til hinanden, på trods af varme og mange

fremmødte.

Husk ProBo-hjemmesiden - **abamagerbo.probo.dk** - her kan findes general-forsamlingsreferater, vedtægter, husorden, årsrapporter og andre vigtige dokumenter. Medlemmerne bør oprette sig, og få adviseringer, når nye dokumenter eller eventuel information fra bestyrelsen lægges op. Hvis du vil have hjælp til at blive oprettet, så kontakt ProBo på 71 99 26 55 eller support@probo.dk

Referatet underskrives digitalt.

## **Forslag A:**

Det foreslås, at foreningen foretager et røranlæg-projekt samt asbest-sanerings-projekt.

### **Baggrund for udskiftning af ejendommens brugsvandsinstallationer:**

*Ejendommens brugsvandsinstallationer er nedslidte og tilkalkede og har været debatteret jævnligt i flere år, omkring at iværksætte udskiftning af hele brugsvandsanlægget.*

*I oktober 2023 var der et par tilfælde med beboere som var blevet smittet med Legionærsyge. Der blev derfor udtaget en mængde vandprøver som kunne synliggøre omfanget.*

*Prøverne viste væsentligt forhøjede Legionella forekomst i brugsvandsanlægget.*

*I forlængelse heraf blev varmtvandstemperaturen forhøjet, sådan at temperaturen i de cirkulationsledninger, som var mest tilstoppede, kunne forhøjes. Omdrejningstallet på cirkulationspumpen blev sat på maks. med den ulempe at afkølingen på fjernvarmevandets returledning er meget forhøjet og giver en væsentlig strafafgift til følge.*

*Foreningens driftsbudget har de sidste år forbrugt mange midler på reparation af brugsvandsanlægget på grund af ringe cirkulationsevne og nedslidte installationer.*

*Ved udskiftning af hele brugsvandsanlægget sikres der rent drikkevand i hele vandbanens forsyning og sikre sundheden, samt sikkerheden for beboerne, som er et krav jævnfør Bygningsreglementet BR18.*

*Der er ikke flere "knapper" der kan drejes på nu, hvorfor udskiftning af brugsvandsinstallationer bør igangsættes snarest, så brugsvandsanlægget igen kan opfylde de nødvendige hygiejne-og sikkerhedsstandarder.*

*Bestyrelsen foreslår derfor, at samtlige af ejendommens brugsvandsinstallationer udskiftes. Hermed får ejendommen nyt og et velfungerende brugsvandsanlæg mange år frem i tiden, som kun kræver meget lidt vedligehold.*

### **Baggrund for asbestsanering mm. på lofter:**

*I forbindelse med håndværkerarbejde på loftet, blev der konstateret asbest fra gamle rørintallationer og eternit beklædte brandmure.*

*Ved nærmere undersøgelser konstateres der store mængder ophobede og nedestående effekter igennem mange år.*

*Der er derfor nødvendigt med en større oprydning og asbestsanering på loftet for at få adgang til loft og loftsrum fremadrettet.*

*Det indebærer, at eksisterende brandmure nedtages og efterfølgende udarbejdes en brandsikringsplan jævnfør myndighedernes krav med opbygning af nødvendige brandforanstaltninger.*

*Asbest er sundhedsskadeligt og bestyrelsen foreslår derfor at udføre en gennemgribende asbest-og brandsikring af lofter.*

Henrik Smidt som er foreningens rådgiver i sagen vil være tilstede og svare på spørgsmål på generalforsamlingen. Se, økonomi oplæg nedenfor.

## **Beregning af låneomkostninger ifm. byggesager**

### **Byggebudget**

Håndværkerudgifter:	33.000.000,00
Håndværkerudgifter i alt, ekskl. moms	33.000.000,00 kr.
Teknisk rådgivning og tilsyn, 15 % af håndværkerudgifter	<u>4.950.000,00 kr.</u>
I alt, ekskl. moms	37.950.000,00 kr.
Med tillæg af moms, 25 %	<u>9.487.500,00 kr.</u>
I alt, inkl. moms	<u>47.437.500,00 kr.</u>
Udgifter til myndighedsbehandling, byggetilladelse mv.	30.000,00 kr.
Udgifter til forsikring, tinglysning og administration, i alt 3 %	<u>1.423.125,00 kr.</u>
Samlede forventede udgifter	<u>48.890.625,00 kr.</u>

### **Finansieringsforslag**

Anvendelse af foreningens frie likviditet	1.000.000,00 kr.
Ved låneoptagelse finansieret (afrundet)	47.900.000,00 kr.
Ydelsen årligt til renter, afdrag og bidrag udgør pt. ca. 5,5 %	2.634.500,00 kr.
Disponibelt beløb i driftsoverskud	1.100.000,00 kr.
Finansieres via boligafgiftsforhøjelse	1.534.500,00 kr.
Foreningens boligafgift (årligt)	8.187.100,00 kr.
Indtægtsbehov for finansiering af lån	9.721.600,00 kr.
Beregning af boligafgiftsforhøjelse (oprundet til nærmeste %)	19%
Årlig boligafgift med foreslået boligafgiftsstigning	9.742.649,00 kr.

### **Forslag B:**

Det foreslås, at husordens §7, j fjernes.

Af § 7 j, fremgår at afkalkning og reparation af toiletcisterne, herunder skift af indmad i cisterne i toiletter af mærkerne ifö og gustavsberg.

Baggrunden for dette er øget udgifter til udskiftning af toiletter og vvs.

**Forslag C:** Andelsbeviser er et historisk dokument uden reel betydning, da andelsbeviset- ikke som før i tiden- kan pantsættes eller accepteres som dokumentation for hvem, der er andelshaver, f.eks. ved belåning. Det er i dag overdragelsesaftalen, der er andelshavers dokumentation for brugsret til lejligheden. I dag kan bankerne tinglyse pant i andelen, her anvendes overdragelsesaftalen som dokumentation for "Ejerskab" af en andelsbolig og andelsbeviset er derfor ikke længere nødvendigt.

Andelsbeviser er en fordyrelse af foreningens overdragelsesproces og en ekstra byrde for bestyrelsen og andelshavere. Da andelsbeviser ofte bortkommer, skal andelshaver betale for udstedelse af nyt andelsbevis. Dette koster andelshaver 651 kr. Da bestyrelse og andelshaver skal underskrive andelsbeviset, skal dette ofte sendes frem og tilbage med posten, og bestyrelsen er ofte behjælpelig med at lægge beviser i andelshavers postkasse. Derudover er andelsbeviser ofte lavet på tykt gult papir, der kun kan rettes på skrivemaskine ikke computer.

I vedtægtens § 6, stk. 4 er anført følgende:

*"For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset kan bestyrelsen på andelshaverens begæring og bekostning udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for det bortkommet bevis."*

Vi foreslår, at følgende indsættes i stedet:

*"Der udstedes ikke andelsbevis. Bestyrelsen ved administrator fører lister med andelshavernes navne registreret efter andelens nummer."*

Ovenstående foreslået formulering er i overensstemmelse med ABF-standard vedtægt. Der er tale om en 2. vedtagelse.

#### **Forslag D:**

Som ny § 35:"Digital kommunikation" foreslås nedennævnte regel indføjet, med følgende ordlyd:

"Stk. 1: Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag, regnskab, budget og opkrævninger, digitalt til medlemmerne. Foreningen kan ved opslag eller i korrespondancen med medlemmerne henvise til, at eventuelle bilag er gjort tilgængelige i digital form, og bilagene vil dermed være at betragte som gyldigt fremsendt til medlemmerne.

Stk. 2: Et medlem er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har medlemmets gældende e-mail-adresse.

Stk. 3: Hvis et medlem ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal medlemmet give foreningen skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at overbringe eller fremsende ved almindeligt brev de i stk. 1 nævnte meddelelser og dokumenter.

Stk. 4: Påkravs- og påbudsskrivelser skal altid sendes med sædvanlig post til medlemmet i henhold til lovgivningen herom.

Stk. 5: Foreningen (bestyrelsen eller administrator) og medlemmet er, uanset stk. 1-4, altid berettiget til at overbringe meddelelser m.v. eller fremsende disse med almindelig post."

Der er tale om en 2. vedtagelse.

#### **Forslag E:**

Bestyrelsen ønsker at fremsætte forslag om honorering i forbindelse med asbest og vand projektet samt ændring af bestyrelses honoraret. Der vil blive omdelt et forslag med den konkrete honorering, som bestyrelsen vil foreslå. Baggrunden for forslaget er, de ansvarlige bestyrelsesmedlemmer vil blive nødt til at holde fri for deres sædvanlig arbejde i dagtimerne ind i mellem for at stå til rådighed for projektet.

## Visning fravalgt

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Maha Kasseem  
Bestyrelsesformand  
På vegne af A/B Amagerbo (136)  
ID: fc55a171-99a4-43a3-a444-44bd84e4a4ec  
Tidspunkt for underskrift: 22-06-2024 kl.: 10:24:44  
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: 22-06-2024 kl.: 14:15:57  
Underskrevet med MitID



## Ditte Mathisen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Ditte Emilie Mathisen  
Dirigent  
ID: f2b4a6e6-5bb1-46cf-905b-8c6abeccf3f2  
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2024 kl.: 12:05:14  
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: 20-06-2024 kl.: 12:44:51  
Underskrevet med MitID



## Freddy Heuser Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Freddy Steen Jensen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Amagerbo (136)  
ID: 61f0f758-59d0-43ca-905a-e950f37ede03  
Tidspunkt for underskrift: 23-06-2024 kl.: 14:26:21  
Underskrevet med MitID



## Thomas N. Damstoff

---

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: 25-06-2024 kl.: 09:51:20  
Underskrevet med MitID



## Camilla Kleis

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Camilla Kleis  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Amagerbo (136)  
ID: f92cdd9e-fed6-4be0-bd8e-2a152f69bd9b  
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 11:32:54  
Underskrevet med MitID



## Visning fravalgt

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Sarah Kirkan Stryhn Svith  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Amagerbo (136)  
ID: e503653c-3f37-4875-b366-2105dbc4f642  
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2024 kl.: 15:35:26  
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.

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](http://www.esignatur.dk).