

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Amagerbo, afholdt den 16. april 2024.

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. Ny formand Maha Kassem for 2 år.
 - b. Best.medlemmerne sekretær Allan Zwergius Hvithamar er på valg for 2 år.
 - c. Best.medlem Henrik Jansberg er på valg for 2 år.
 - d. Thomas N. Baurtrup for 2 år.
 - e. Valg af suppleanter.
7. Evt. valg af administrator.
8. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Punkt 1

Advokatfuldmægtig Ditte Mathisen fra Ejendomsadministrationen Andelsbo blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet. Ialt 68 andele var repræsenteret, heraf 13 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

Punkt 2

Formand Maha Kassem afgav bestyrelsens beretning. Beretningen blev taget til efterretning. I den forbindelse blev det fastlagt at foreningen skal have et brand-tjek. Der vil blive afviklet ekstraordinær generalforsamling 21. maj 2024.

Punkt 3

Ditte Mathisen forelagde årsrapporten 2023, herunder "Centrale økonomiske oplysninger til brug for generalforsamlingen" og med den af bestyrelsen foreslåede andelsværdi på kr. 17.840,00 pr. fordelingstal, som er m2.

Årsregnskabet 2023 blev vedtaget. 64 var for og 1 stemte imod.

Andelsværdien steg med 1000 kr. pr. m2 i årsregnskabet. Der var debat om, hvorvidt andelsværdien kunne godkendes. Der var ikke fremkommet et mod-forslag til andelsværdi. Der kom en skriftlig afstemning, af om andelsværdien kunne godkendes eller en ny andelsværdi skulle behandles på en ekstraordinær generalforsamling. 48 stemte for vedtagelse af andelsværdien i årsregnskabet og 20 stemte imod. Andelsværdien blev dermed vedtaget.

Det var forsamlingens ønske at andelsværdien skulle fremgå mere tydeligt af regnskabet.

Andelsværdien er gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

Punkt 4

Ditte Mathisen forelagde driftsbudgettet 2024, herunder med den faste stigning i boligafgiften med 2 %, pr. 1. januar 2024 (som vedtaget på en tidligere generalforsamling).

Budgettet 2024, blev ved afstemning vedtaget. 64 stemte for og 1 stemte blankt.

Punkt 5

Forslag 1

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

Nyt § 14, stk. 8:

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

Forslaget er vedtaget på en tidligere generalforsamling, men da det er en vedtægtsændring og der ikke var kvalificeret fremmøde genfremsættelse det. Det blev vedtaget ved enstemmighed.

Forslag 2

Det foreslås nedlukning af de af beboernes private mail, der er tilknyttet one.com således foreningen overholder GDPR regler og der opstår et sikkert workspace. Bestyrelsen er til rådighed for at hjælpe beboerne videre. Bestyrelsen fremlagde forslaget, der blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 3

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."

Bestyrelsen foreslår, at følgende indsættes i stedet:

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

Forslaget blev fremlagt af Ditte Mathisen og enstemmigt vedtaget. Da der ikke var kvalificeret flertal, skulle forslaget sættes til afstemning igen på næstkommende generalforsamling.

Forslag 4

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."

Forslaget blev fremlagt af Ditte Mathisen og enstemmigt vedtaget. Da der ikke var kvalificeret flertal, skulle forslaget sættes til afstemning igen på næstkommende generalforsamling.

Punkt 6

Som formand for 2 år genvalgte Maha Kassem.

Som sekretær for 2 år valgte Allan Zwergius Whithamar.

Som bestyrelsesmedlem for 2 år valgte Camilla Kleis.

Som bestyrelsesmedlem, for 2 år valgte Thomas Damstoft.

Bestyrelsens sammensætning er herefter følgende:

Formand	Maha Kassem (2024-2026)
Næstformand	Bjarne Stender (2023-2025)
Sekretær/kasserer	Allan Zwergius Whithamar (2024-2026)
Bestyrelsesmedlem	Camilla Kleis (2024-2026)
Bestyrelsesmedlem	Sarah Stryhn Svith (2023-2025)
Bestyrelsesmedlem	Thomas Damstoft (2024-2026)
Bestyrelsesmedlem	Freddy Heuser Jensen (2023-2025)

Punkt 7

Ejendomsadministrationen Andelsbo v/advokat Tine Munch blev genvalgt.

Punkt 8

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt for 1 år.

Punkt 9

Under dette punkt kan intet vedtages.

Der blev nedsat en altan-gruppe. Denne bestod af Jeanette Michels, Louise Limbrecht Christensen, Martin Møller Arlnæs, Linnea Palm, Elsebeth Beck og Hassan Khallad. Gruppen vil udarbejde et forslag til altan.

En andelshaver havde fremsat et forslag angående, hvorvidt træer på Dalføret skulle strynes. Der var dog kommet en indsigelse til, hvorvidt andelshaverne var blevet gjort bekendt med forslaget. Derfor behandles det med en meningstilkendegivelse under eventuelt, da det ligger indenfor bestyrelsens kompetence at afgøre, om træerne skal strynes. Bestyrelsen ønskede, at handle efter forsamlingens ønske. Ved meningsstilkendegivelsen var der overvældende flertal for forslaget, og kun to, som ikke ønskede træerne stynet. Bestyrelsen lovede derfor, at træerne skulle strynes.

En stor tak fra bestyrelsen lød også til forsamlingen for god ro og orden og en meget positiv tone og afvikling af generalforsamlingen. Derudover blev der sagt tak til Henrik, der udtrådte af bestyrelsen.

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

Til medlemmerne!

Andelsboligforeningen afholder ordinær generalforsamling

TIRSDAG DEN 16. april 2024, KL. 18.00

hos Krunch, Øresundsvej 14, 2300 KBH S., Store sal (Hallen)

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. Ny formand Maha Kassem for 2 år.
 - b. Best.medlemmerne sekretær Allan Zwergius Hvithamar er på valg for 2 år.
 - c. Best.medlem Henrik Jansberg er på valg for 2 år.
 - d. Thomas N. Bautrup for 1 år.
 - e. Valg af suppleanter.
7. Evt. valg af administrator.
8. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Forslag skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

Er I forhindrede i at give møde, kan der gives fuldmagt til ægtefælle eller en til ham/hende nærtstående myndig person eller til en anden andelshaver.

Brug fuldmagtsblanketten på næste side.

Hver andel må højst medbringe 1 fuldmagt.

Med venlig hilsen
P. B. V.
Maha Kassem
formand

Andelsboligforeningen
"Amagerbo"

Fuldmagt

Hver andelshaver kan maksimalt medbringe 1 fuldmagt. Fuldmagt kan alene gives til ægtefælle/registrerede partner, til en til andelshaveren nærtstående myndig person eller til en anden andelshaver.

Undertegnede andelshaver _____

boende: _____

giver hermed fuldmagt til: _____

som bor: _____

til at stemme for mig ved generalforsamlingen den 16. april 2024

Dato: _____

(underskrift)

Bestyrelsens forslag på den ordinære generalforsamling den 16. april 2024:

Forslag 1:

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-installationseftersyn og et autoriseret vvs-installationseftersyn, foretaget af de af bestyrelsen godkendte autoriserede el -og vvs firmaer. Prisen for udarbejdelse af el -og vvs installationseftersyn 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.

Forslaget er vedtaget på en tidligere generalforsamling, men da det er en vedtægtsændring og der ikke var kvalificeret fremmøde genfremsættelse det.

Forslag 2: Det foreslås nedlukning af de af beboernes private mail, der er tilknyttet one.com således foreningen overholder GDPR regler og der opstår et sikkert workspace. Bestyrelsen er til rådighed for at hjælpe beboerne videre.

Forslag 3: 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.

Forslag 4:

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."

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: 23-05-2024 kl.: 19:39:23
Underskrevet med MitID



Ditte Mathisen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ditte Emilie Mathisen
Dirigent
ID: f2b4a6e6-5bb1-46cf-905b-8c6abeccf3f2
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2024 kl.: 10:00:46
Underskrevet med MitID



Freddy og Marianne 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: 03-06-2024 kl.: 17:02:12
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: 23-05-2024 kl.: 17:57:24
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: 23-05-2024 kl.: 20:22:43
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: 22-05-2024 kl.: 15:53:48
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: 24-05-2024 kl.: 11:34:40
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: 30-05-2024 kl.: 10:12:39
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.