

Referat af ordinær generalforsamling

Ejerforeningen Amaliegade 11

Tirsdag, den 14. april 2026, kl. 19.00

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab for 2025
4. Indkomne forslag (forslagsstiller angivet i parentes):
 - a) Adgangssystem - trestrengt afstemning (Bestyrelsen):
 - 1) Nej, der ønskes ikke etableret et supplerende adgangssystem
 - 2) Ja, Bekey ønskes etableret som supplement til de nuværende adgangsmuligheder
 - 3) Ja, den alternative løsning beskrevet i bilaget af 26. marts 2026 ønskes etableret som supplement til de nuværende adgangsmuligheder.Opnår 1) det fornødne flertal, bortfalder 2) og 3)
Opnår 2) det fornødne flertal, bortfalder 3)
Bestyrelsen anbefaler ikke særskilt nogen af de tre valgmuligheder.
 - b) Generalforsamlingens godkendelse af Husorden.
 - c) Generalforsamlingens godkendelse af Beboermanual.
 - d) Bjarke Mikkelsen, 11A, 2. gennemgår status og besvarer spørgsmål for tidligere besluttet rør-projekt.
5. Forelæggelse og godkendelse af budget 2024, herunder forslag til à conto fællesydelse for det kommende år.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen – herunder valg af formand blandt alle bestyrelsens medlemmer
 - 1 bestyrelsesmedlem på valg. (Majken Juul Nielsen (genopstiller ikke) – Jette Christiansen opstiller).Endvidere består bestyrelsen af Kim Broder Jürgensen og Bente Schleisner-Petersen som først er på valg i 2027. Kim Broder Jürgensen genopstiller som formand.
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen
 - 2 suppleanter på valg (Victor Jannik Ipsen er på valg)
8. Valg af administrator (Miniadministration.dk - genopstiller)
9. Valg af revisor (Agenda Revision - genopstiller)
10. Eventuelt

Til stede var:

Amaliegade 11, 2. (95)
Amaliegade 11, 3. (95)
Amaliegade 11, 4. (80)
Amaliegade 11A, st. (55)
Amaliegade 11A, 1. (75)
Amaliegade 11A, 3.+4. (100)
Amaliegade 11B, st. (50)
Amaliegade 11C, st. (50)

Miniadministration.dk: Jens H. Rasmussen

Repræsenteret ved fuldmagt:

Amaliegade 11, st. (85) repræsenteret ved Kim Broder Jürgensen
Amaliegade 11B, 2. (40) repræsenteret ved Majken Juul Nielsen

I alt fordelingstal 725 af 1.000 repræsenteret ved generalforsamlingen

Ad 1) Valg af dirigent og referent

Jens H. Rasmussen blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten indledte med at konstatere at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og dermed var beslutningsdygtig.

Ad 2) Bestyrelsens beretning for det forløbne år

Formanden, Kim Jürgensen, gennemgik bestyrelsens beretning;

Først vil bestyrelsen gerne byde velkommen til de nye ejere i 11A, 1. sal, Stine og Ivan Reedtz-Thott.

I samme forbindelse vil vi også gerne byde velkommen til de nye lejere i 11B, 1. sal, Rebecca og Peter Wernberg.

Da bestyrelsen løbende har orienteret ejerne og inddraget alle i foreningen i de igangværende opgaver, kan årets beretning gøres forholdsvis kort.

Siden den seneste generalforsamling den 8. april 2025 har bestyrelsen udsendt 13 orienteringsmails. Herudover er der udsendt ca. 24 informationsmails vedrørende eller fra leverandører, herunder om vand, varme, renovation, kloakker m.v. Samlet svarer det i gennemsnit til omkring 3 mails pr. måned med nyheder og information.

Samtidig er der etableret en hjemmeside, hvor information om ejerforeningen løbende er gjort tilgængelig for alle.

På den baggrund vil bestyrelsens beretning i år blive holdt på overskriftsniveau. Det følgende, i uprioriteret rækkefølge, er derfor en række af de forhold og opgaver, som bestyrelsen siden seneste generalforsamling i større eller mindre omfang har været involveret i.

Bestyrelsesmøder:

Bestyrelsen har siden seneste generalforsamling afholdt 5 bestyrelsesmøder samt enkelte møder med øvrige involverede. Derudover har vi løbende holdt telefonisk og mail-mæssig kontakt omkring opgaver.

Husorden og beboermanual:

Husorden og beboermanual har i en årrække været uændrede. Bestyrelsen har derfor gennemgået begge dokumenter nærmere og foretaget nogle justeringer.

Selvom det efter vedtægterne er bestyrelsens opgave at udarbejde disse dokumenter, har vi fundet det rigtigst, at alle får mulighed for at få indflydelse på indholdet. Begge dokumenter har derfor over det seneste halve år været udsendt til kommentering blandt foreningens ejere, og de fremlægges i aften på generalforsamlingen til godkendelse.

Vandrør:

Bestyrelsen har kun i meget begrænset omfang været involveret i projektet om flytning af vandrør, og Bjarke vil senere på aftenen give en nærmere status på projektet.

Det må dog konstateres, at ikke alle de rør, som det blev besluttet at flytte på den ekstraordinære generalforsamling i 2025, rent faktisk er flyttet. Varmerørene til radiatorerne er således ikke flyttet. Derudover udestår det fortsat at sikre en hensigtsmæssig adgang til stophanerne i den mellemste gård. Som forholdene er nu, kræver adgang, at cykelstativet afmonteres, og at nogle brædder skrues af.

Naboer:

Efter afslutningen af arbejdet på muren mod nr. 9 i den mellemste gård udestår der fortsat mindre pudsreparationer ved portgennemgangen til gaden i den forreste gård.

Desuden skal noget af beplantningen i den mellemste gård erstattes. Det endelige omfang kan dog først vurderes nærmere i løbet af foråret og sommeren, når det viser sig, hvilke planter der ikke har overlevet. Det er tanken, at pudsreparationerne udføres i samme omgang.

Vi holdt møde med Jens Andersen fra nr. 9 i sidste uge hvor vi gennemgik udeståenderne, og vi aftalte at han snarest vender tilbage med forslag til løsning på disse ting.

Kloak:

I slutningen af marts blev der konstateret et hul under belægningen i portgennemgangen mellem gaden og den forreste gård. Bestyrelsen iværksatte straks en undersøgelse af forholdet og har løbende orienteret alle om sagen og dens udvikling.

Bestyrelsen har herudover modtaget materiale fra undersøgelser af kloakforholdene omkring 11A, iværksat for at belyse, om eventuelle fugtproblemer i bygningen kan hænge sammen med kloakkerne. Det modtagne materiale kan tyde på, at kloakkernes tilstand ikke er tilfredsstillende. Materialet er derfor sendt til foreningens

kloakfirma med henblik på en faglig vurdering, herunder TV-inspektion af de dele af kloaksystemet, der endnu ikke er undersøgt, samt tilbud på eventuelle udbedringer.

Der foreligger endnu ikke et tilstrækkeligt grundlag for at vurdere det samlede projekt eller økonomien i det. Eventuelle udbedringer er derfor ikke indarbejdet som et særskilt punkt i det udsendte budget. Sagen vil blive forelagt ejerne, når der foreligger et nærmere og mere konkret beslutningsgrundlag.

I morgen, den 15. april, mødes bestyrelsen med foreningens kloakmand for at gennemgå status og afklare det videre forløb, herunder hvad der skal ske og i hvilken rækkefølge.

Fibernet:

Bestyrelsen har rettet henvendelse til TDC med spørgsmål om, hvorvidt projektet kan fremskyndes. Vi afventer fortsat svar, idet TDC selv afventer en afklaring fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Som det ser ud på nuværende tidspunkt, forventes projektet først igangsat ultimo 2026.

Kulturarvs-plakette:

Kulturarvs-plaketten er nu opsat på det sted, som Slots- og Kulturstyrelsen anbefalede.

Port-telefonen:

Efter en længere fejlfindingsproces blev årsagen til problemerne med porttelefonanlægget identificeret. Fejlen viste sig at skyldes et overlappet kabel, som var nødtørftigt samlet med malertape. Dette var årsagen til, at anlægget i en periode ikke fungerede.

Vinduespudsning:

Bestyrelsen indhentede tilbud på fælles vinduespudsning. Der var imidlertid ikke tilstrækkelig opbakning til, at sagen blev ført videre.

Bekey-sagen:

Bestyrelsen har arbejdet en del med spørgsmålet om et eventuelt supplerende adgangssystem til port og opgang.

Undervejs har vi søgt at inddrage alle i sagen ved at opfordre foreningens ejere til at fremsende spørgsmål og kommentarer, som bestyrelsen herefter har søgt afklaret hos Bekey.

Samtidig har bestyrelsen undersøgt mulige alternativer til Bekey.

Vi har udarbejdet et notat med fordele og ulemper og forskelle mellem forskellige systemer. Dette notat blev udsendt til alle sidst i marts måned.

På denne generalforsamling fremlægger bestyrelsen forslag om sagen.

Andet:

Bestyrelsen har derudover været inddraget i:

Alm. drift, herunder:

- Vicevært og gartner
- Varmecentral (RECI og John Jensen VVS)
- Rens af tagrender
- Rens af faldstammer
- Anskaffelse af nye nøgler
- Kontakt til port i gennemgangen
- Beskæring og vedligehold af beplantningen
- Juleudsmykning
- Løbende (sammen med Michael Fornitz) sikre korrekt vandtryk. Tak Michael.
- Plante blomster og hen over forår, sommer og efterår, at vande blomster og planter.

Historiske Huse

Vi har hentet magasinet Historiske Huse hos BYFO når nyt nummer er udkommet og omdelt det til alle.

Dette var nogle af de opgaver og indsatsområder, som bestyrelsen har brugt tiden på siden den seneste ordinære generalforsamling. Ud over omfanget af arbejdet og den tid, der er gået med disse og øvrige opgaver, har året i foreningen i store træk formet sig som de foregående år.

Bestyrelsen har fortsat et udestående i forhold til de ændringer af vedtægterne, som blev vedtaget på den ordinære generalforsamling sidste år. Forholdet har desværre ikke været bragt videre, da bestyrelsen ikke særskilt fik fulgt op med administrator, men lagde til grund, at sagen blev håndteret som led i den almindelige administration. Det er helt klart vores egen skyld, og ikke administrators. Bestyrelsen vil sørge for at få bragt forholdet i orden umiddelbart efter denne generalforsamling.

Når bestyrelsen udsender orienteringer og information, modtager vi som udgangspunkt kun få og sporadiske tilbagemeldinger. Det vælger vi at opfatte som et tegn på, at foreningens medlemmer generelt finder informationsniveauet passende, og at der overordnet er tilfredshed med de områder, bestyrelsen arbejder med.

De tilbagemeldinger, bestyrelsen faktisk modtager, er dog ofte af kritisk karakter og kan til tider give indtryk af betydelig utilfredshed med bestyrelsens indsats. Bestyrelsen har fuld forståelse for, at konkrete problemer kan give anledning til frustrationer og bemærkninger. Det er heller ikke anerkendelse eller ros, vi efterspørger. Men det kan indimellem være værd at erindre, at bestyrelsesarbejdet er ulønnet og bygger på en betydelig frivillig indsats, hvor der bruges tid og kræfter på at håndtere og afhjælpe mange forskellige typer af problemer til gavn for ejerne og for foreningen som helhed.

Retfærdigvis må vi også nævne, at ca. 80% af de utilfredse tilbagemeldinger, kommer fra de samme to personer.

Bestyrelsen er dog altid åben for bemærkninger, spørgsmål og input, når nogen ønsker at bidrage.

Siden seneste generalforsamling har bestyrelsen etableret foreningens hjemmeside. Hjemmesiden fungerer først og fremmest som et informationsbibliotek, hvor al relevant materiale og centrale oplysninger om foreningen samles, så de er let tilgængelige for alle.

Vi har opfordret Jette til at stille op til bestyrelsesvalget. Bestyrelsen har gennem dette og de foregående år haft mange gode og konstruktive dialoger med hende. Hun har forholdt sig sagligt, engageret og undersøgende til de opgaver, som bestyrelsen løbende har søgt at inddrage alle i.

Vi er glade for, at Jette har valgt at stille op, og vi ser frem til generalforsamlingens behandling af valget.

Bestyrelsen står i den kommende periode over for nogle ændringer i sin sammensætning. Det er en glæde, at Jette gerne træder ind i bestyrelsesarbejdet, men samtidig må vi også konstatere, at både Majken og Bente udtræder af bestyrelsen.

Jeg vil gerne rette en stor tak til både Majken og Bente for deres indsats. Begge har bidraget med tid, engagement og ansvarlighed i bestyrelsens arbejde. Majken har og har haft en sund kritisk og vurderende tilgang til opgaverne og Bente har været en meget vigtig garanti for, at sager er blevet behandlet ordentligt og fulgt til dørs. Tak Majken, tak Bente.

Med disse ord vil vi overlade beretningen til generalforsamlingen og ønske alle en god generalforsamling.

Efter en kort drøftelse, hvor Jette Christiansen udtrykte stor ros for den nye hjemmeside, blev beretningen enstemmigt godkendt.

Ad 3) Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab for 2025 med påtegning af revisor

Administrator gennemgik det udsendte årsregnskab for 2025, der udviser et underskud på kr. 38.962. Underskuddet skyldes primært VVS-udgifter i forbindelse med omlægning af forsyningsrør ved 11A. Her var rørføringen blev udskiftet helt ind i varmecentralen, hvilket havde fordyret arbejdet. Underskuddet finansieres af egenkapitalen.

Regnskabet for 2025 blev enstemmigt godkendt.

Ad 4) Indkomne forslag

Ad 4.a) Adgangssystem - trestrengt afstemning (Bestyrelsen):

- 1) **Nej, der ønskes ikke etableret et supplerende adgangssystem**
- 2) **Ja, Bekey ønskes etableret som supplement til de nuværende adgangsmuligheder**
- 3) **Ja, den alternative løsning beskrevet i bilaget af 26. marts 2026 ønskes etableret som supplement til de nuværende adgangsmuligheder.**

Opnår 1) det fornødne flertal, bortfalder 2) og 3)

Opnår 2) det fornødne flertal, bortfalder 3)

Bestyrelsen anbefaler ikke særskilt nogen af de tre valgmuligheder.

Efter en længere drøftelse af forslaget blev option 1 sendt til afstemning:
Imod etablering af supplerende adgangssystem stemte 455 fordelingstal
For etablering af supplerende adgangssystem stemte 175 fordelingstal
Undlod at stemme om etablering af supplerende adgangssystem stemte 95 fordelingstal

Option 1 blev dermed vedtaget, og der skulle således ikke stemmes om option 2 og 3.

Ad 4.b) Generalforsamlingens godkendelse af Husorden.

Der var en kort drøftelse af det udsendte forslag til husorden, hvor der bl.a. blev drøftet affaldssortering og problemer med papcontaineren.

I forlængelse af drøftelsen blev husordenen enstemmigt vedtaget.

Ad 4.c) Generalforsamlingens godkendelse af Beboermanual.

Efter en kort drøftelse blev beboermanualen enstemmigt godkendt.

Ad 4.d) Bjarke Mikkelsen, 11A, 2. gennemgår status og besvarer spørgsmål for tidligere besluttet rør-projekt.

Der var udsendt en opsummering vedr. rørprojektet. Overordnet har der været en del vandskader i ejendommen. Alm. Brand har opsagt dækning for skjulte rør. Efter projektet har der været kontakt til Alm. Brand med henblik på revurdering af om dækningen for skjulte rør kan genetableres. Risikokonsulenten fra Alm. Brand har rost projektet.

Det er forholdsvis dyrt at få genetableret dækningen, men det giver ro i maven at vide, at der er dækning – også selvom risikoen for skader er blevet væsentlig mindre.

Vandstikket er blevet skiftet, og projektet blev udvidet ved varmecentralen.

Afslutningsvis var der en drøftelse af risikoen for skader under 11A som følge af lækkende varmerør. Alle involverede fagfolk havde dog sagt, at den største risiko var brugsvandsrørene, som nu er skiftet.

Ad 5) Forelæggelse og godkendelse af budget 2026, herunder forslag til à conto fællesydelse for det kommende år.

Administrator gennemgik det udsendte forslag til budget for 2026, som tager udgangspunkt i et uændret niveau for fællesydelse. Der er taget højde for kendte prisændringer.

Budgetforslaget for 2026 blev enstemmigt vedtaget.

Ad 6) Valg af medlemmer til bestyrelsen – herunder valg af formand blandt alle bestyrelsens medlemmer

Majken Juul Nielsen havde forud for generalforsamlingen meddelt at hun ikke genopstillede til bestyrelsen. Bente Schleisner-Petersen meddelte på generalforsamlingen, at hun heller ikke ønskede at fortsætte i bestyrelsen.

Jette Christiansen og Michael Fornitz opstillede og blev enstemmigt valgt som medlemmer af bestyrelsen for en to-årig periode.

Bestyrelsen består tillige af Kim Broder Jürgensen som først er på valg i 2027.

Kim Broder Jürgensen blev enstemmigt genvalgt som formand.

Ad 7) Valg af suppleanter til bestyrelsen

Victor Jannik Ipsen genopstillede og blev enstemmigt valgt som suppleant til bestyrelsen.

Ad 8) Valg af administrator

Miniadministration.dk blev genvalgt som administrator.

Ad 9) Valg af revisor

Agenda Revision blev genvalgt som revisor.

Ad 10) Eventuelt

Der blev drøftet Algerens for 11A og 11B. Der indhentes et fælles tilbud.

Anna opfordrede til god tone overfor gæster til ejendommen, da hun havde oplevet at nogle af hendes slægtningen var blevet tiltalt meget hårdt under deres færd i ejendommen.

Generalforsamlingen sluttede kl. 20.25

Dirigent: Jens H. Rasmussen

Bestyrelse: Kim Broder Jürgensen
Jette Christiansen
Michael Fornitz