

Referat af ordinær generalforsamling

Ejerforeningen Amaliegade 11

Tirsdag, den 8. april 2025, kl. 19.00

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab for 2024
4. Indkomne forslag (forslagsstiller angivet i parentes):
 - a) Vedtægtens § 6.9 foreslås ændret til:

”Medlemmerne har adgang til at møde, tale og stemme på generalforsamlingen. Medlemmernes ægtefæller/samboere har adgang til at møde og tale. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Uanset ejerforhold har hver ejerlejlighed kun en stemme. Medlemmerne kan give fuldmagt til en myndig person, som dermed opnår adgang til at møde, tale og stemme på generalforsamlingen på vegne af medlemmet. Fuldmagt kan tillige gives til bestyrelsen eller administrator. Andre fuldmagtshavere end bestyrelsen og administrator kan kun afgive stemmer i henhold til maksimalt to fuldmagter. Fuldmagter skal foreligge skriftligt, evt. i form af e-mail eller SMS, og skal angive at gælde for den pågældende generalforsamling og skal forevises på generalforsamlingen.” (Bestyrelsen) – se i øvrigt bilag.
 - b) Nærværende forslag bringes alene til afstemning, hvis forslag 4.a ikke vedtages.

Det foreslås af vedtægtens §12.2 udgår.
Det foreslås endvidere at vedtægtens § 12.8 udgår.
 - c) Forslag om udvidelse af vedtægtens §17 om indvendig vedligehold. Paragraffen udvides med 7 punkter under § 17.4 jf. bilag. (Bestyrelsen)
 - d) Forslag om udskiftning af lamper i portgennemgange, jf. bilag (Bestyrelsen)
 - e) Forslag om vedtægtsændring vedr. rensning og spuling af faldstammer jf. bilag (Bestyrelsen)
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
 - 2 bestyrelsesmedlem på valg. (Kim Broder Jürgensen og Bente Schleisner-Petersen (begge genopstiller og Kim Broder Jürgensen genopstiller tillige som formand). Endvidere består bestyrelsen af Majken Juul Nielsen som først er på valg i 2026.
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, st. (85)
Amaliegade 11, 2. (95)
Amaliegade 11, 3. (95)
Amaliegade 11, 4. (80)
Amaliegade 11A, st. (55)
Amaliegade 11A, 2. (70)
Amaliegade 11A, 3.+4. (100)
Amaliegade 11B, st. (50)
Amaliegade 11B, 1. (60)
Amaliegade 11C, st. (50)

Miniadministration.dk: Jens H. Rasmussen

Repræsenteret ved fuldmagt:

Amaliegade 11A, 1. (75) repræsenteret ved Bjarke Mikkelsen

I alt fordelingstal 815 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;

Som på seneste ordinære generalforsamling, så bliver denne beretning ganske kort. Og det gør den fordi vi løbende har orienteret og inddraget alle i de igangværende opgaver.

Vi har siden seneste generalforsamling, den 24. april 2024, udsendt 15 orienterende mails og derudover har vi udsendt ca. 10 informationsmails fra "leverandører" (vand, varme, renovation etc.). Med andre ord har vi gennemsnitligt betragtet udsendt ca. 2 mails per måned med "nyheder". Da vi samtidig ved vi, at der ikke er flyttet nye ejere/beboere ind siden sidst, er vi derfor ret sikre på, at alle er ganske velinformede om status i og for ejerforeningen.

Beretningen bliver af disse årsager på overskriftniveau. Dette er nogle af de punkter som bestyrelsen i et eller andet omfang har været involveret i.

- **Bestyrelsesmøder:**

Bestyrelsen har holdt 9 bestyrelsesmøder og 5-6 møder med øvrige.

- **Ekstraordinær generalforsamling:**

Den 14. januar afholdt vi en ekstraordinær generalforsamling. Til denne generalforsamling havde vi udarbejdet et notat hvori vi forsøgte vi at beskrive hvordan vi så den problemstilling, der skulle stemmes om.

- **Lamper i portgennemgange:**

Vi har haft møder med leverandører og indhentet tilbud – og i aften stiller vi, endnu engang, forslag om lamperne i portgennemgangene.

- **Vandrør:**

Dette punkt har vi brugt en del tid på. Først på at dykke ned i Bang & Beenfeldts tal, dernæst på en holdningsundersøgelse og endelig en del møder – først i bestyrelsen for at udarbejde tilbudsmateriale og dernæst med forskellige leverandører for at få tilbud på stophaner.

Vandrørs-sagen har indtil videre kastet en ekstraordinær generalforsamling og to forslag (til afstemning i aften) af sig.

- **Vedtægter:**

I forbindelse med punktet vandrør, har vi fra foreningens advokat fået beskrevet og præciseret hvordan og hvorledes vores vedtægter omkring ejerskab og ansvar af vandrørerne skal tolkes og forstås.

- **Naboer:**

- **Nr 9**

Vi har haft møder med E/F Amaliegade 9 og ikke mindst har haft en del skriftlig korrespondance med dem omkring reparation af deres mur i vores mellemste gård.

Der opleves af og til megen støj (festivitas) fra deres tagterrasser. Det har vi forsøgt at italesætte for at sikre nattero på vores matrikel.

- **Nr 13**

Gavlen fra nr. 13 i vores bagerste gård skal også repareres. Fugerne og enkelte sten skal skiftes. Efeuen, der kravler på muren "aflives" i den forbindelse. Arbejdet med muren er endnu ikke begyndt, men når det starter vil der komme stillads i gården (er opsat).

Birketræet vil E/F Amaliegade 13 gerne have skåret drastisk ned eller endnu bedre fjernet. I den anledning har vi haft korrespondance og møder med dem. Indtil videre er det lykkedes for os, at overbevise dem om træets værdi for os.

- **Storm:**
Endnu engang oplevede vi, at stormvejr rev noget af beplantningen mod nr 9 i vores bagerste gård ned. Den er bundet op på ny.
- **Brandsikkerhed:**
Vi har beskrevet foreningens "brandberedskab" (hvad har vi af stiger, skumslukkere og røgalarmer og hvor findes det). Da røgalarmer har en levetid på 10-12 år, har vi indkøbt nye og opsat disse.
- **Port:**
Dette punkt er kun medtaget for at fortælle, at vi for første i mange år, ikke har haft problemer med porten (som har krævet teknisk assistance fra KONE).
- **Andet:**
Bestyrelsen har derudover været inddraget i:
 - **Alm. drift**
 - Vicevært og gartner
 - Varmecentral (RECI)
 - Rens af tagrender
 - Renovation (nøgle, rengøring af skarnspandene)
 - Ukrudtsbekæmpelse (mellem brostenene)
 - **"De grønne gårde"**
 - Juleudsmykning (gran, lyskæder og kranse på portene)
 - Græskar og lanterner med levende lys
 - Beskæring og vedligehold af beplantningen
 - Vi har udarbejdet et notat om vores grønne gårde som er udsendt til alle. Notatet kan tjene som oplæg til en debat om gårdene.
 - Vi har opsat fuglekasser i forreste og bagerste gård – og gør det samme i mellemste gård når stilladset er fjernet
 - **Forslag**
Bestyrelsen har brugt nogen tid på at udarbejde forslag, som fremsættes her til aften.
 - **Fodring og opfostring af ænder**
 - **Historiske Huse**
Vi har hentet magasinet Historiske Huse hos BYFO når nyt nummer er udkommet og omdelt det til alle.

Dette var de opgaver og indsatsområder, som bestyrelsen har brugt tiden på siden seneste ordinære generalforsamling.

Det har været endnu et år præget af nogle få, men meget tidskrævende opgaver. Udover mængden af arbejde og den tid, der skulle bruges på disse – og øvrige opgaver - så har året i foreningen nok mindet om øvrige år.

Den nuværende bestyrelse har stadig mod på fremtidige opgaver, og er villig til – såfremt generalforsamlingen også vil det – at modtage genvalg i den bestående sammensætning.

Hvis denne bestyrelse fortsætter, er det vores hensigt at kigge bl.a. på vores forsikring/forsikrings-mægler og vicevært-aftalen i den næste periode.

Det virker nogen gange som om, at forsikringsmægleren er selskabets repræsentant. Vi har mere end en gang oplevet, at mægleren foretager skadesvurdering – og afviser at skaden skal oplyses til selskabet. BYFO har givet os kontaktoplysninger på anden mægler med speciale i fredede ejendomme, som vi vil tage et møde med.

Siden seneste ordinære generalforsamling har der været en vandskade i forhuset. En tilstoppet faldstamme resulterede i tilbageløb af vandet. Vandet ødelagde loftet på fortrappen. Dette var en ret simpel vandskade, omend dyr at udbedre. Skaden var sket på et fælles-rør og følgevirkningerne var sket på fælles-areal. Udgifterne blev fordelt efter forholdstal blandt forhusets ejere.

I 11A er der en endnu ikke fuldt udbedret vandskade. Også her er skaden sket på et fælles-rør, men følgevirkningerne er sket i stue-lejligheden. Husets ejere var af den opfattelse, da skaden hidrørte fra et fælles-rør, at udgifterne til udbedring efter skaden skulle ske efter forholdstal blandt ejerne. Dog var der en nogen usikkerhed om, hvordan skaden skulle opgøres/takseres. Jeg har derfor forespurgt en advokat om, hvorvidt der findes regler på området og hvis ikke, hvad "best practice" så er. Reglerne er ret klare. Selve røret, reparation af røret og den del af gulv/væg som kræves opbrudt for at få adgang til røret (og efterfølgende reparation), påhviler husets ejere efter forholds-tal. Men følgeskaderne på gulve og vægge (og evt. lofter) påhviler lejlighedens ejer! Og det er sådan på grund af vores vedtægter. Hvis forsikringen ikke dækker eventuelle skader og der ikke findes en der har gjort noget forkert eller undladt at vedligeholde, så hænger lejlighedens ejer selv på regningen. Så udover en regning til advokat, så mistes der her et tilskud til udbedring af et ødelagt gulv og væg :-)

Ovenstående faktum kan/vil ramme alle ejere i vores forening. Blandt andet derfor er det uhyre vigtigt at vi får vores fulde forsikringsdækning tilbage.

Vicevært-aftalen fornyes i juni måned, og i den forbindelse er der opgaver i fyrrkælder vi gerne ser placeret hos vicevært. Disse opgaver er bl. a. udslamning af kedlen og sikring af korrekt vandstand/tryk.

Med disse ord ønsker vi alle en god generalforsamling.

Hermed afsluttede formanden bestyrelsens beretning, som blev enstemmigt godkendt

Ad 3) Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab for 2024 med påtegning af revisor

Administrator gennemgik det udsendte årsregnskab for 2024, der udviser et overskud på kr. 77.794. Overskuddet overføres til egenkapitalen med henblik på at finansiere fremtidige vedligeholdelsesarbejder

Regnskabet for 2024 blev enstemmigt godkendt.

Ad 4) Indkomne forslag

Ad 4.a) Vedtægtens § 6.9 foreslås ændret til:

"Medlemmerne har adgang til at møde, tale og stemme på generalforsamlingen. Medlemmernes ægtefæller/samboere har adgang til at møde og tale. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Uanset ejerforhold har hver ejerlejlighed kun en stemme. Medlemmerne kan give fuldmagt til en myndig person, som dermed opnår adgang til at møde, tale og stemme på generalforsamlingen på vegne af medlemmet. Fuldmagt kan tillige gives til bestyrelsen eller administrator. Andre fuldmagtshavere end bestyrelsen og administrator kan kun afgive stemmer i henhold til maksimalt to fuldmagter. Fuldmagter skal foreligge skriftligt, evt. i form af e-mail eller SMS, og skal angive at gælde for den pågældende generalforsamling og skal forevises på generalforsamlingen." (Bestyrelsen) – se i øvrigt bilag.

Efter en kort drøftelse af forslaget blev det sendt til afstemning:

For stemte 485 fordelingstal (7 lejligheder)

Imod stemte 250 fordelingstal (3 lejligheder)

Undlod at stemme 70 fordelingstal (1 lejlighed)

Da forslaget omhandler vedtægtsændring fordrer vedtagelse kvalificeret flertal med 2/3 flertal blandt både fordelingstal og antal lejligheder blandt samtlige lejligheder. Forslaget blev dermed forkastet.

4.b) Nærværende forslag bringes alene til afstemning, hvis forslag 4.a ikke vedtages. Det foreslås af vedtægtens §12.2 udgår. Det foreslås endvidere at vedtægtens § 12.8 udgår.

Da punkt 4.a ikke blev vedtaget, så behandlede generalforsamlingen punkt 4.b.

Efter en kort drøftelse blev forslaget sendt til afstemning:

For stemte 745 fordelingstal (10 lejligheder)

Imod stemte 70 fordelingstal (1 lejlighed)

Undlod at stemme 0 fordelingstal (0 lejligheder)

Da forslaget omhandler vedtægtsændring fordrer vedtagelse kvalificeret flertal med 2/3 flertal blandt både fordelingstal og antal lejligheder blandt samtlige lejligheder. Forslaget blev dermed vedtaget.

4.c) Forslag om udvidelse af vedtægtens §17 om indvendig vedligehold. Paragraffen udvides med 7 punkter under § 17.4 jf. bilag. (Bestyrelsen)

Der var en længere drøftelse af forslaget, hvor der blandt andet blev udtrykt bekymring for at regelsættet ville blive for firkantet. I forlængelse af drøftelsen valgte bestyrelsen at trække forslaget med henblik yderligere bearbejdning og senere fremsættelse af opdateret forslag.

Ad 4.d) Forslag om udskiftning af lamper i portgennemgange, jf. bilag (Bestyrelsen)

Bestyrelsen havde fremsat forslaget i forlængelse af tidligere drøftelser og rundspørgen i foreningen.

Efter en længere drøftelse og afstemning, blev det besluttet at der ikke skal ske udskiftning af lamper i portgennemgangene.

Ad 4.e) Forslag om vedtægtsændring vedr. rensning og spuling af faldstammer jf. bilag (Bestyrelsen)

Efter en kort drøftelse af forslaget blev det sendt til afstemning, hvor det blev enstemmigt vedtaget blandt samtlige fremmødte (815 fordelingstal – 11 lejligheder).

Da forslaget omhandler vedtægtsændring fordrer vedtagelse kvalificeret flertal med 2/3 flertal blandt både fordelingstal og antal lejligheder blandt samtlige lejligheder. Forslaget blev dermed vedtaget.

Ad 5) Forelæggelse og godkendelse af budget 2025, herunder forslag til à conto fællesydelse for det kommende år.

Administrator gennemgik det udsendte forslag til budget for 2025, som tager udgangspunkt i et uændret niveau for fællesydelse. Der er taget højde for kendte prisændringer.

Budgetforslaget for 2025 blev enstemmigt vedtaget.

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

To bestyrelsesmedlemmer (Kim Broder Jürgensen og Bente Schleisner-Petersen) er på valg for en to-årig periode.

Bestyrelsen består tillige af Majken Juul Nielsen som først er på valg i 2026.

Kim Broder Jürgensen og Bente Schleisner-Petersen genopstillede til bestyrelsen og blev begge enstemmigt genvalgt for en to-årig periode.

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 valgt som administrator.

Ad 9) Valg af revisor

Agenda Revision blev valgt som revisor.

Ad 10) Eventuelt

Jette takkede bestyrelsen for et stort og godt arbejde. Hun kom tillige med et forslag om at ejerforeningen får en bronze-plaquet fra Slots- og Kulturstyrelsen som kan monteres på forhuset, så man kan se at ejendommen er fredet. Der var stor opbakning til dette.

Der blev opfordret til at der ikke er løse hunde i gården, samt hundeejerne rydder op efter deres hunde.

Der var en drøftelse af de opsatte fuglekasser.

Det blev drøftet om navneskilte på 11A ville kunne hjælpe fx Woltbude, så de ikke ringer på hos andre end dem som skal har bestilt varen. Der blev opfordret til at man guider Wolt, Nemlig.com m.fl.

Der blev drøftet plante-krukker på brandvejene.

Generalforsamlingen sluttede kl. 20.40

Dirigent: Jens H. Rasmussen

Bestyrelse: Kim Broder Jürgensen
Bente Schleisner-Petersen
Majken Juul Nielsen

Underskriver	Identifikator	Tidspunkt	Digitalt ID
Jens Høgsholt Rasmussen	042037b8-dce6-4 b39-a646-d6519c abca00	05-06-2025 10:49:50 UTC	MitID

Underskriver	Identifikator	Tidspunkt	Digitalt ID
Kim Broder Oldenburg Jürgensen	bbb1bcd5-02fc-4e e6-98ae-36ac150 8947d	07-06-2025 10:36:49 UTC	MitID

Underskriver	Identifikator	Tidspunkt	Digitalt ID
Bente Schleisner- Petersen	15d0dc89-e893-4 177-96ad-cfa08ac 6468f	05-06-2025 11:44:18 UTC	MitID

Underskriver	Identifikator	Tidspunkt	Digitalt ID
Majken Juul Nielsen	e0750873-0944-4 35b-ae41-a17caf2 8c14d	07-06-2025 21:00:49 UTC	MitID

Dokumentunderskrift verificeret af MitID-leverandør (InGroupe.com)

Dette dokument er blevet digitalt underskrevet og forseglet ved hjælp af et betroet EU-kvalificeret certifikat, som bekræfter, at dokumentet ikke er blevet ændret siden underskrivningen. For at verificere signaturen, besøg følgende link og upload PDF'en: <https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>.