

REFERAT

E/F Amerika Hus – ordinær generalforsamling

Mødested: Adina Hotel, Amerika Plads 7
Mødedato: 25. maj 2023, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 31 af foreningens 105 lejligheder, repræsenterende 31,2513 af ejendommens i alt stemmeberettigede 99,0003 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse af budget til godkendelse.
5. Valg af formand til bestyrelsen
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
8. Valg af administrator.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Lone Stausgaard fra DEAS A/S som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter.

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning.

Formanden forklarede at der er en vedligeholdelsesplan, hvor der er udført to punkter, som er reparation af sokkel samt utæt tagrende.

Der er yderligere 10 punkter på planen, som der skal være penge til.

Foreningen har anvendt Danacon som ingeniør. Men der er ikke været fuld tilfredshed med Danacon og derfor har bestyrelsen valgt at anvende DEAS teknisk afdeling i stedet for.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen, bl.a. et ønske om flere nyhedsbreve. Herefter blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.

Lone Stausgaard fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2022.

Regnskabet for 2022 viste et resultat på kr. 76.366 som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31.12.2022 udgjorde kr. 112.993 og hensættelser til vedligeholdelse udgjorde kr. 533.386. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet. Årsregnskab for både 2022 blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Lone Stausgaard fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2023, hvor der var lagt op til en stigning i fællesudgifterne. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Der var modtaget forslag fra et medlem af foreningen, om ændring af DEAS aftale fra Plus aftale til Premium aftale, samt indgåelse af en driftsaftale med DEAS.

Forslag fra Forslagsstiller:

Annette Høegh og Jørn Olesen
Amerika Plads 8, 7. tv.
Lejlighed nr. 58

Forslag: Aftalen med DEAS ændres til en DEAS Premium aftale og en driftsaftale med DEAS tekniske afdeling for at sikre, at bestyrelsens beslutninger træffes i overensstemmelse med vedtægterne og bestyrelsens mandat samt sikre mandatorisk byggeteknisk ekspertise i forhold til ejendommens drift.

Begrundelse: Der er store udfordringer i forhold til ejendommens fremtidige vedligeholdelse, drift og økonomi. Derfor får bestyrelsen behov for en større teknisk, juridisk og administrativ ekspertise og støtte med henblik på at rette op på ejendommens drift og økonomi. Vi mener, at en sådan løsning er nødvendig, og at den på sigt vil forbedre ejendommens økonomi og drift, og samtidig give bestyrelsen et bedre fundament at operere på.

Finansiering: DEAS Premium koster kr. 190.000 årligt. I dag betaler vi kr. 143.540. Forskellen er kr. 46.460 årligt – eller små 500 kr. pr. lejlighed.

Driftsaftalen med DEAS tekniske afdeling vurderer DEAS i et overslag til kr. 125.000 årligt. Endelig pris og aftale skal behandles på møde med DEAS og bestyrelsen for ejerforeningen.

Der stemmes separat om de to elementer i forslaget, således at der stemmes ja eller nej til delforslaget om DEAS Premium og ja eller nej til delforslaget om DEAS driftsaftale.

Om DEAS Premium aftale se hjemmesiden [deas.dk](https://deas.dk/forening-administration/ejerforening/den-helt-rigtige-loesning) – Foreningsadministration/Den helt rigtige løsning/DEAS Premium (<https://deas.dk/forening-administration/ejerforening/den-helt-rigtige-loesning>)

Forslaget blev behandlet under punkt 4 budget, da der havde indflydelse på budgettet. Forslaget ville bevirke, at fællesudgifterne skulle stige yderligere.

Merudgiften til DEAS Premium udgjorde ca. kr. 47.000 og indgåelse af en driftsaftale med DEAS var en merudgift på ca. kr. 125.000.

Efter en længere debat hvor der var enighed om, at det var et godt forslag, men der var ønske om noget mere konkret i form af dissideret tilbud, blev det besluttet, at bestyrelsen vil se nærmere på de to muligheder med DEAS. Herefter vil de indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslag og tilbud vil blive fremlagt til afstemning.

Budget for 2023 blev herefter godkendt.

Budget for 2023 med en regulering pr. 1. juli 2023, som bliver fordelt over resten af året 2023, er som nedenstående:

BUDGET	2023
INDTÆGTER	
Aconto E/F-bidrag	2.707.445
Øvrige indtægter	0
INDTÆGTER I ALT	2.707.445
UDGIFTER	
Bidrag til andre foreninger	105.000
Forbrugsafgifter	573.000
Forsikringer og abonnementer	239.000
Ejendomsdrift	426.000
Administrationshonorar, DEAS A/S	105.200
Øvrige administrationsomkostninger	384.450
Løbende vedligeholdelse	350.000
Større vedligeholdelsesarbejder	420.000
Hensættelser	200.000
Renteudgifter	0
UDGIFTER I ALT	2.802.650
DRIFTSRESULTAT	-95.205
Resultatdisponering	
Anvendt af tidligere års hensættelser	-420.000
Overført resultat (egenkapital)	324.795
Disponeret I ALT	-95.205

5. Valg af formand til bestyrelsen

Steen Nørgaard Thomsen var på valg. Steen genopstillede ikke.
Helle Bjerg Petersen stillede op og blev enstemmigt valgt.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Steen Nørgaard Thomsen stillede op til bestyrelsen og blev valgt.
Jakob Arum genopstillede ikke.
Der var genvalg til Betina Petersen og nyvalg til Kjeld Sekkelund Andersen

Bestyrelsen er herefter således sammensat:

Helle Bjerg Petersen (formand)	ejer af 12, 6. 2.	(på valg i 2025)
Steen Nørgaard Thomsen	ejer af 12, 4. 1.	(på valg i 2024)
Kjeld Sekkelund Andersen	ejer af 8, 5. tv.	(på valg i 2025)
Thomas Toth Larsen	ejer af 6, st. tv.	(på valg i 2024)
Betina Petersen	ejer af 12, 4. 4.	(på valg i 2025)

7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Der var nyvalg til Lars Kodahl Bendtsen

Suppleanterne er herefter følgende:

Maria Møller	ejer af 4, 4. 3.	(på valg i 2024)
Lars Kodahl Bendtsen	ejer af 4, 1. 2.	(på valg i 2025)

8. Valg af administrator.

Der var genvalg af DEAS A/S.

9. Valg af revisor.

Der var genvalg af BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab.

10. Eventuelt.

Der blev kort vendt følgende:

- En beboer havde fremsendt skrivelse, hvor de ønskede en redegørelse for status på løsning af ventilationsproblemet i opgang 8. Bestyrelsen forklarede at det havde ikke været så enkelt, da den tilgangsvej der hidtil har været anvendt ikke længere må anvendes jf. arbejdstilsynet. Der har derfor været arbejdet på en ny måde at tilgå tager, hvor ventilationen sidder. Bestyrelsen har et møde om en mulig løsning umiddelbart efter generalforsamlingen. Bestyrelsen håber på en snarlig løsning, så ventilation på taget kan blive repareret.
- Sandkasse og legeplads
- Skraldespande i GAP
- Blomster
- cykler

Da ikke flere ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20:50.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Lone Koch Stausgaard

Dirigent

Serienummer: CVR:20283416-RID:1262761054147

IP: 217.195.xxx.xxx

2023-06-20 08:38:14 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>