

## A/B DAMGÅRDEN

### GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2018

År 2018, onsdag den 11. april, kl. 19.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Damgården i mødelokalet i Ålholm Kirke beliggende Bramslykkevej 18A, 2500 Valby, med følgende dagsorden:

Dagsorden i henhold til indkaldelse var følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Godkendelse af regnskabet for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017.
4. Godkendelse af budgettet for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018.  
Fremlæggelse af foreløbigt budget for 2019 og 2020.
5. Valg af administrator.
6. Valg af revisor.
7. Indkomne forslag.
8. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer:  
Følgende er på valg:  
Alice Ingvarthsen (for 2 år)  
Dan Aagaard (for 2 år)  
samt 2 suppleanter for 1 år.  
Ann Mosumgaard  
Johnnie Petursson
9. Eventuelt.

#### Ad 1. Valg af dirigent

Indledningsvis bød bestyrelsesformand Alex Andersen de tilstedeværende medlemmer velkommen og foreslog på bestyrelsens vegne, at advokat Jens Anker Hansen, Qvortrup Administration A/S valgtes til dirigent og referent, hvilket de tilstedeværende enstemmigt tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet i henhold til foreningens vedtægter samt i øvrigt beslutningsdygtig i relation til de fremsatte dagsordens forslag, bortset fra et enkelt forslag, der skal vedtages med såvel kvalificeret majoritet samt opfyldelse af quorum kravet til antal repræsenterede på generalforsamlingen.

Dette forslag kan alene vedtages foreløbig og skal efterfølgende vedtages på en ekstraordinær generalforsamling, såfremt det vedtages foreløbigt med kvalificeret majoritet på denne generalforsamling.

Dirigenten kunne endvidere konstatere, at følgende medlemmer, var repræsenteret på generalforsamlingen enten personligt eller ved fuldmagt;

Andelsbolig nr.: 1, 5, 6, 7, 14, 24, 29, 41, 42, 45, 46, 47, 53, 54<sup>f</sup>, 60, 62, 65, 66, 68<sup>f</sup>, 71, 77, 78, 79, 81, 89, 90, 93, 96, 102, 104, 108, 109, 113, 114, 120, 132<sup>f</sup>, 136, 138, 139, 140, 141, 149<sup>f</sup>, 153, 156, 157, 166, 167, 168, 169, 170, 174, 175, 177, 180<sup>f</sup>, 181<sup>f</sup>, 182, 184, 186, 187, 191, 192, 195, 199, 200, 208, 209, 212, 213<sup>f</sup>, 214, 218, 222<sup>f</sup>, 226, 228 og 234<sup>f</sup>.

Der var således fremmødt i alt 63 medlemmer.

## **Ad 2. Bestyrelsens beretning**

På bestyrelsens vegne gennemgik bestyrelsesformand Alex Andersen hovedpunkterne i den sammen med indkaldelsen udsendte skriftlige beretning.

Det blev endvidere tilføjet, at altan etape 2 forventes færdiggjort i løbet af en kortere tidshorizont således, at der kan udføres afslutningsregnskab for de afledte arbejder. Ligeledes oplyste Alex Andersen, at bestyrelsen sammen med administrator vil foretage en revision af andelsboligforeningens vedtægter, omfattende en revision af bl.a forældre køb, udlejning via Airbnb, udsendelse af indkaldelsen mv i elektronisk form m.v.

Når oplægget er færdigt vil der i løbet af efteråret 2018 blive indkaldt til en ekstra ordinær generalforsamling til evt. vedtagelse heraf.

Ved samme lejlighed vil husorden blive opdateret og ajourført.

Alex Andersen oplyste at ejendommens hjemmeside var blevet opdateret, ligesom foreningens ventelister var blevet revideret.

I relation til aktiviteter 2018 blev det oplyst, at man forventede malerarbejdet på bagtrapperne afsluttet i 2018.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer blev beretningen taget til efterretning.

## **Ad 3. Godkendelse af regnskab for perioden 1. januar 2017 – 31. december 2017**

Alex Andersen gennemgik hovedposterne i det af foreningens revisor udfærdigede årsrapport med særlig fremhævelse af hovedposterne heri.

Regnskabet udviste et overskud på i alt kr. 107.368 som efter prioritets afdrag (egenkapitalforøgelse) medførte et samlet underskud på i alt kr. 765.209.

Efter regulering af foreningens afskrivninger og henlæggelser medførte dette et kontant underskud på kr. 223.671.

Det skal bemærkes, at der i forhold til budgettet ikke er udgiftsført en række vedligeholdelsesmæssige tiltag, som er udskudt til udførelse i 2018 eller senere, hvilket har haft positiv

indvirkning på indeværende års regnskabsafklæggelse. Imidlertid skal de pågældende arbejder under alle omstændigheder udføres på et senere tidspunkt.

Det kunne på den baggrund konstateres, at foreningens samlede egenkapital herefter androg i alt kr. 190.460.528.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer fra bestyrelsens side, kunne dirigenten konstatere, at årsrapporten var enstemmigt godkendt.

### **Andelskronen**

Indledningsvis oplyste Alex Andersen at i relation til det indkommende forslag om en stigning til kr. 2.000 kr. pr. m<sup>2</sup> ikke lovligt kunne lade sig gøre.

Årsregnskabet tillod maksimalt en stigning til omberegnet kr. 12.733,20 pr. m<sup>2</sup>, såfremt man havde brugt foreningens hensættelser på kr. 25.926.464.

Alex Andersen redegjorde herefter for beregningen af andelskronen i henhold årsregnskabs side 25.

Alex Andersen redegjorde endvidere for de fordele og ulemper ved regulering af andelskronen.

Der udspandt sig på den baggrund en livlig drøftelse blandt foreningens medlemmer vedrørende fastsættelse af andelskronen.

Som følge af de betydelige drøftelser, foreslog bestyrelsen, at andelskronen fastsættes til kurs 6.314, således at den var uændret i forhold til året før.

Dette skal bl.a. ses i lyset af, at det må forventes, at når den nye offentlige vurdering måtte foreligge vil dette medføre en forøgelse af foreningens egenkapital.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer, blev andelskronens kurs 6.314 endelig godkendt.

### **Ad 4. Godkendelse af budgettet for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018**

På bestyrelsens vegne gennemgik Alex Andersen budgetforslag for 2018 for indeværende regnskabsår som viste uforandret boligafgift.

Alex Andersen redegjorde for indholdet og omfanget af den i budgettet forventede vedligeholdelsesforpligtelse, det bemærkes, at der i budgettet alene er indeholdt resthonorar på istandsættelse af hovedtrapper, der er gennemført over en længere periode.

Efter yderligere drøftelse af budgettet, blev dette enstemmigt godkendt.

## **Fremlæggelse af foreløbigt budget for 2019 og 2020.**

Endvidere gennemgik Alex Andersen budgetforslag for 2019 og 2020.

Efter drøftelse af budgetforslaget, bemærkede Alex Andersen at budgetterne kun var foreløbige og at man ikke skulle stemme om dem.

## **Ad 5. Valg af administrator**

Til administrator genvalgtes Qvortrup Administration A/S med akklamation.

## **Ad 6. Valg af revisor**

Til revisor genvalgtes revisionsfirmaet Advisor-Revision.

## **Ad 7. Indkomne forslag**

### 7.1 Bestyrelsen stiller forslag om etablering af nyt låsesystem i A/B Damgårdens porte, hoved- og køkkentrapper.

På bestyrelsens vegne redegjorde bestyrelsesmedlem Morten Hansen for det fremsatte forslag.

Det er bestyrelsens vurdering, at man med den pågældende løsning vil opnå en helhed og fremtids sikret låsesystem, der i større omfang er indbrudssikret m.v.

Det er bestyrelsens vurdering, at låsebrik systemet på længere sigt vil være den bedste løsning set med foreningens øjne.

Der udspandt sig ligeledes vedrørende dette punkt en livlig drøftelse blandt foreningens medlemmer.

En række medlemmer fandt det problematisk med at køkkentrapper aflåses, således at det er nødvendigt for børnefamiliers børn at bruge briksystem for at opnå adgang til hjemmet.

Andre medlemmer påpegede, at det nuværende system indebærer at alle døre køkken/bitrappe døre burde være aflåst, hvorfor alene en overtrædelse af de nugældende regler ikke kunne anerkendes.

Et enkelt medlem fandt det pågældende briksystem for værende uhensigtsmæssig.

Bestyrelsen oplyste, at man som følge af de pågældende drøftelser på generalforsamlingen efter en indfasningsperiode, vil revurdere muligheden for at tilvejebringe mere hensigtsmæssige løsninger for eksempelvis børnefamilier således, at briksystemet evt. kan indkodes til faste tidspunkter.

Endvidere blev det oplyst, at bestyrelsen havde indhentet 3 tilbud på udskiftning af nyt låsesystem.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag, satte dirigenten det til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at forslaget var vedtaget med overvældende majoritet.

Udgiften finansieres via foreningens drift og er ikke medtaget i budgettet for 2018.

### **Forslag fra medlemmer:**

#### 7.2 Forslag vedr. præcisering i vedtægterne om udlejning af enkeltværelser eller hele lejligheden gennem AirBnB og sammenlignelige tjenester.

Pkt. 1 Forslagsstiller redegjorde for det fremsatte forslag.

Bestyrelsen oplyste, at man jfr. den indledende orientering vil gennemføre en større overordnet tilretning/modernisering af andelsboligforeningen vedtægter, hvori dette punkt vil indgå.

På den baggrund trak forslagsstiller det pågældende forslag.

#### Pkt. 2 Dørene mellem lejlighederne og hovedtrapper udskiftes til mere moderne og sikre døre.

Forslagsstiller redegjorde for det fremsatte forslag.

Det var ønsket, at der blev installeret sikkerhedsdøre indtil de enkelte boliger.

En række medlemmer påpegede, at forslaget burde have været fremsat inden den netop gennemførte istandsættelse af trappeopgange og indgangsdøre.

Man kan evt. på et senere tidspunkt, når trappeopgangene igen er tjenlige til malermæssig istandsættelse, gennemføre et forslag af den pågældende karakter. Alternativt bør forslagsstiller indhente et konkret forslag fra en producent, således at dørpartier til de enkelte lejligheder kan udføres i identiske udseende men nu som sikkerhedsdøre.

Det blev oplyst at prisen for udskiftning pr. dør var kr. 14.860 inkl. moms eller ca. kr. 2.8 mio. i alt.

Efter drøftelse af det fremsatte forslag, satte dirigenten det til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at det ikke kunne opnå fornøden majoritet og således i sin helhed var bortfaldet.

#### Pkt. 3. Mulighed for frakobling af låsene på dørene fra køkkentrapperne til gården, fjernes på alle døre.

Forslagsstiller redegjorde for det fremsatte forslag.

Bestyrelsen henviste til det netop vedtagne forslag vedrørende etablering af nyt låsesystem, og hvor man efter en indkøringsperiode kan vurdere de konkrete forhold set i forhold til brugerne af respektive lejligheder.

Der udspandt sig også på dette punkt en længere drøftelse af for og imod det fremsatte forslag.

Der forelå ved generalforsamlingsbeslutning enighed om, at man afventer effekten af etablering af det nye låsesystem.

### 7.3 Forslag til etablering af havedøre med udgang til haveanlæg.

Forslagsstiller redegjorde for det fremsatte forslag.

Det var ønsket fra en række beboere, at stuelejlighederne der ikke kan opnå altan, i stedet fik mulighed for, som egenbetaling, at etablere en dør ud mod de nuværende fællesarealer samt at der kunne etableres fremtidige brugsrettigheder for stuelejlighederne i relation eksklusiv benyttelse af disse afgrænsede fællesarealer.

Også vedrørende dette punkt udspandt der sig en livlig drøftelse blandt foreningens medlemmer.

Der forelå overordnet opbakning til at lade stuelejlighederne etablere individuel udgang som egenbetaling i lighed med altan-andelshaverne til de pågældende fællesarealer.

Det blev fra manges sider imidlertid påpeget, at der bør fastsættes bedre og nærmere kriterier for benyttelse af disse arealer, herunder betaling af en passende afgift for at stille disse fællesarealer til eksklusiv benyttelse og rådighed for de pågældende stuelejligheds andelshavere.

Endelig er det vigtigt, at få fastslået, hvilke krav der skal sættes til den løbende benyttelse, således at arealerne ikke benyttes til genevirkende aktiviteter eller i øvrigt fremstår i en sådan forfatning at dette kan virke generende for overboerne.

Forslagsstiller var enig i, at der bør fastsættes nærmere retningslinier i relation til såvel benyttelse som evt. betaling af en leje for tilgang af den eksklusive benyttelse af disse arealer.

Med forslagsstillerens billigelse blev det aftalt, at disse tiltag fastsættes i nærmere samarbejde mellem bestyrelsen og administrator/foreningens juridiske rådgiver.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag, kunne det konstateres, at det med overvældende og kvalificeret majoritet blev vedtaget at åbne mulighed for at stuelejlighederne kan få etableret individuelle udgangsdøre til de nuværende grønne fællesarealer såfremt der fastsættes nærmere retningslinier for, hvorledes benyttelsen af arealerne, betaling, udseende m.v. for benyttelsen heraf.

Disse tiltag vil blive endeligt fastlagt på en ekstraordinær generalforsamling.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning om kunne konstatere, at forslaget på de ovenfor anførte vilkår var foreløbig vedtaget med kvalificeret majoritet og skal endelig approprieres på en senere ekstraordinær generalforsamling.

#### 7.4 Forslag om stigning i andelskronen med kr. 2.000/ alternativt valuarvurdering.

Forslagsstilleren trak forslaget tilbage, ud fra den tidligere debat vedrørende fastsættelse af andelskronens værdi.

Vedrørende forslag om indhentelse af en valuarvurdering satte dirigenten efter yderlige drøftelse og meningsudveksling forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere at det ikke kunne opnå fornødent flertal blandt medlemmerne herfor og således bortfaldet.

#### **Ad 8 Valg til bestyrelsen**

Til bestyrelsen ny- eller genvalgte følgende:

Alice Ingvartdsen og Dan Aagaard for en 2-årig periode.

Til suppleanter genvalgte for en 1-årig periode henholdsvis Ann Mosumgaard og Johnnie Pjetursson.

Bestyrelsen består herefter af:

Bestyrelse	Navn	Adresse	På valg
FM	Alex Andersen	Højdedraget 12, 2. tv.	På valg i 2019
BM	Morten Hansen	Valby Langgade 230, 2.th.	På valg i 2019
BM	David Johannesen	Højdedraget 4, 2. th.	På valg i 2019
BM	Alice Ingvartdsen	Bramslykkevej 49, 2.th.	På valg i 2020
BM	Dan Aagaard	Valby Langgade 234, 1.tv.	På valg i 2020

Suppleanter:

Suppl.	Ann Mosumgaard	Bramslykkevej 37,2. th.	På valg i 2019
Suppl.	Johnnie Pjetursson	Valby Langgade 226, 2. tv.	På valg i 2019

#### **Ad 9 eventuelt**

##### **Grill**

Et medlem oplyste, at hun havde medtaget en række betræk til weber grill, som frit kunne afhentes af de tilstedeværende.

##### **Skrald**

Det henstilles endnu en gang at pap, aviser m.v. puttes i de rigtige affalds containere samt at papkasser klappes sammen.

### Sommerfest

Der vil endnu engang blive gennemført sommerfest og nærmere meddelelse til foreningens medlemmer vil blive givet, såfremt der er interesse herfor.

### Loppemarked

Et medlem anbefalede, at man evt. kunne gennemføre et loppemarked på foreningens fællesarealer i løbet af sommer/efterår.

Bestyrelsen oplyste, at det var en god ide og at medlemmet kunne kontakte bestyrelsen omkring det videre forløb.


### Motionsklubben

Alex Andersen opfordre medlemmerne af motionsklubben om, at man skulle huske at rydde op efter sig. I det der i flere tilfælde har ligget redskaber spredt rundt omkring.

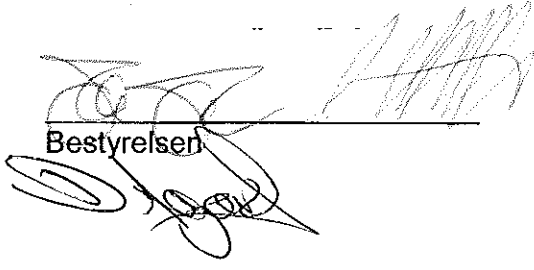
Idet der herefter ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen.

--oo0oo--

København, den 08/05 2018

  
\_\_\_\_\_  
Jens Anker Hansen  
Advokat

Valby, den 8/5 2018

  
\_\_\_\_\_  
Bestyrelsen