

## A/B DAMGÅRDEN

### GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2019

År 2019, onsdag den 24. april, kl. 19.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Damgården i mødelokalet på Ålholm Kirke, Bramslykkevej 18A, 2500 Valby med følgende dagsorden:

#### Dagsorden i henhold til vedtægterne med tillæg af punkt 5 og 6:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Godkendelse af regnskabet for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018.
4. Godkendelse af budgettet for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019.
5. Valg af administrator.
6. Valg af revisor.
7. Indkomne forslag.
8. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer:

Følgende er på valg:

Alex Andersen	(for 2 år)
Morten Hansen modtager ikke valg	(for 2 år)
Johnnie Petursson	(for 2 år)

samt 2 suppleanter for 1 år.

9. Eventuelt.

#### Ad 1. Valg af dirigent

Indledningsvis bød bestyrelsesformand Alex Andersen de tilstedeværende medlemmer velkommen og præsenterede de øvrige tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer, hvorefter han foreslog, at advokat Jens Anker Hansen blev valgt til dirigent og administrator Charlotte Lie Aagaard til referent, begge fra Qvortrup Administration A/S, hvilket de tilstedeværende enstemmigt tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at følgende andelshavere enten personligt eller ved fuldmagt var repræsenteret:

Lejlighed nr. 2, 4, 17, 24, 25, 32, 33, 37, 42, 45, 52, 59, 60, 62, 63, 65, 66, 71, 75, 77, 79, 89, 93, 94, 97, 102, 104, 108, 111, 113, 119, 129, 132, 136, 138, 147, 150, 156, 159, 166, 167, 168, 169, 170, 175, 177, 180, 181, 182, 184, 187, 191, 193, 199, 200, 207, 211, 212, 214, 218, 227, 228, 237 og 240.

I alt 64 medlemmer var således repræsenteret enten personligt eller ved fuldmagt. Det vedtægtsmæssige krav på **1/8** repræsenterede var derfor opfyldt, hvorfor generalforsamlingen var umiddelbart beslutningsdygtig i relation til de rejste dagsordensforslag.

Dirigenten konstaterede endvidere, at generalforsamlingen i øvrigt var lovlig indvarslet i henhold til andelsboligforeningens vedtægter.

## **Ad 2. Bestyrelsens beretning**

På bestyrelsens vegne henviste bestyrelsesformand Alex Andersen til den sammen med indkaldelsen udsendte skriftlige beretning.

På spørgsmål om der er back-up på låsesystemerne, hvis strømmen går, blev det oplyst, at hvis strømmen går, vil de 3 porte åbne automatisk, og der vil derfor være adgang via bagtrapperne.

På den ekstraordinære generalforsamling i november 2018 blev det vedtaget, at indkaldelser til generalforsamlinger, udsendelse af referater m.v. skal ske elektronisk. Bestyrelsen har dog besluttet, at dette først vil gøre sig gældende fra 2020. Hvis man er fritaget for digital post, vil man naturligvis fortsat modtage indkaldelser m.v. med almindelig post.

Der vedlægges til nærværende referat tilmeldingsblanket der bedes udfyldt og herefter sendt pr. mail til Charlotte Lie Aagaard, mail: [cl@qvortrup-adm.dk](mailto:cl@qvortrup-adm.dk) eller alternativt kan afleveres på ejendomskontoret, hvorefter Willy vil sørge for, at Charlotte Lie Aagaard modtager oplysningen om medlemmernes mailadresser. Hvis man tidligere har udfyldt en tilmeldingsblanket og sendt til Qvortrup Administration A/S, skal man naturligvis **ikke** gøre dette igen. Såfremt man er fritaget for digital post, skal kopi af denne skrivelse sendes til Qvortrup Administration A/S, Sortedam Dossering 43, 2200 København N. att. Charlotte Lie Aagaard.

Formanden oplyste endvidere, at det igen i år har været et travlt år, bl.a. har det været en stor opgave i relation til renovering af bagtrapperne.

Næste "skridt" i forbindelse med facaderenoveringen vil være på Bramslykkevej. Vejret vil afgøre, hvornår arbejderne igangsættes.

Vinduerne og altandøre bliver normalt malet ca. hver 8. år. Malerarbejdet forventes at blive udført i 2020/2021 og køkken- og hovedtrappedøre vil blive malet i indeværende år.

På spørgsmål blev det oplyst, at såfremt man oplever problemer med sin altan, herunder døre, skal man kontakte Willy, der efterfølgende vil kontakte Altan.dk.

Det blev på ny oplyst, at det ikke er tilladt at opbevare effekter på bagtrapperne bl.a. af brandmæssige årsager.

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

### **Ad 3. Godkendelse af regnskab for perioden 1. januar 2018 – 31. december 2018.**

Formanden gennemgik hovedpunkterne i den af foreningens revisor udfærdigede årsrapport med behørig dokumentation af de væsentligste enkeltposter i regnskabet.

Regnskabet udviste et samlet underskud på kr. 660.477. Det budgetterede underskud for 2018 var opgjort til kr. 2.160.555, hvorfor årsregnskabet udviste et bedre resultat end det budgetterede underskud på ca. kr. 1.500.000. Dette skyldtes bl.a. at der var afsat mere til vedlige-holdelse, end der var blevet brugt.

Foreningens egenkapital ultimo 2018 androg kr. 189.509.481.

På spørgsmål blev det oplyst, at på nuværende tidspunkt forventes den nye offentlige ejendomsvurdering at foreligge i 2020/2021.

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

### **Andelskronen**

På bestyrelsens vegne gennemgik formanden bestyrelsens forslag til fastsættelse af andelskronen svarende til kurs 6.314 eller til ca. kr. 11.000 pr. m<sup>2</sup>, svarende til en uændret andelskrone i forhold til sidste år.

Formanden oplyste, at der er henlagt beløb til en reservefond, således man kan bibeholde en stabil andelskrone også i tilfælde af eventuelle store uforudsete vedligeholdelsesudgifter.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer, blev andelskronen godkendt enstemmigt til kurs 6.314, der som udgangspunkt gælder indtil næste ordinære generalforsamling.

### **Ad 4. Godkendelse af budgettet for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019**

Formanden gennemgik det af bestyrelsen i årsrapporten indsatte budget for 2019 med uforandret bolig-afgift.

Det kontante resultat udgør et forventet underskud på kr. 1.020.114, hvilket bl.a. beror på det afsatte beløb til større planlagte vedligeholdelsesarbejder. Sammen med indkaldelsen

til generalforsamlingen var vedhæftet et bilag "aktiviteter i år 2019", hvor de påtænkte vedligeholdelsesarbejder fremgår.

På spørgsmål blev det oplyst, at andelsboligforeningen hører under dispensationsreglerne vedrørende opsætning af individuelle vandmålere grundet udgiftens størrelse hertil sammenholdt med den forventede besparelse, hvilket ikke er rentabelt.

Efter yderligere spørgsmål satte dirigenten budgetforslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at budgettet var godkendt med uændret boligafgift.

## **Ad 6. Valg af administrator**

Qvortrup Administration A/S blev genvalgt til administrator.

## **Ad 7. Valg af revisor**

Til revisor genvalgtes revisionsfirmaet Advisor-Revision.

## **Ad 8. Indkomne forslag**

### Ad 1. Forslag til oprettelse af intern lejelejlighed til gæster af huset.

På vegne af forslagsstillerne fremlagde Marie Knakkegaard forslaget.

Formanden oplyste, at såfremt en lejelejlighed bliver ledig, bliver den på nuværende tidspunkt solgt som andelsbolig. Der er 4 lejelejligheder tilbage i andelsboligforeningen. Dirigenten informerede om, at der er bopælspligt i en lejlighed, dvs. man kan ikke benytte en beboelseslejlighed til "hotelvirksomhed". Derimod kan man eventuelt omdanne et erhvervslejemål og benytte dette til udlejning til "gæster af huset", såfremt den opfylder de myndighedsmæssige krav hertil.

En anden mulighed kunne være at man eventuelt "udskilte" et areal fra et erhvervslejemål og benyttede dette til udlejning til "gæster af huset".

På spørgsmål blev det oplyst, at det er anbefalelsesværdigt at opretholde den sidste lejelejlighed, bl.a. af skattemæssige årsager.

Bestyrelsen vil være opmærksom på eventuel omdannelse af et erhvervslejemål til udlejning, såfremt muligheden foreligger på et senere tidspunkt.

Som følge af besvarelsen trak medlemmet forslaget.

### Ad 2. Forslag til AB Damgården om at holde hund.

Nikoline Emilie Petersen fremlagde sit forslag.

Det skal være tilladt at anskaffe sig en hund, og i den forbindelse skal der naturligvis udarbejdes et "regelsæt", bl.a. i relation til sanktioner, såfremt hunden er til gene for de øvrige beboere, at den ikke må opholde sig på fællesarealer m.v.

Dirigenten informerede om muligheden for at ekskludere et medlem på grund af ulovligt hundehold.

Der udspandt sig en livlig debat for og imod det pågældende forslag.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning.

For forslaget stemte 15 og en overvældende majoritet stemte imod. Forslaget var derfor ikke vedtaget.

### Ad 3. Bestyrelsens stiller forslag om etablering af et nyt dørtelefonssystem.

Morten Hansen fremlagde bestyrelsens forslag. De sidste 3 år, er der brugt ca. kr. 162.000 til løbende vedligeholdelse af det nuværende dørtelefonanlæg.

Bestyrelsen foreslog et dørtelefonanlæg af mærket Scantron. Flere medlemmer havde kendskab til det foreslåede dørtelefonanlæg fra Scantron, der bl.a. er støjsvagt og meget let at bruge.

Efter yderligere bemærkninger satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne konstatere, at forslaget var vedtaget med overvældende majoritet.

### Ad. 4. Forslag om etablering af trampolin.

På vegne af forslagsstillerne fremlagde Morten Hansen forslaget.

Det blev oplyst, at den foreslåede trampolin er ca. 4 meter i diameter.

Efter yderligere bemærkninger satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne konstatere, at forslaget var vedtaget med overvældende majoritet.

Bestyrelsen er således bemyndiget til indkøb og montage af en trampolin indenfor den angivne beløbsramme.

### Ad. 5. Forslag til haveregler.

Marie Knakkegaard fremlagde sit forslag.

Efter yderligere bemærkninger satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne konstatere, at forslaget var vedtaget med overvældende majoritet.

### Ad. 6. Forslag til husorden/altanregler/gårdmiljø.

Formanden redegjorde for bestyrelsens forslag til den fremlagte husorden/ altanregler/ gårdmiljø.

Et medlem mente, det ville have været en god ide, såfremt bestyrelsen havde fremhævet, hvilke ændringer det er, som bestyrelsen foreslår i forhold til den eksisterende husorden.

Det blev fremhævet, at det er vigtigt, at vaskemaskiner og tørretumblere er placeret på et stabilt underlag, således at det ikke giver anledning til genevirkninger hos øvrige medlemmer.

Under punktet "maskiner" blev det aftalt, at ordet "vaskemaskiner" skal udgå.

På spørgsmål blev det oplyst, at der på nuværende tidspunkt ikke er nogle restriktioner omkring, hvad man som medlem må opstille af effekter i gården, herunder borde og stole.

Efter yderligere bemærkninger satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne konstatere, at forslaget var vedtaget med overvældende majoritet.

### Ad 9 Valg til bestyrelsen

Bestyrelsesmedlem Morten Hansen ønskede af personlige forhold ikke at genopstille.

Bestyrelsesmedlem Johnnie Pjetursson og formand Alex Andersen ønskede begge genvalg.

Kjeld Dreier samt Ole Nielsen ønskede ligeledes at opstille til bestyrelsen.

Forinden valg af bestyrelsesmedlemmer skulle formanden vælges, og da der ingen modkandidater var til formandsposten, blev Alex Andersen genvalgt med applaus.

Efter skriftlig afstemning valgtes:

Ole Nielsen med 43 stemmer  
Johnnie Pjetursson med 38 stemmer

Som suppleant valgtes følgende:

Keld Dreier og Marie Knakkegaard.

Bestyrelsen består herefter af:

Bestyrelse	Navn	Adresse	På valg
FM	Alex Andersen	Højdedraget 12, 2. tv.	På valg i 2021
BM	Johnnie Pjetursson	Valby Langgade 226, 2.tv.	På valg i 2021
BM	Ole Nielsen	Bramslykkevej 61, st. th.	På valg i 2021
BM	Alice Ingvardtsen	Bramslykkevej 49,2.th.	På valg i 2020
BM	Dan Aagård	Valby Langgade 234, 1. tv.	På valg i 2020

Suppleanter:

Suppl.	Keld Dreier	Valby Langgade 244, 2. tv.	På valg i 2020
Supp.	Marie Knakkegaard	Bramslykkevej 65, st. th.	På valg i 2020

## **Ad 10 eventuelt**

### **Gården.**

Et medlem ønskede, at der blev plantet nogle bærbuske i gården.

Bestyrelsen har drøftet, at såfremt man ønsker bærbuske, krydderurtebede m.v. i gården, er man meget velkommen til at nedsætte et udvalg. Man kan i den forbindelse henvende sig til bestyrelsen herom.

### **Sammenlægning af lejligheder.**

Et medlem mente, at der skulle være en grænse for hvor mange lejligheder, der må sammenlægges.

Formanden oplyste, at port-lejlighederne ikke vil blive tilbudt til sammenlægning.

Dirigenten informerede om, at såfremt der skal være en grænse for, hvor mange lejligheder der skal tilbydes til sammenlægning, vil det kræve en vedtægtsændring, der skal fremlægges som forslag på en generalforsamling.

Formanden oplyste, at der på nuværende tidspunkt er ca. 35-40 sammenlagte lejligheder i andelsboligforeningen.

### **Vinduespolering.**

Et medlem foreslog, at der indhentes et tilbud på vinduespolering af alle vinduer udvendigt til gaden og gården.

Bestyrelsen vil undersøge muligheden herfor.

### **Vareaflevering om natten.**

Et medlem pointerede, at det giver store støjgener for flere beboere, når der afleveres varer til erhvervsandelene ca. kl. 04 om natten.

### **Storskrald.**

Det henstilles til, at man ikke "roder" i storskraldsaffaldet sent om aftenen.

Bestyrelsen vil medtage denne henstilling i næste nyhedsbrev.

### **Hegnet og toiletterne i gården.**

Et medlem pointerede, at hegnet og toiletterne inde i gården virkelig trænger til renovering. Formanden oplyste, at det allerede er aftalt med viceværterne, at de skal forestå igangsætning af dette arbejde.

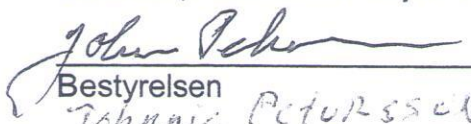
Idet der ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 21.20.


København, den 21/05 2019

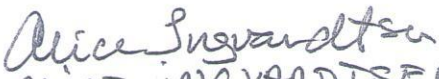
  
\_\_\_\_\_  
Jens Anker Hansen  
Advokat


Valby, den 21/5 2019

Godkendt pr. mail den 16. maj 2019

  
\_\_\_\_\_  
Bestyrelsen  
Johnnie Petersen

  
Ole Nissen

  
ALICE INGVARDTSEN

  
Alex Andersen