

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Damgården afholdt den 26. april 2022.

DELTAGELSE

104 af foreningens i alt 190 medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 20 ved fuldmagt.

Qvortrup var repræsenteret ved direktør, advokat Jens Anker Hansen og administrator Stine B. Jensen.

DAGSORDEN

1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT
2. BESTYRELSENS BERETNING
3. FORELÆGGELSE AF ÅRSRAPPORT OG EVENTUEL REVISIONSBERETNING SAMT GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORTEN
4. FORELÆGGELSE AF DRIFTSBUDGET TIL GODKENDELSE OG BESLUTNING OM FASTSÆTTELSE AF BOLIGAFGIFTEN
5. FORSLAG
6. VALG AF BESTYRELSE
7. VALG AF REVISOR
8. VALG AF ADMINISTRATOR
9. EVENTUELT

Dette referat er et beslutningsreferat, som gengiver de beslutninger, der blev taget på generalforsamlingen. Diskussioner og synspunkter gengives kun i begrænset omfang.

Dagsordenen blev gennemgået som følger:

1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT

Efter enstemmigt valg som generalforsamlingens dirigent, konstaterede advokat Jens Anker Hansen, med de tilstedeværendes samtykke, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig. Stine B. Jensen blev valgt som generalforsamlingens referent.

2. BESTYRELSENS BERETNING

Formanden gennemgik beretningen i hovedtræk. Der var ingen bemærkninger til denne, som herefter blev taget til efterretning. Beretningen er vedlagt dette referat som bilag.

- Formanden gennemgik planlagte aktiviteter for 2022, herunder etablering af en ny legeplads, dørprojektet, samt arbejdet i forbindelse med kloakken og dræneene.

Bestyrelsen blev under beretningen spurgt ind til dørprojektet. Bestyrelsen oplyste, at de forventer, at projektet opstarter i juni 2022. Flere andelshavere spurgte til følgende:

- udseendet af dørene, herunder om det var muligt at få en dørspion,
- bliver der opsat nye karme
- vil dem der har en glasrude forsætte med glasrude, eller vil de blive fjernet.

Bestyrelsen svarede hertil, at det er muligt at få dørspion i de nye døre, og der vil blive opsat nye karme, og dem som har en glasrude, vil få denne fjernet og få lavet en lydtætløsning.

3. FORELÆGGELSE AF ÅRSRAPPORT OG EVENTUEL REVISIONSPÅTEGNING SAMT GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORTEN

Formand, Alex Andersen gennemgik foreningens årsrapport og forklarede også kort principperne for en valuarvurdering, samt forskellene til den nu ophørte offentlige vurdering.

Andelsværdien var opgjort efter valuarvurdering. Formanden gennemgik dette nærmere, men vil under forslaget om værdiansættelsen af andelskronen uddybe det yderligere.

Både årsrapporten og andelsværdien beregnet på baggrund medlemmernes samlede andelsindskud, der kunne omregnes til kurs 9809, blev godkendt af forsamlingen med forbehold for, at andelsværdien kunne ændre sig, såfremt forslag 5.1 blev vedtaget.

4. FORELÆGGELSE AF DRIFTSBUDGET TIL GODKENDELSE OG BESLUTNING OM FASTSÆTTELSE AF BOLIGAFGIFTEN

Formanden gennemgik foreningens budget, som var baseret på en almindelig fremskrivning af udgifterne og en uændret boligafgift.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt af forsamlingen, med forbehold for det kommende forslag om fastsættelse af andelsværdien.

5. FORSLAG

Forslag 5.1 om andelsværdien for tagareal, stillet af 12 andelshavere.

Stine Larsen fremlagde og motiverede forslaget og oplyste herunder, at de ønskede at stille forslag om, at alt boligareal ligestilles ved videresalg og sælges til 100% af andelskronen. For at undgå en dobbelt værdiforøgelse, ønskede de, at der ved salg bliver foretaget en nedskrivning af de varige forbedringer, svarende til det prisnedslag som de har fået ved kun at betale 40%. Derudover blev der under forslaget også forklaret, hvordan denne værdi var medtaget i valuarvurderingen. Samtidig gav Stine Larsen også udtryk for, at de ikke stillede forslaget med det formål, at få mere i værdi end de andre andelshavere i foreningen, men at de blot ønskede at få det opgjort korrekt og få medtaget de forbedringer, som de hver især har fået etableret.

Forsamlingen spurgte ind til, hvordan dette ville påvirke de andre andelshavere i foreningen. Hertil forklarede advokat Jens Anker Hansen, hvordan det ville ændre det oprindelige indskud, fordelingen og andelsværdien. Samtidig gjorde han opmærksom på, at hvis det skal medtages i vedtægterne, skal der ske en vedtægtsændring.

Formanden Alex Andersen redegjorde for den udsendte skrivelse og forklarede, at såfremt det fremsatte forslag stillet fra 12 andelshavere blev vedtaget, ville det medføre et tab på kr. 21.262. for hver andelshaver med en bolig på 62 kvm., eller et samlet tab for foreningen på kr. 5,2 mio.

Flere andelshavere nævnte, at de havde udfordringer med at forstå forslaget, og hvordan værdien for hver andel skulle opgøres, både andelsværdien og de forbedringer, som var lavet i forbindelse med inddragelsen af loftrummet. Efter forslaget var blevet debatteret i længere tid, og alle medlemmerne havde haft mulighed for at komme med spørgsmål og bemærkninger nævnte flere, at de ud fra det grundlag, der var blevet præsenteret, ikke var i stand til at stemme om forslaget.

Advokat, Jens Anker Hansen, foreslog som et alternativ, at bestyrelsen sammen med de medlemmer, der havde fremsat forslaget i stedet bemyndiges til at indhente en vurdering fra foreningens eksterne juridisk rådgiver, advokat Henrik Qwist eller anden ekspert i andelsboligforhold om forslagets rækkevidde m.v. og fremlægge dette på en senere generalforsamling.

Dette forslag blev efterfølgende accepteret af forsamlingen.

Forslag 5.2 om, at køb af tagetagen ikke fordyres som følge af valuarvurderingen.

Forslagsstiller Nathan Duys, valgte at trække forslaget tilbage.

Forslag 5.3 om værdiansættelsen af andelskronen, herunder en fastsættelse på kr. 20.000 pr. kvm.

Morten S. Hansen fremlagde og motiverede forslaget. Hans baggrund for forslaget var en højere hensættelse end tidligere, ingen større projekter i udsigten, udover dørprojektet og en forsat stor efterspørgsel på andelsboliger i Storkøbenhavn.

Dette forslag blev gennemgået sammen med bestyrelsens forslag på kr. 17.091 pr. kvm. Derudover blev der også under behandlingen af forslaget nævnt en værdi på kr. 15.000 pr. kvm.

Forsamlingen kom med flere bemærkninger, herunder størrelsen på hensættelsen, den stigende inflation og rente, samt finansieringen for nye andelshavere.

Da der ikke var flere bemærkninger til forslaget, blev det sat til afstemning.

Den foreløbigt vedtagne andelskronkurs 9809 omregnet til kr. 17.091 pr. kvm. blev vedtaget med overvældende majoritet.

Forslag 5.4 bestyrelsen stillede forslag til at ombygning, i forbindelse med køb af loft-rum blev indskrevet i foreningens vedtægter.

Bestyrelsen motiverede forslaget og forklarede, at de gerne ville sikre, at alle konstruktioner og installationer bliver udført korrekt og derfor ønsker de faktura fra arbejdet. Derudover skal fakturaerne også være udspecificeret, så det er muligt at vurdere forbedringerne hertil.

Flere i forsamlingen havde bemærkninger hertil. De følte, at der i forvejen er en del kontrol i form af Københavns Kommune og andre byggerådgivere. Derudover blev der spurgt ind til, hvis man selv udførte noget af arbejdet. Her blev der henvist til ABF og deres time-takster.

En andelshaver gjorde forsamlingen opmærksom på, at det ved sidste generalforsamling blev vedtaget, at dette også gjaldt ved sammenlægning af andele. Bestyrelsen valgte at trække deres forslag tilbage og genfremsætte det på den kommende ekstraordinære generalforsamling, hvor de sørger for at få tilføjet, at det også gælder ved sammenlægning. m.v.

Forslag 5.5 bestyrelsen stillede forslag til optagelse af nyt kreditforeningslån.

Advokat, Jens Anker Hansen motiverede kort forslaget og forklarede, at dette skulle formelt vedtages på en generalforsamling, før Nykredit kan godkende det.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 5.6 bestyrelsen stillede forslag om en ny legeplads.

Bestyrelsesmedlem, Ole Nissen motiverede forslaget. Han forklarede, at den nuværende legeplads, er i så dårlig stand, at den skal udskiftes. Forslaget gik på, at der skal nedsættes et udvalg, der gennemgår de forliggende tilbud og kommer med ideer og ændringer.

En andelshaver spurgte, om dette også gav udvalget mandat til at etablere legepladsen et andet sted. Hertil svarede bestyrelsen at det gjorde forslaget ikke, og den nye legeplads vil blive etableret det samme sted, da fundamentet er lavet på det område.

Derudover henviste bestyrelsen til, at såfremt man ønskede at være en del af udvalget, er man velkomne til at kontakte dem.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 5.7 vedrørende etablering af vaskekælder.

Forslagsstiller Andrea Vinkelman motiverede forslaget og fortalte, at forslaget var stillet på baggrund af, at hun selv havde udfordringer med at få plads til en vaskemaskine og tørretumbler.

Flere andelshavere havde nogle bekymringer i form af økonomien og pladsen til maskinerne. Den tidligere varmemester gav også udtryk for, at forslaget før har været stillet til en generalforsamling, og de havde derfor overvejet det, men kunne ikke finde et sted at placere maskinerne, da det krævede et afløb og ordentlig isolering.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, blev det sat til afstemning. Der var et flertal imod, hvorfor forslaget hermed blev forkastet.

Forslag 5.8 etablering af dørmotor på gadedøre.

Forslaget blev trukket tilbage.

Forslag 5.9 etablering af skabe ved døren til bagtrappen ved hver lejlighed med hængelås.

Forslagsstiller Jannie Pedersen motiverede forslaget, der blev stillet på baggrund af ønsket om mere opbevaringsplads.

En andelshaver, hvis profession var inden for brandsikring, forklarede, at dette desværre ikke kunne lade sig gøre, da det ville gøre en flugtvej smallere, og han mente derfor ikke, at brandmyndighederne kunne godkende dette.

Forslaget blev efterfølgende trukket tilbage.

Forslag 5.10 ændring af gårdhave.

Forslagsstiller Nathan Duys, motiverede sit forslag og gennemgik sin præsentation vedrørende ændringerne til gårdhaven.

Forsamlingen havde lidt bemærkninger i forhold til placeringen af motorcyklerne og bålpladsen, men ellers gav de udtryk for, at de var meget positive for flere af ændringerne og for initiativet til at gøre gårdhaven mere brugbar for medlemmerne i foreningen. Forsamlingen blev enige om at lave et udvalg, som skulle arbejde videre med disse forslag, men de ville gerne vide, hvilke der skulle arbejdes videre med, og hvilket forsamlingen ikke ønskede, der blev derfor lavet en afstemning for hver ændring.

Det blev besluttet, at der skulle udfærdiges et projekt med tilhørende budget, som skal fremlægges og godkendes på en generalforsamling

Afstemningsresultatet fremgår nedenfor.

1. Stakittet mellem tørrestativerne og haven – flertal for
2. Adgangstier til haven – flertal for
3. Tilretning til beplantning – flertal for
4. Pergolaer – flertal for
5. Parkering for motorcykler og knallerter – flertal imod
6. Bålplads – flertal imod
7. Beplantning omkring affaldsskure – flertal for

Den fulde ordlyd af forslagene vedlægges dette referat som bilag.

6. VALG AF BESTYRELSE

Bestyrelsen skulle ifølge vedtægtens § 29 bestå af 3-5 bestyrelsesmedlemmer, valgt for 2 år, halvdelen forskudt samt 1-2 suppleanter, valgt for 1 år.

Indledningsvis genopstillede Dennis Arentoft Jensen og Karin Larsen til bestyrelsen. Derudover valgte Michael Christensen at opstille til bestyrelsesvalget.

Efter en skriftlig afstemning blev Karin Larsen og Michael Christensen valgt som bestyrelsesmedlemmer og Dennis Arentoft Jensen blev suppleant.

Bestyrelsen består efter generalforsamlingen af:

Alex Andersen	bestyrelsesformand	på valg i 2023
Keld Dreier	bestyrelsesmedlem	på valg i 2023
Ole Nissen	bestyrelsesmedlem	på valg i 2023
Karin Larsen	bestyrelsesmedlem	på valg i 2024
Michael Christensen	bestyrelsesmedlem	på valg i 2024
Dennis Arentoft Jensen	1. suppleant	på valg i 2023

7. VALG AF REVISOR

Advisor-revision genvalgtes som foreningens revisor.

8. VALG AF ADMINISTRATOR

Qvortrup Administration A/S genvalgtes som foreningens administrator.

9. EVENTUELT

Der var ingen bemærkninger under eventuelt.

Da dagsordenen var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden, og hævede generalforsamlingen kl. 22.30.

Dette referat er underskrevet elektronisk på sidste side.

PENNEO

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

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

Michael Christensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Damgården

Serienummer: 73932e43-0c66-4d2a-9d63-1e411d65e938

IP: 85.24.xxx.xxx

2022-06-08 11:42:14 UTC



Jens Anker Hansen

Dirigent

På vegne af: Qvortrup

Serienummer: PID:9208-2002-2-572501630587

IP: 80.63.xxx.xxx

2022-06-08 12:00:56 UTC



Ole Nissen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Damgården

Serienummer: b45d6a89-1687-44d4-bb9c-63e3e8feb8de

IP: 85.24.xxx.xxx

2022-06-08 13:38:13 UTC



Alex Valdemar Oluf Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Damgården Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-854568904755

IP: 85.24.xxx.xxx

2022-06-08 17:24:13 UTC



Keld Kjær Dreier

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Damgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-756416798055

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-06-08 17:32:37 UTC



Karin Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Damgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-222419426121

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-06-08 18:11:19 UTC



Penneo dokumentnøgle: Q12IZ-EADAV-WKMFV-QWVJK-CU7GD-E3TDK

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>