

# A/B DAMGÅRDEN

## GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2017

År 2017, mandag 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 indkaldelse var følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Godkendelse af regnskabet for perioden 1. januar 2016 - 31. december 2016.
4. Godkendelse af budgettet for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017.  
Fremlægelse af foreløbigt budget for 2016 og 2017.
5. Valg af administrator.
6. Valg af revisor.
7. Indkomne forslag.
8. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer:

På valg er:

Alex Andersen (er villig til genvalg)  
Johnnie Pjetursson (er villig til genvalg)  
David Johannesen (er villig til genvalg)

samt 2 suppleanter for 1 år.

På valg er:

Ann Mosumgaard (er villig til genvalg)  
Claus G. Hansen (ønsker ikke genvalg)

9. Eventuelt.

### Ad 1. Valg af dirigent

Indledningsvis bød bestyrelsesformand Alex Andersen de tilstedeværende medlemmer velkommen og præsenterede samtidig den øvrige tilstedeværende bestyrelse.

Efter bestyrelsens indstilling blev advokat Jens Anker Hansen, Qvortrup Administration A/S valgt til dirigent og referent.

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

Lejlighed nr. 2, 5, 13, 14, 17, 19, 21, 24, 29, 32, 35, 39, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 52, 62, 65, 66, 70, 71, 75, 77, 79, 81, 89, 96, 97, 102, 104, 108, 112, 126, 129, 132, 136, 141, 142, 143, 146, 147, 149, 150, 151, 153, 156, 157, 159, 167, 168, 169, 175, 179, 186, 192, 193, 199, 203, 211, 214, 216, 218, 226, 227, 228, 234, og 237.

Dirigenten konstaterede yderligere, at generalforsamlingen i øvrigt var lovligt indvarslet i henhold til andelsboligforeningens vedtægter, samt beslutningsdygtig for samtlige punkter på dagsordenen, bortset fra forslag, der kræver kvalificeret majoritet (vedtægtsændringer), hvorfor et forslag af et sådant indhold alene foreløbigt kunne vedtages.

## **Ad 2. Bestyrelsens beretning**

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

Endvidere redegjorde Alex Andersen for de væsentligste initiativer, der blev og vil blive iværksat i 2017, herunder færdiggørelse af malerarbejde m.v. på hovedtrapper.

- 0 -

I tilslutning til beretningen påpegede et medlem, at han anså det tidligere gennemførte malerarbejde for sjusket udført og uden fornøden kvalitetskontrol.

Man besluttede derfor, at man vil lade en ekstern konsulent gennemgå udbudsmaterialet samt det udførte malerarbejde på hovedtrapperne for at få en vurdering på det udførte arbejde. Dette vil endvidere få den konsekvens, at malerarbejdet på bagtrapperne vil blive udskudt.

Enkelte medlemmer anbefalede bestyrelsen, at det overfor naboejendommen ved Vestervang påtales, at de i vejbanen konstaterede huller udbedres.

Der blev spurgt til det igangværende altanprojekt, og om hvornår det forventes afsluttet.

Bestyrelsen redegjorde for de problemer der var mellem Altan.dk og kommunen.

Men det var bestyrelsens forhåbning, at altansagen afsluttes i indeværende regnskabsår.

Enkelte medlemmer påpegede, at trapperengøringen kræver supplerende tilsyn om, hvorvidt kvaliteten er tilstrækkelig.

Willy Larsen nævnte, at der var kommet nye rengøringsfolk på opgaven, og man derfor forventer, at kvalitet ville blive forbedret.

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

### **Ad 3. Godkendelse af regnskab for perioden 1. januar 2016 – 31. december 2016.**

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

Regnskabet udviste et betydeligt forbedret resultat som følge af udsættelse af en række større udgiftskrævende vedligeholdelsesarbejder i forhold til det oprindelige budget. Man havde budgetteret med et kontant underskud på kr. 2.364.439, men det faktiske kontante underskud blev på kr. 1.162.229.

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

#### **Andelskronen**

På bestyrelsens vegne gennemgik Alex Andersen bestyrelsens forslag til fastsættelse af andelskronen, svarende til kurs 6.314 eller omregnet ca. kr. 11.000 pr. kvm.

Andelskronen på kr. 6.314 blev enstemmigt godkendt.

### **Ad 4. Godkendelse af budgettet for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017**

Alex Andersen gennemgik det af bestyrelsen udarbejdede budget for indeværende regnskabsår udvisende uforandret boligafgift.

På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at der alene er 7 lejelejligheder tilbage, hvoraf mindst 1 skal bibeholdes af skattemæssige årsager.

#### **Fremlæggelse af foreløbigt budget for 2018 og 2019**

Formand Alex Andersen gennemgik budgetterende for 2018 og 2019

Efter spørgsmål og yderligere drøftelse vedrørende orientering om foreløbigt budget for 2018 og 2019 blev dette taget til efterretning, herunder den anviste stigning på kr. 1 pr. kvm. pr. 1. januar 2018, som blev vedtaget på generalforsamlingen den 22. april 2015.

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

Qvortrup Administration A/S blev med akklamation genvalgt til administrator.

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

Til revisor genvalgtes revisionsfirmaet Advisor-Revision.

## **Ad 7. Indkomne forslag**

### **1. Cykelstativer til gadesiden**

Der blev som følge af drøftelser på tidligere generalforsamlinger fra bestyrelsens side fremsat forslag vedrørende etablering og opsætning af cykelstativer mod gadesiden til en pris af ca. kr. 23.375 pr. opgang, primært omfattende Bramslykkevej og Højdedraget til i alt kr. 455.813.

Bestyrelsesformand Alex Andersen begrundede det fremsatte forslag, der var fremsat primært som følge af drøftelser på tidligere generalforsamlinger.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag, satte dirigenten det til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at forslaget ikke kunne opnå fornødent flertal.

### **2. Overdækkede cykelstativer i gård**

Indledningsvist forespurgte enkeltstående medlemmer, hvorvidt det tidligere fremsatte generalforsamlingsforslag havde været til en "lovlig" urafstemning blandt foreningens medlemmer og efterfølgende var nedstemt.

Bestyrelsen oplyste, at det ikke var tilfældet, samt at samtlige beslutninger truffet på den ordinære generalforsamling naturligvis er endelige og bindende.

For så vidt angår det på sidste års generalforsamling drøftede forslag indeholdt dette imidlertid hverken placering, omfang eller en egentlig prissætning, hvilket var overladt til bestyrelsen.

Såvel på baggrund af en væsentlig indsigelse fra en række medlemmers side - men først og fremmest i relation til afklaring af omfang m.v. - ansås beslutningen for vejledende for bestyrelsen med henblik på en senere endelig fremsættelse af et forslag svarende til det i dag fremsatte gennemarbejdede endelige forslag.

Bestyrelsen begrundede det fremsatte forslag, der i al væsentlighed medførte en etablering i lighed med de nuværende overdækkede skralderum, og således at der kan etableres 6 overdækkede cykelskure i gården til en samlet pris á kr. 615.000.

Også på dette punkt fremkom der betydelig meningsudveksling sted blandt foreningens medlemmer.

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

### **3. Overdækkede cykelstativer i gård**

Forslagsstilleren redegjorde for det fremsatte forslag.

Forslaget udgik i konsekvens af den tidligere trufne beslutning under pkt. 2.

### **4. Aflåsning af køkkentrappedøre**

Forslagsstiller redegjorde for det fremsatte forslag.

Flere medlemmer påpegede, at de fandt det hensigtsmæssigt, at deres mindre børn ikke skulle have udleveret nøgler for at benytte køkkentrappe m.v.

De pågældende medlemmer vil som følge af forslaget tage til efterretning om at sikre, at døren lukkes efter endt brug.

Bestyrelsen oplyste, at man i samarbejde med viceværten vil holde det pågældende problem under observation, således at det ikke danner grundlag for samme påtalte gener, som angivet i forslaget.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag, satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at det ikke kunne opnå fornødent flertal blandt medlemmerne.

### **5. Hundehold**

Forslagsstiller redegjorde for det fremsatte forslag i henhold til det sammen med indkaldelsen begrundede ansøgning.

Der udspandt sig en livlig drøftelse blandt foreningens medlemmer for og imod det rejste forslag.

*Endvidere blev det påpeget, at det ikke var i orden, at der var blevet udøvet hærværk på de opsatte skrivelser vedrørende forslaget.*

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

### **6. Hundehold, husorden**

I tilslutning til ovennævnte forslag blev der fremsat medlemsforslag vedrørende tillæg til husorden, der indrømmede medlemmerne mulighed for tillige at få hunde kortvarigt på besøg, men uden overnatningsmulighed.

Ligeledes til dette punkt udspandt der sig en livlig drøftelse blandt foreningens medlemmer.

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

## **7. Kameraovervågning**

Bestyrelsen redegjorde for det fremsatte forslag.

Forslaget var primært fremsat til imødegåelse af evt. tyveri og hærværk m.v. på foreningens udvendige fællesarealer samt indeholdende en generel tryghedsskabende værdi.

Udgiften andrager i alt kr. 80.000 og kan benyttes til fornøden efterforskning, men har i øvrigt primært præventiv karakter.

Efter en række meningstilkendegivelser satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at der ikke kunne opnås fornødent flertal blandt foreningens medlemmer, og forslaget således var nedstemt.

## **8a. Forslag til vedtægtsændringer.**

Indledningsvist oplyste dirigenten, at generalforsamlingen ikke i dag var endelig beslutningsdygtig i relation til det rejste dagsordensforslag om vedtægtsændring, da dette kræver, at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, hvilket ikke var tilfældet, hvorfor dette forslag alene kunne vedtages foreløbig med fornøden kvalificeret majoritet.

Forslagsstilleren begrundede det fremsatte forslag med henblik på tilvejebringelse af mere sikre retningslinjer vedrørende gennemførelse af el- og eventuelt VVS eftersyn i forbindelse med salg,

På bestyrelsens vegne imødegik Alex Andersen det fremsatte forslag, idet såvel bestyrelsen som foreningens tekniske rådgiver efterlever de herom gældende forskrifter vedrørende udfærdigelse af vurdering og synsrapporter m.v. i andelsboligerne.

Den pågældende tvist er et internt anliggende mellem de involverede parter og er således bestyrelsen og generalforsamlingen som udgangspunkt uvedkommende.

Dirigenten redegjorde for de vedtægtsmæssige forhold og satte herefter følgende forslag til afstemning:

*"Bestyrelsen pålægges at tilvejebringe ensartede regler for udførelse af fraflytningssyn, hvorefter det indholdsmæssige krav til el syn sidestilles med de for ejerlejligheder gældende retningslinjer".*

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

## **9 Forslag til ændring af vedtægternes § 3, stk. 1 og tilføjelse til § 24, stk. 5**

Forslagsstiller redegjorde og begrundede det fremsatte forslag.

Det fandtes hensigtsmæssigt, at der også gives medlemmerne tilladelse til forældrekøb uanset at man fortsat måtte besidde en lejlighed i foreningen, herunder med den konsekvens, at afstemningsret m.v. begrænses.

Bestyrelsen oplyste, at det ikke entydigt fremgår af forslaget, om der er tale om en forældrekøbssituation, hvorfor det allerede af den grund vil være uhensigtsmæssigt at ændre vedtægterne på dette punkt.

En række medlemmer påpegede, at dobbelt ejerskab ud over ved sammenlægninger ikke findes at være i overensstemmelse med andelsboligforeningers grundtanke.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at forslaget blev nedstemt.

## **10 Ønsker og forslag**

### **A1 Ønsker i forbindelse med foreningens hjemmeside**

Forslagsstiller redegjorde for det fremsatte forslag.

Efter drøftelse af det fremsatte forslag satte dirigenten dette til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at det ikke kunne opnå flertal blandt de afgivne stemmer.

### **A2 Ønsker i forbindelse med foreningens hjemmeside.**

Forslagsstilleren redegjorde endvidere for det fremsatte forslag om opdatering af hjemmeside m.v.

Bestyrelsen oplyste, at man i forbindelse med dato til den ordinære generalforsamling havde oplyst beboerne om dette via nyhedsbrev og opslag, og senere havde opdateret datoen på hjemmesiden.

Forslagsstilleren tog bestyrelsens oplysninger til efterretning.

### **B1 Forslag om elektronisk udsendelse af nyheder m.m.**

Dirigenten oplyste, at administrationen sammen med bestyrelsen til næste år generalforsamling vil fremsætte forslag vedrørende formel udsendelse af indkaldelse, referater, nyhedsbreve m.v. via e-mail.

Bestyrelsen oplyste endvidere, at man i dag på foreningens hjemmeside kan hente vedtægter, årsregnskab m.v.

Forslagsstilleren stillede sig tilfreds med de pågældende bemærkninger og afventede endelig beslutning herom på den kommende ordinære generalforsamling.

## C Revidering af vedtægterne.

Forslagsstilleren redegjorde for det fremsatte forslag.

Bestyrelsen oplyse, at der allerede i de nuværende vedtægter forefindes fornøden åbenhed og klarhed, ligesom alle medlemmer kan få oplyst deres plads på henholdsvis intern som ekstern venteliste ved henvendelse til bestyrelsen/vicevært.

Det er bestyrelsens vurdering at der ikke finder overdragelse sted i strid med foreningens vedtægter.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag, satte dirigenten dette til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at det ikke kunne opnå fornødent flertal, og dermed var bortfaldet.

### Ad 8 Valg til bestyrelsen

Til bestyrelsen opstillede følgende:

Alex Andersen, Johnnie Pjetursson, David Johannesen Dan Aagaard og Morten Hansen.

Efter kampvalg og skriftlig afstemning gen- eller nyvalgtes:

Alex Andersen, Morten Hansen Dan Aagaard og David Johannesen.

Generalforsamlingen takkede på den baggrund Johnnie Pjetursson for hans kæmpestore indsats og arbejde for bestyrelsen siden stiftelsen.

Som suppleant ny- eller genvalgtes følgende:

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	Bramslykkevej 59, st.tv.	På valg i 2019
BM	David Johannesen	Højdedraget 4, 2. th.	På valg i 2019
BM	Alice Ingvarthsen	Bramslykkevej 49,2.th.	På valg i 2018
BM	Dan Aagård	Valby Langgade 234, 1.tv.	På valg i 2018

Suppleanter:

Suppl.	Ann Mosumgaard	Bramslykkevej 37,2.th.	På valg i 2018
Suppl.	Johnnie Pjetursson	Valby Langgade 226, 2.tv.	På valg i 2018



## Ad 9 eventuelt

- **Luftfoto.**

Det blev fra et medlem anmodet om, at der til generalforsamlingen medtages et luftfoto over ejendommen, evt. via google i en passende forstørrelse, således at medlemmerne kan se eventuelle placeringer m.v. i forbindelse med beslutning om ændring af fællesarealer m.v.

- **Ulovlig fremleje.**

Under forslag om revidering af vedtægterne påpegede forslagsstilleren, at et bestyrelsesmedlem havde fremlejet sin lejlighed ud ulovligt uden konsekvens.

Alex Andersen oplyste, at bestyrelsen var ked af, at en 3 år gammel sag vedrørende ulovlig fremleje skulle tages op.

Alex Andersen oplyste at det havde fået konsekvenser for bestyrelsesmedlemmet, idet denne måtte forlade sin bestyrelsespost og efterfølgende måtte sælge sin lejlighed.

- **Bager.**

Flere medlemmer henledte bestyrelsens opmærksomhed på, hvorfor bageriet ikke har åbent for brød salg.

Bestyrelsen oplyste, at bageren angiveligt foretager eksterne leverancer.

Bestyrelsen vil endvidere sammen med bageren prøve at forbedre facade udseende, da det ikke fremstår særligt kønt. Advokaten understregede samtidig at det ikke er muligt at kunne pålægge bageren at skulle udbedre facaden, da denne er andelshaver.

- **Rengøring lofter, kælder m.v.**

Flere medlemmer henledte bestyrelsens opmærksomhed på, at det findes hensigtsmæssigt, at der evt. via vicevært/rengøringssselskab kan foretages fornøden støvsugning af lofter m.v.

- **Hjemmeside.**

Flere medlemmer anbefalede bestyrelsen, at man muligt på foreningens hjemmeside fastsætter datoer m.v. således at medlemmerne kan koordinere disse forhold med deres arbejde m.v.

- **Porte.**

Flere medlemmer henledte opmærksomheden på, at portene forsat larmer, og pumper bør justeres.

Bestyrelsen lovet i samarbejde med Willy, at man vil kigge på problemet.

- **Storskrald.**

Bestyrelsen henledte medlemmernes opmærksomhed på, at hensættelse af storskrald ikke indebærer hensættelse af byggeaffald o.lign.

- **Spørgsmål til bestyrelsen.**

Er det acceptabelt at en andelshaver benytter vores cykelkælder til kommercielt brug?

Dirigenten oplyste, at det ikke tilladt at udøve erhvervsmæssig virksomhed fra foreningens kælder.

Bestyrelsen oplyste, at man sammen med advokaten vil fremsende en skrivelse til andelshaveren om, at denne skal fjerne sine cykler fra de berørte cykelkældere.

- 0 -

Er vedtægterne omkring altanbelysning ændret?

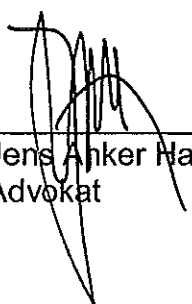
Som svar på det fremsatte spørgsmål vil bestyrelsen via husordenen præcisere retningslinjerne for eventuel montage af belysning på altaner, jfr. tidligere generalforsamlingsbeslutninger.

- **Ros:**

Endelig påpegede et større antal medlemmer det flotte arbejde, viceværten udfører samt ikke mindst det af bestyrelsen generelt udførte arbejde.

Idet der ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 22.00.

København, den 22/05 2017

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

Valby, den / 2017  
Godkendt via mail af 22.05.2017

\_\_\_\_\_  
Bestyrelsen