

## Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Damgården afholdt den 28. juni 2021.

### **DELTAGELSE**

88 af foreningens i alt 232 medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 31 ved fuldmagt.

Qvortrup var repræsenteret ved direktør, advokat Jens Anker Hansen og administrator Andreas Thørner.

### **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. Andreas Thørner blev valgt som generalforsamlingens referent.

Generalforsamlingen skulle være afholdt inden 4 måneder efter regnskabet udløb, jf. § 24, men grundet COVID-19, havde dette ikke været muligt. Der var imidlertid ingen indvendinger fra de fremmødte mod afvikling af generalforsamlingen, hvorfor den kunne gennemføres.

## **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 herefter planlagte aktiviteter for 2021 som er vedlagt beretningen.
- Bestyrelsen oplyste herudover, at de ville søge kommunen om tilladelse til etablering af flere haver.
- Bestyrelsen havde gentegnet abonnement med Yousee, men at man som beboer kunne kontakte Qvortrup Administration for opsigelse af abonnement.

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

Formanden gennemgik foreningens årsrapport med tilhørende andelsværdiberegning.

Resultatopgørelsen udviste et driftsoverskud på kr. 177.713 som var foreslået overført til egenkapitalen.

Andelsværdien var opgjort efter den offentlige vurdering. Bestyrelsen foreslog, at andelskronen blev fastholdt til kurs 6314, indtil der forelå en valuarvurdering til næste års generalforsamling, såfremt dette forslag blev vedtaget.

Fra forsamlingen blev der spurgt ind til muligheden for at hæve andelskronen allerede nu, hvilket bestyrelsen oplyste var muligt.

Årsrapporten blev indledningsvis enstemmigt godkendt ligesom den af bestyrelsens foreslåede kurs 6314 ligeledes blev godkendt af forsamlingen.

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

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

Fra forsamlingen blev der spurgt ind til tidsplanen for maling af vinduer, da flere beboere skulle på sommerferie. Bestyrelsen oplyste, at man kunne spørge viceværten, der lå inde med en tidsplan, ligesom der løbende vil blive adviseret herom.

Der blev spurgt ind til om foreningen betalte negative renter i banken, hvilket bestyrelsen bekræftede.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt af forsamlingen.

#### **5. FORSLAG**

##### **5.1. Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at indhente en valuarvurdering til beregning af andelskronen, gældende fra den næstkommende generalforsamling i april 2022.**

Formanden fremlagde og motiverede forslaget og oplyste herunder, at den offentlige vurdering var blevet afskaffet. Hvis man valgte at fastholde den offentlige vurdering, der ikke er blevet reguleret siden 2012 ville det de facto være en fastfrysning af værdien af andelsforeningen.

Fra forsamlingen blev der spurgt ind til, hvor ofte der skulle indhentes valuarvurdering, til hvilket dirigenten oplyste, at det skulle foreningen hvert år.

Forslaget blev efter yderligere drøftelse enstemmigt vedtaget.

##### **5.2. Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at undlade opkrævning af boligafgift for december måned 2021, såfremt foreningens økonomi efter bestyrelsens skøn tillader det.**

Bestyrelsen fremlagde og motiverede forslaget og oplyste herunder, at det kun var i tilfælde af foreningens økonomi tillader det.

En beboer mente, at man kunne bruge pengene mere fornuftigt på vedligeholdelse i foreningen, såsom elektriske pumper på dørene eller vedligeholdelse af asfalten på vejene, hvorfor han anbefalede medlemmerne at stemme nej til forslaget.

Forslaget blev efter afstemning vedtaget med overvældende majoritet.

### **5.3. Bestyrelsen stiller forslag om, at ombygningsregelsættet i forbindelse med køb af loftsrums/tørrelofter bliver indskrevet i vedtægterne.**

Formanden fremlagde og motiverede forslaget og oplyste herunder, at nogle beboere selv havde istandsat deres tilkøbte lofter, og ved salg af deres andel kunne der opstå tvivl omkring udførelsen af arbejdet, samt de afledte forbedringer, herunder afskrivninger mv.

En beboer udtrykte bekymring for værdien ved salg når man selv havde istandsat det, men til det oplyste bestyrelsen at en vurderingsmand fra f.eks. Focus2, ville prissætte værdien af det udførte arbejde, ud fra gældende retningslinjer.

En anden beboer undrede sig over, at man ikke havde tænkt på sammenlægning af lejligheder i samme forslag, hvilket bestyrelsen ikke var uenig i.

Det blev diskuteret om det var beboeren eller foreningen, der havde ansvaret for vedligeholdelsen, hvis beboere selv monterede Velux vinduer i tagkonstruktionen.

Det blev oplyst, at andelsboligforeningen overtager vedligeholdelsesforpligtelsen, når vinduerne er færdig afskrevet.

Bestyrelsen besluttede efter yderligere drøftelse at trække forslaget for herefter at stille et revideret forslag til næste generalforsamling der indehold de fleste af de yderligere berørte problemstillinger.

### **5.4. Bestyrelsen stiller forslag om tidligere godkendelse på generalforsamling vedrørende køb af loftsrums/tørrelofter bliver indskrevet i vedtægterne.**

Formanden fremlagde og motiverede forslaget og oplyste herunder, at man ønskede at præcisere vedtægterne.

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

**5.5. Beboere stiller forslag om, at der i vedtægterne indskrives et afsnit vedrørende inddragelse af loftareal til beboelse. Den fulde ordlyd af forslaget vedlægges dette referat som bilag.**

Da bestyrelsen ville stille et revideret forslag vedrørende loftsrum til næste generalforsamling, trak forslagsstiller sit forslag i konsekvens heraf.

**5.6. Bestyrelsen stiller forslag om at følgende retningslinjer i forbindelse med renovering af toiletrum/badeværelser bliver indskrevet i vedtægterne.**

Bestyrelsen fremlagde og motiverede forslaget og oplyste herunder, at der har været problemer med enkelte beboere der har bygget om, og ikke har fået lavet det korrekt. Det havde i enkelte tilfælde udløst vandskader til underboen og det blev oplyst, at andelshaverne hæfter for de skader man kan forvolde underboen.

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

**5.7. Beboer stiller forslag om en ændring af husordenen vedr. motorkøretøjer.**

Forslagsstiller fremlagde og motiverede forslaget og oplyste herunder, at det ville give mere plads til parkering på gaden, samt færre påkørsler af motorcykler.

Fra forsamlingen blev der gjort opmærksom på, at der færdes mange børn i gården, som blandet andet spiller fodbold. Det blev forslået, at motorcykler kun parkerede bestemte steder så børn ikke uforvarende ramte dem. Det blev ligeledes forslået at sætte et max for antallet af motorcykler samt venteliste og en prøveperiode.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, blev det sat til afstemning. Der blev afgivet 14 stemmer for, 33 stemmer imod.

Forslaget var hermed forkastet.

**5.8. Bestyrelsen stiller forslag om opsætning af 12m flagstand.**

Bestyrelsen fremlagde og motiverede forslaget.

Der blev fra forsamlingen udtrykt bekymring om, hvorvidt flagstangen ville erstatte juletræet. Bestyrelsen oplyste, at man vil drøfte den samlede julebelysning med viseværterne.

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

**5.9. Beboer stiller forslag om opsætning af cykelskur i gården.**

Forslagsstiller fremlagde og motiverede forslaget og oplyste herunder, at cykelskuret ville koste i omegnen af kr. 70.000 stykket. Forslagsstiller oplyste at tunge elcykler aldrig kom ned i cykelkælderens, og der bliver stjålet mange cykler for tiden.

Beboere spurgte, om der i så fald både skulle være cykelkælder og cykelskur, hvilket blev bekræftet.

Fra forsamlingen blev der udtrykt bekymring for om skure ville tage lys for stuelejlighederne.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, blev forslaget sat til afstemning. Der blev afgivet 18 stemmer for, 30 stemmer imod. Forslaget var hermed forkastet.

#### **5.10. Beboer stiller forslag om nye døre til lejlighederne.**

Forslagsstiller var repræsenteret ved sin samlever der sammen med bestyrelsen motiverede forslaget og oplyste herunder, at en eventuel udskiftning skulle følge bygningsreglementet, men at der ingen krav var om udskiftning til sikkerhedsdøre. Det blev dog oplyst, at man kunne få sikkerhedsdøre, der lignede de nuværende trædøre.

Flere beboere oplyste at de fandt det generende med de nuværende døre når de lukkede og klart kunne anbefale en udskiftning.

Det blev oplyst at udskiftning af partiet over døren kostede ekstra, og fra forsamlingen blev der udtrykt bekymring vedrørende udseende både indvendigt og udvendigt.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, blev forslag vedrørende udskiftning af hoved og køkkentrappe døre til enten nye træ eller sikkerhedsdøre først sat til afstemning.

Formanden oplyste at det ville være nødvendigt at optage et kreditforeningslån til en del af finansieringen.

Forslaget blev vedtaget med overvældende majoritet, hvorefter dirigenten satte forslag om valg af sikkerhedsdøre med fire fyldninger og glasparti sat til afstemning. Forslaget blev ligeledes vedtaget med overvældende majoritet.

Bestyrelsen blev således indenfor den foreliggende beløbsramme bemyndiget til at lade arbejdet udføre når det havde været i udbudt til flere entreprenører.

Det blev anbefalet bestyrelsen at modtage en prøve på den ønskede nye hoveddørstype samt ligeledes på køkkendøren.

### **5.11. Beboer stiller forslag om motor på alle gadedøre.**

Forslagsstiller var ikke selv til stede, men andre beboere gennemgik forslaget og oplyste at gadedørene lukkede meget hårdt.

Bestyrelsen oplyste at dørpumperne måske krævede en justering eller udskiftning, og stillede som modforslag at lade viceværten gennemgå dørpumperne.

Bestyrelsens modforslag mødte stor opbakning og blev vedtaget.

## **6. VALG AF BESTYRELSE**

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

Bestyrelsesmedlem Alice Ingvartdsen havde inden generalforsamlingen oplyst, at hun ønskede at trække sig fra bestyrelsen, hvorfor hendes mandat ligeledes var på valg.

Bestyrelsen og generalforsamlingen takkede Alice Ingvartdsen og Johnnie Pjetursson for deres indsats i bestyrelsen igennem en betydelig årrække og vil ved lejlighed overrække dem en mindre erkendtlighed herfor.

Til bestyrelsen valgtes følgende;

|                        |                    |                |
|------------------------|--------------------|----------------|
| Alex Andersen          | bestyrelsesformand | på valg i 2023 |
| Keld Dreier            | bestyrelsesmedlem  | på valg i 2023 |
| Ole Nissen             | bestyrelsesmedlem  | på valg i 2023 |
| Dennis Arentoft Jensen | bestyrelsesmedlem  | på valg i 2022 |
| Karin Larsen           | bestyrelsesmedlem  | på valg i 2022 |
| Anders Lorentzen       | 1. suppleant       | på valg i 2022 |

## **7. VALG AF REVISOR**

Advisor-revision genvalgtes som foreningens revisor.

## **8. VALG AF ADMINISTRATOR**

Qvortrup Administration A/S genvalgtes som foreningens administrator.

## **9. EVENTUELT**

Følgende blev nævnt under punktet eventuelt:

- En deltager ønskede nye af vandslanger i gården, og til dette oplyste ejendomskontoret, at der netop var ankommet 3 nye vogne med vandslanger.
- En deltager efterspurgte flere grønne udenoms arealer og til dette blev det oplyst, at det var kommunens arealer.
- En deltager forespurgte om nyt i relation til et ændret el-forbrug hos enkeltstående erhvervsandelshavere/erhvervslejemålene, hvortil bestyrelsen oplyste, at man havde brugt meget tid på dem, og at det ikke var afsluttet endnu. Elkabler var ikke dimensioneret til det ændrede forbrug, hvilket kunne resultere i strømafbrydelser.
- En deltager pointerede at hegn var blevet opsat ved andelshavernes forhave uden varsel. Bestyrelsen begrundede dette med, at de havde anset det for nødvendigt, og følger nøje den foreliggende GF-beslutning.
- En deltager bemærkede at regler for brug af foreningens trampolin burde genopfriskes.
- En deltager bemærkede at kirsebærtræet burde beskæres på det korrekte tidspunkt på året, samt at træet ved garagen ikke så sundt ud.
- En deltager opfordrede andre beboere til at være overbærende ved fejring af skoleafslutning.
- En deltager spurgte, om det var tilladt at sætte en låge op til haverne. Bestyrelsen oplyste at de ville vende tilbage med et klart svar.
- En deltager forespurgte en ændring eller tilføjelse af parkeringspladser, hvortil bestyrelsen oplyste, at det var kommunens ansvarsområde.
- Formanden påpegede, at det var forbudt med musik i gården og opfordrede beboerne til at vise hensyn til hinanden.
- En deltager forespurgte om det var muligt at minimere tiden, hvor portene var åbne, hvortil en anden beboer oplyste, at det var muligt at lukke dem hurtigt via brug af knappen.
- Formanden oplyste, at der ville blive lavet en cykeloprydning.

Da dagsordenen var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden, og hævede generalforsamlingen kl. 21:40



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.”

## Andreas Thørner

### Referent

På vegne af: Qvortrup Administration

Serienummer: CVR:85411217-RID:39458900

IP: 80.63.xxx.xxx

2021-07-22 08:11:42Z

NEM ID 

## Jens Anker Hansen

### Dirigent

På vegne af: Qvortrup Administration

Serienummer: PID:9208-2002-2-572501630587

IP: 80.63.xxx.xxx

2021-07-22 09:08:19Z

NEM ID 

## Ole Nissen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Damgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-679643630493

IP: 85.24.xxx.xxx

2021-07-22 09:37:02Z

NEM ID 

## Karin Larsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Damgården Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-222419426121

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-07-22 09:52:10Z

NEM ID 

## Keld Kjær Dreier

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Damgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-756416798055

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-07-23 11:11:46Z

NEM ID 

## Dennis Arentoft Jensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Damgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-651485103698

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-07-24 12:47:35Z

NEM ID 

## Alex Valdemar Oluf Andersen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Damgården Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-854568904755

IP: 85.24.xxx.xxx

2021-07-26 08:45:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KXG72-UYL YP-8YFYF-JZKHP-AE054-C2KNO

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>