



REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING A/B DAMHJØRNET

År 2017, onsdag den 29. marts kl. 19.00, afholdt andelsboligforeningen A/B Damhjørnet generalforsamling. Generalforsamlingen blev afholdt hos Boldklubben Hellas, Engdraget 2, 2500 Valby, med følgende dagsorden

Dagsorden var som følger:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab 2016 og eventuelt revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse hvor der er lagt op til en boligafgiftstigning med 1 % pr. 1. maj 2017.
5. Oplæg til beslutningsforslag v/ Hans Werner Morell fra DEAS vedrørende omlægning af varmesystem fra 1 strengs system til 2 strengs system.
6. Forslag fra bestyrelsen. Bestyrelsen stiller forslag **(1)** til vedtægtsændring, bestyrelsen stiller forslag **(2)** vedtagelse af husorden. Bestyrelsen stiller forslag **(3)** Retningslinjer for indvendig vedligeholdelse.
7. Valg til bestyrelse
På valg er Formand Nanna Biener for en 2 årig periode.
På valg er bestyrelsesmedlem Heidi Yetkin for en 2 årig periode.
På valg er bestyrelsesmedlem Emil Friis Ren for en 2 årig periode.
7. Valg af administrator og revisor
8. Eventuelt

Foreningens administrator, DEAS var repræsenteret v/ ejendomsadministrator Lisbeth Sofia Just. Fra DEAS deltog endvidere foreningens projektleder Hans Werner Morell. På generalforsamlingen var i alt 44 andelshavere repræsenteret, heraf 15 ved fuldmagt.

Ad pkt.1: Valg af dirigent

Andelsboligforeningens formand Nanna Biener åbnede generalforsamlingen med, at byde de fremmødte andelshavere velkommen, og foreslog Lisbeth Sofia Just fra DEAS som dirigent og referent, hvilket blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen i henhold til vedtægten var lovligt varslet og indkaldt, og at forsamlingen var beslutningsdygtig i fremsendte dagsorden- dog ikke forslag **(1)** vedtægtsændringer der kræver 2/3 fremmødte (55 andele).

Dirigenten oplyste, at punkt 5 oplæg v/ Hans Werner Morell rykkedes op i dagsorden således, at oplæg vil blive gennemgået efter formandens beretning.

Dagsorden blev gennemgået, og der var ingen bemærkninger.

Ad pkt. 2: Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning for 2016 v/ formand Nanna Biener.

Der har igen været godt gang i vores forening. Det er et skønt sted at bo, hvor vi laver mange projekter og har rigtig gode naboer.

Vores **festudvalg** har arrangeret loppemarked, sommerfest, julehygge og fastelavn. Det har været velbesøgt og rigtig hyggeligt. Til **havedagen** var vi mange og der blev lavet en masse herunder nye planter, en **ny port**, oprydning og maling af træværket. Det er super godt arbejde!

2016 blev året, hvor vi fik **elektroniske vasketider**. For at sikre, at alle havde mulighed for at overgå til elektronisk booking udsendtes varsel pr. brev, og bestyrelsen har sikret sig at alle er med. Vi i foreningen har opsat en elektronisk **cykelpumpe**, bygget et **tørrerum** (tør ikke tøj i lejligheden), lavet et flot **solsejl**, nyt grantræ og opsat et **gyngestativ**. Tusinde tak til alle jer, der har løftet disse opgaver.

Vi har fået ny kontaktperson hos administrator, **pavilloner** til udlån og ny internetudbyder, hvorfor vi har opdaterede **beboermappen** i april. Hent den seneste nye version på hjemmesiden, hvor vi også vil indsætte husorden og retningslinjer for indvendig vedligeholdelse, som er til afstemning på generalforsamlingen. Mangler du en fysisk version, så kontakt bestyrelsen. Vi har fået gennemgået vores **vedtægter** med jurister fra Deas, se forslag til vedtagelse.

Vi har fået ny **byggerådgiver/driftsleder**, Hans Werner, som vi har et godt samarbejde med. Han rådgiver bestyrelsen løbende i sager og serviceaftaler, gennemgår bygninger hvert kvartal og står for vores **vedligeholdelsesplan**, der præsenteres her på generalforsamlingen og bliver tilgængelig på hjemmesiden. Husk, som altid, din **egen løbende vedligeholdelse** hvor du lufter godt ud, renser vandlåse og luftkanal på wc osv.. Kontakt viceværten eller professionelle ved tvivl!

Vi fik **gennemgang af radiatorer** i november hos dem, der havde lyst, og det var givet rigtig godt ud med småreparationer og mindre justeringer. Vi minder om at du skal **vedligeholde dine radiatorer** – kontakt viceværten eller professionelle ved tvivl.

Vores **interne venteliste** og **eksterne interesseliste** køre fint, og pt. har vi på den interne venteliste nogle andelshavere, der ønsker lejligheder større end 2 værelser. **Salgsproceduren** er blevet gennemgået, og den blev ikke – som varslet sidste år – dyrere. Ved salg skal sælger bl.a. få udarbejdet vurderings-, VVS- og el-rapport gennem foreningens håndværkere.

Som altid:

- Hold dig opdateret på www.damhjoernet.dk/ eller i **opgangene**
- Du kan søge medlemskab af **Facebookgruppen Damhjørnet**
- Tag fat på bestyrelsen med **gode ideer, spørgsmål** eller **andet** på damhjoernet@gmail.com eller når du møder en af os.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Oplæg til beslutningsforslag VI/ Projektleder Hans Werner Morell fra DEAS.

Ønsker beboerne, at der skal udarbejdes et beslutningsforslag på omlægning af varmesystemet i ejendommen fra 1. strengs system til 2. strengs system?

Hvis der er flertal for, at arbejde videre med forslag udarbejdes der et beslutningsforslag til en ekstraordinær generalforsamling hvor forslag skal til afstemning.

Bliver forslag stemt ned her, får foreningen en udgift på 37.500. kr. Hvis det vedtages indgår udgiften i projektet og bliver ikke opkrævet.

Projektleder Hans Werner Morell orienterede herom, og der var debat omkring nogle andelshavere der ikke havde varme på Roskildevej hvor andre ikke havde varme i Valby Langgade.

Der blev efterlyst andre alternativer og muligheder, da nogle andelshavere mente, at en eventuel kommende vindues udskiftning skal indgå i en samlet løsning.

Debat afsluttedes med, at der nedsættes en gruppe der går videre med at undersøge alternative løsninger og undersøgelser således, at det på et senere tidspunkt besluttedes hvad der er den bedste løsning for foreningen. Gruppen består af Mikkel, Ditte, Rasmus, Heidi og Emil.

Dirigenten gik herefter til afstemning.

For 19 imod 22 blanke 3 beslutningsforslag blev hermed forkastet.

Ad pkt. 3: Forelæggelse af årsregnskab og eventuelt revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.

Lisbeth Sofia Just fra DEAS gennemgik årsregnskab for 2016 som viser et driftsoverskud på 635.114.- kr. der efter afdrag på prioritetsgæld på 450.000.- kr. og større vedligeholdesarbejder på 171.309.- kr. udgør årets resultat herefter et driftsoverskud på 13.805.- kr.

Foreningens aktiver og passiver var i balance med 77.261.033.- kr. og ejendommen er optaget til 74.600.000.- kr. hvilket er en opskrivning på 5.600.000.- kr.

I banken stod 2.431.627.- kr. som med tillæg af tilgodehavender og fradrag af kortfristede gældforpligtigelser udgør en formue på 2.293.804.- kr.

Egenkapitalen udgjorde på skæringsdagen 59.853.368.- kr. Bestyrelsen havde indstillet til en stigning i hensættelsen således, at der er hensat 4.000.000.- kr. til fremtidig værdiudsving & vedligeholdelse.

Den maximale andelskrone kan ud fra denne værdiansættelse udgøre 69,8433.

Dirigenten gik herefter til afstemning af årsregnskab 2016 med en andelskrone på **69,8433**.

Regnskab og andelskrone blev enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 4: Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.

Lisbeth Sofia Just fra DEAS gennemgik budget 2017 hvor der er indeholdt en stigning i boligafgift på 1 % pr. 1. maj 2017.

Der er afsat 445.000.- kr. til planlagt vedligeholdelse og genopretning jf. foreningens vedligeholdelsesplan og Lisbeth Just oplyste, at med den store likvide beholdning er der midler til vedligeholdelsesarbejder.

Der er ikke afsat til 5. års gennemgang i budget 2017 og bestyrelsen oplyste, at der har været 5 års gennemgang 2016 derfor er dette ikke aktuelt i budget 2017.

Dirigenten gik herefter til godkendelse af budget 2017.

For 41 imod 2 blanke 1.

Ad pkt. 5

Oplæg v/ Hans Werner Morell- blev rykkede op som punkt efter bestyrelsens beretning.

Ad pkt. 6: Forslag (1) fra bestyrelsen vedtægtsændring.

Bestyrelsen havde lagt op til ændringsforslag som ikke kan endeligt vedtages da der ikke var 2/3 dele fremmødte svarende til 55 andele, men opnås et flertal på mindst 2/3 del af ja stemmer kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på 2/3 del stemmer uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Dirigenten gik herefter til afstemning.

For 42 imod 0 blanke 2

Forslag (2) fra bestyrelsen husorden.

Bestyrelsen har husorden på dagsorden da den ikke tidligere har været vedtaget.

En andelshaver havde observeret, at der var nogle fejl som skal tilrettes, og en andelshaver tilbød at læse korrektur på husorden og indvendig vedligeholdelse således, at alt er korrekt angivet. Dette blev modtaget med - ja tak. Ny tilrettet husorden & retningslinjer for indvendig vedligeholdelse udsendes med referat.

Dirigenten gik herefter til afstemning.

For 40 imod 2 blanke 2

Forslag (3) fra bestyrelsen retningslinjer for indvendig vedligeholdelse.

Bestyrelsen orienterede om retningslinjer for indvendig vedligeholdelse således, at andelshaver har mulighed for, at se hvilken forpligtigelse de har. Formand Nanna Biener opfordrede til udluftning og vedligeholdelse af radiatorer.

Dirigenten gik herefter til afstemning.

For 40 imod 2 blanke 2

Ad pkt. 7: valg af bestyrelse.

Formand Nanna Biener er på genvalg.
Bestyrelsesmedlem Heidi Yetkin er på genvalg
Bestyrelsesmedlem Emil Friis Ren er på genvalg.

Dirigenten forespurgte forsamlingen om der var andre der ligeledes ønskede at opstille, idet ingen andre ønskede at opstille blev alle 3 kandidater enstemmigt genvalgt for en 2 årig periode.

Derud over skal der vælges 2-3 suppleanter for en 1 årig periode.
Rasmus Røpke Kindbo Larsen blev valgt
Michelle Dayan blev valgt

Simone Landbo blev valgt.

Ad pkt. 8: Valg af administrator og revisor.

DEAS blev genvalgt & Revisor Christensen Kjærulff blev genvalgt.

Ad pkt. 9: Eventuelt

Bestyrelsen orienterede om kommende havedag og forslag hertil er velkommen
Heidi Yetkin opfordrede til at der bages en kage.

Da ingen yderligere ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden kl. 21.10

Valby, den 2017

Formand Nanna Biener

Bestyrelsesmedlem Heidi Yetkin

Bestyrelsesmedlem Emil Friis Ren

Bestyrelsesmedlem Marie- Katrine Wrang

Bestyrelsesmedlem Mathilde Piraprez

Dirigent & referent  Sofia Just

DEAS
Dirch Passers Allé 70
2000 Frederiksberg
Tlf. 70 30 20 20 - Fax 70 30 20 20

Ovenstående referat er et beslutningsreferat, og referatet indeholder således kun et ekstrakt af det som blev nævnt på generalforsamlingen.

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.”

Nanna Biener

Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-034596464854

IP: 81.7.158.165

2017-04-10 09:14:25Z

NEM ID 

Heidi Bang Yetkin

Bestyrelse

På vegne af: Bestyrelsen

Serienummer: PID:9208-2002-2-209073768906

IP: 87.49.147.39

2017-04-10 10:25:51Z

NEM ID 

Marie-Katrine Wrang

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-447000278066

IP: 62.61.129.36

2017-04-11 13:48:47Z

NEM ID 


Emil Friis Ren

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-638884340809

IP: 192.38.140.151

2017-04-12 10:04:17Z

NEM ID 

Mathilde Alessia Piraprez

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-653814141877

IP: 95.209.200.73

2017-04-19 11:28:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LOEIC-PJ4F4-UV50E-UC5K4-6XCY4-16WGE

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 tidsstemplet 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>