



REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING A/B DAMHJØRNET

År 2018, tirsdag den 13. 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 2017 og eventuelt revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2018 til godkendelse.
5. Forslag fra bestyrelsen. Bestyrelsen stiller forslag til vedtægtsændring, som er genoptagelse fra den ekstra ordinære generalforsamling december 2017.
6. Valg til bestyrelse
På valg er bestyrelsesmedlem Marie-Katrine Wrang for en 2 årig periode.
På valg er bestyrelsesmedlem Rasmus Røpke Lindbo Larsen for en 2 årig periode.
Der skal vælges 3 suppleanter for en 1 årig periode.
7. Valg af administrator og revisor
8. Eventuelt

Foreningens administrator, DEAS var repræsenteret v/ ejendomsadministrator Lisbeth Sofia Just. På generalforsamlingen var i alt 35 andelshavere repræsenteret, heraf 7 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 generalforsamling er beslutningsdygtig i fremsendte dagsorden og, at forslag punkt 5 i dagsorden er en genoptagelse af vedtægtsændringer fra den ekstra ordinære generalforsamling i december 2017 som kan vedtages med 2/3 ja stemmer uanset fremmødte (dog mindst 1/5).

Bestyrelsen præsenteret sig efterfølgende således, at nye andelshaver fik sat ansigt på.

Dagsordenen blev gennemgået, og der var ingen bemærkninger.

Ad pkt. 2: Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning for 2017 v/ formand Nanna Biener.

Vi vil gerne starte med at takke for endnu et godt år i foreningen. Der er mange engagerede andelshavere, og vores forening står aldrig stille.

I 2017 har vi, efter mange års store vedligeholdelsesprojekter, fået lavet en **vedligeholdelsesplan**, der bliver opdateret hvert år og som ligger på hjemmesiden www.damhjoernet.dk. Det er et vigtigt redskab, så vi kan planlægge så meget vedligeholdelse som muligt, så vi undgår ubehagelige overraskelser – det kan næsten aldrig undgås i bygninger af vores alder, men vi kan prøve at forudse så meget som muligt.

Vi har desværre haft en del udfordringer med vores viceværtsservice hos **Facility Services hos Deas**, som primært er baseret på et call-center, hvor der sendes relevant personale ud. Vi oplever, at det er en **meget ringe ydelse** vi får, og selvom vi har gjort de ansvarlige opmærksom på det, så er det svært for os at trænge igennem. Der har været mange eksempler på opgaver, der ikke er blevet udført, og bestyrelsen bruger uforholdsmæssigt meget tid på at følge op og sørge for, at vi får de ydelser vi som minimum betaler for. Mange andelshavere tager fat i bestyrelsen, fordi de har fået et underligt svar fra call-centeret. Bliv ved med det.

Vi fik gjort **hovedrent i vores opgange**, som var meget tiltrængt. Opgangene er stadig slidte og kunne godt trænge til en reovering, men det er ikke et af de projekter, som bestyrelsen har valgt at dedikere 2018 til. Vi har også fået **renset ventilationskanaler** (aftrækskanaler), som man har to af - en i køkkenet og en på badeværelset. Begge kanaler har egen opgang til taget. Det er nogle gamle kanaler, der kun virker når det blæser, og elektroniske blæsere ødelægger dem, hvorfor det ikke er lovligt at have det, se vores beboermappes punkt 7b.

Som altid, så husk **ikke at tørre tøj** inden for, da det giver fugt! Og udluft jævnligt. Vi har både tørrekælder og tørreområde udenfor.

Vi har også haft en **gennemgang af tag**, hvor det blev konstateret, at taget trods alderen er i god stand. Der skal skiftes skotrender snart, hvorfor det er lagt ind i vedligeholdelsesplanen. Vi har også fået sat **elektroniske rottefælder** op i nogle måneder, og det udmønter sig i en kloakgennemgang i sommeren 2018. Af de almindelige opgaver kan vi nævne, at vi har fået **understøget taget** og igen i år en **gennemgang af radiatorer** i november. Vi minder om at du skal **vedligeholde dine radiatorer** – kontakt viceværten eller professionelle ved tvivl.

Af sociale arrangementer har vi igen haft **fastelavn** i gården, vi har haft **arbejdsdag** og **sommerfest**. Det har været nogle velbesøgte arrangementer, og du kan finde billeder i vores Facebook-gruppe. Tusinde tak til alle deltagere.

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.

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

Lisbeth Sofia Just fra DEAS gennemgik årsregnskab for 2017 som viser et driftsoverskud før særlige poster på 25.394. kr. Hertil er særlige poster som er realiseret kurstab på 85.794. kr. som kan henføres til låneomlægning i 2017, og dermed udgør årets resultat et mindre underskud på - 60.400. kr.

Foreningens aktiver og passiver var i balance med 86.670.829.- kr. og ejendommen er optaget til 81.800.000.- kr. hvilket er en opskrivning på 7.200.000.- kr. i seneste valuarvurdering 2018.

I banken stod 3.723.086.- kr. som med tillæg af tilgodehavender og fradrag af kortfristede gældforpligtigelser udgør en formue på 2.376.314.- kr.

Egenkapitalen udgjorde på skæringsdagen 67.479.858 kr. Bestyrelsen indstillede til en stigning i hensættelsen således, at der er hensat 7.000.000. kr. til fremtidig værdisudsving & vedligeholdelse.

Den maximale andelskrone kan ud fra denne værdiansættelse udgøre 74,8796

Der var få spørgsmål til valuar og værdiansættelse af andelskronen, og forsamlingen var enig om, at holde en stabil andelskrone med den foreslåede hensættelse.

Dirigenten gik herefter til afstemning af årsregnskab 2017 med en andelskrone på **74,8796**.

Regnskab og andelskrone blev enstemmigt vedtaget med 35 for.

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

Lisbeth Sofia Just fra DEAS gennemgik budget 2018 hvor der er uændret boligafgift i 2018.

Der er afsat 579.200.- kr. til planlagt vedligeholdelse og genopretning jf. foreningens vedligeholdelsesplan og Lisbeth Just oplyste, at foreningen har en stor likvid beholdning således, at der er midler til vedligeholdelsesarbejder uden stigning i boligafgift i 2018.

De to poster i budget 2018 på hhv. legeplads og opholdssted er vedtaget på den ekstra ordinære generalforsamling i december 2017.

En andelshaver spurgte ind til stigning i forsikringer og abonnementer og bestyrelsen oplyste, at der er lavet en aftale med foreningens byggerådgiver med flere timer, og at foreningen har fået en større kloakserviceaftale. Desuden gennemgik bestyrelsen de store poster i vedligeholdelsesplanen, som er tilgængelig på hjemmesiden.

Der var ingen yderligere spørgsmål til budget 2018 og dirigenten gik til afstemning, og budget 2018 blev enstemmigt vedtaget med 35 for.

Ad pkt. 5: Forslag fra bestyrelsen genoptagelse af vedtægtsændring.

Bestyrelsens forslag til vedtægtsændring fra den ekstra ordinære generalforsamling december 2017 er til genoptagelse, da der på den ekstra ordinære generalforsamling ikke var 2/3 fremmødte (55 andele) repræsenteret. Forslag kan vedtages på den ordinære generalforsamling med 2/3 ja stemmer uanset fremmødte.

Formanden Nanna Biener orienteret og gennemgik forslag og oplyste, at det ikke er nogen ændring i foreningen, da det er sådan tingene håndteres og fungerer i foreningen.

Der var ikke yderligere spørgsmål gik dirigenten til afstemning.

Forslag blev enstemmigt vedtaget med 35 for.

Ad pkt. 6: valg af bestyrelse.

Bestyrelsesmedlem Marie- Katrine Wrang er på valg for en 2 årig periode.

Bestyrelsesmedlem Rasmus Røpke L. Larsen er på valg for en 2 årig periode.

Formand Nanna Biener oplyste, at der skal vælges et bestyrelsesmedlem for en 1 årig periode, da Heidi Yetkin ønsker, at udtræde som bestyrelsesmedlem og blive suppleant, og Freja Biener som er suppleant ønsker, at opstille til valg som bestyrelsesmedlem.

Dirigenten forespurgte forsamlingen om der var andre kandidater der ønskede at opstille, idet ingen andre ønskede at opstille blev alle kandidater valgt.

Bestyrelsesmedlem Marie- Katrine Wrang blev genvalgt for en 2 årig periode (2020)

Bestyrelsesmedlem Rasmus Røpke L. Larsen blev genvalgt for en 2 årig periode (2020)

Freja Biener blev valgt som bestyrelsesmedlem for en 1 årig periode (2019)

Som Suppleanter for en 1 årig periode er valgt.

1. Heidi Yetkin.
2. Simone Landbo
3. Michael Nordly.

Ad pkt. 7: Valg af administrator og revisor.

DEAS blev genvalgt & Revisor Christensen Kjærulff blev genvalgt.

Ad pkt. 8: Eventuelt

Der var ingen spørgsmål under eventuelt.

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

Valby, den 2018

Formand Nanna Biener

Bestyrelsesmedlem Heidi Yetkin

Bestyrelsesmedlem Emil Friis Ren

Bestyrelsesmedlem Marie- Katrine Wrang

Bestyrelsesmedlem Rasmus Røpke Larsen

Dirigent & referent Lisbeth Sofia Just

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Lisbeth Sofia Just

Referent

Serienummer: PID:9208-2002-2-532136230915

IP: 194.255.14.130

2018-03-26 08:04:45Z

NEM ID 

Lisbeth Sofia Just

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-532136230915

IP: 194.255.14.130

2018-03-26 08:04:45Z

NEM ID 

Nanna Biener de Taeje

Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-034596464854

IP: 81.7.158.165

2018-03-26 09:24:55Z

NEM ID 

Heidi Bang Yetkin

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-209073768906

IP: 212.10.98.3

2018-03-27 17:10:18Z

NEM ID 

Marie-Katrine Wrang

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-447000278066

IP: 80.62.116.9

2018-03-28 09:19:16Z

NEM ID 

Rasmus Røpke Lindbo Larsen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-985587984518

IP: 62.61.129.36

2018-03-29 19:22:37Z

NEM ID 

Emil Friis Ren

Bestyrelse

På vegne af: Bestyrelsen

Serienummer: PID:9208-2002-2-638884340809

IP: 80.14.58.69

2018-03-30 09:26:00Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GGSIS-BQ7ME-CSJNL-4GJIX-KEW7C-TZ3PQ

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>**