

## **Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Damsøvænget afholdt den 23. maj 2024**

### **D A G S O R D E N :**

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Regnskab med revisors påtegning
4. Overskuddets fordeling
5. Forslag
6. Valg til bestyrelsen
7. Valg af administrator
8. Eventuelt

Formand Bente Hansen bød velkommen.

#### **Ad. pkt. 1: Valg af dirigent**

Som dirigent valgtes advokat Thea Vigel Rosleff fra Ejendomsadministrationen Andelsbo. Dirigenten udarbejder beslutningsreferat.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og tillige beslutningsdygtig, idet 45 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 11 ved fuldmagt.

#### **Ad. pkt. 2: Bestyrelsens beretning**

Bestyrelsens beretning var omdelt med indkaldelsen. Bente Hansen supplerede ved at nævne, at der vil være vinduesgennemgang og gennemgang af vandskader i uge 24 - nærmere information udsendes.

Beretningen blev taget til efterretning.

Marianne fra Hundeedvalget gennemgik udvalgets procedure og regler for hundehold i foreningen.

#### **Ad. pkt. 3: Regnskab med revisors påtegning**

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for 2023/2024, herunder med den af bestyrelsen foreslåede uændrede andelsværdi på 15.000 kr. pr. m<sup>2</sup>. Bestyrelsens forslag er baseret på den fastholdte valuarvurdering fra 2020.

To andelshavere havde stillet forslag om en andelsværdi på 17.770 kr. pr. m<sup>2</sup> og overgang til den seneste valuarvurdering fra 2023. Andelshaverne fremlagde deres forslag, som blev drøftet. Da der var tale om en stigning på mere end 5 % i forhold til den senest vedtagne andelsværdi, skulle andelsværdien vedtages med kvalificeret flertal på 3/4 af de repræsenterede andelshavere i henhold til vedtægternes § 10.

Der stemtes først om det mest vidtgående forslag på 17.770 kr. pr. m<sup>2</sup> ved skriftlig afstemning. Forslaget blev forkastet med 28 stemmer imod, 16 stemmer for og 1 stemme hverken for eller imod.

Årsregnskabet og den uændrede andelsværdi blev herefter godkendt med 43 stemmer for og 2 stemmer imod.

Dirigenten gennemgik herefter budgettet for 2024/2025, herunder med uændret boligafgift. Budgettet blev enstemmigt godkendt.

#### **Ad pkt. 4: Overskuddets fordeling**

Da årets resultat var et underskud, udgik dette punkt.

#### **Ad. pkt. 5: Forslag**

Bestyrelsens forslag 1 om vedtægtsændringer vedr. forandringer i lejligheder (se vedlagte for ordlyd):

Dirigenten fremlagde forslaget. Der blev stillet enkelte opklarende spørgsmål fra andelshaverne.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Da der ikke var kvalificeret fremmøde med mere end 3/4 af andelshaverne repræsenteret på generalforsamlingen, kunne vedtægtsændringerne ikke endeligt vedtages på denne generalforsamling. Da der var enstemmighed for forslaget, skal forslaget til 2. og endelig vedtagelse på næstkommende generalforsamling.

Bestyrelsens forslag 2 om vedtægtsændringer for at muliggøre digital kommunikation (se vedlagte for ordlyd):

Dirigenten fremlagde forslaget. Der blev stillet enkelte opklarende spørgsmål fra andelshaverne.

Forslaget blev vedtaget med 44 stemmer for og 1 stemme imod.

Da der ikke var kvalificeret fremmøde med mere end 3/4 af andelshaverne repræsenteret på generalforsamlingen, kunne vedtægtsændringerne ikke endeligt vedtages på denne generalforsamling. Da der var flere end 3/4 stemmer for forslaget, skal forslaget til 2. og endelig vedtagelse på næstkommende generalforsamling.

Bestyrelsens forslag 3 om vedtægtsændring for at afskaffe andelsbeviserne (se vedlagte for ordlyd):

Dirigenten fremlagde forslaget. Der blev stillet enkelte opklarende spørgsmål fra andelshaverne.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Da der ikke var kvalificeret fremmøde med mere end 3/4 af andelshaverne repræsenteret på generalforsamlingen, kunne vedtægtsændringen ikke endeligt vedtages på denne generalforsamling. Da der var enstemmighed for forslaget, skal forslaget til 2. og endelig vedtagelse på næstkommende generalforsamling.

Bestyrelsens forslag 4 om vedtægtsændring for at tydeliggøre at bestyrelsen ikke normalt er til stede ved vurdering af lejligheder (se vedlagte for ordlyd):

Dirigenten og bestyrelsen fremlagde forslaget. Der blev stillet enkelte opklarende spørgsmål fra andelshaverne.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Da der ikke var kvalificeret fremmøde med mere end 3/4 af andelshaverne repræsenteret på generalforsamlingen, kunne vedtægtsændringen ikke endeligt vedtages på denne generalforsamling. Da der var enstemmighed for forslaget, skal forslaget til 2. og endelig vedtagelse på næstkommende generalforsamling.

Forslag 5 fra en andelshaver om tilladelse at holde specifikke hunderacer udover de pt. tilladte:

En andelshaver havde stillet forslag om, at reglerne for hundehold ændres, således at der kan gives tilladelse til at holde hunde af racerne labrador og formel 1 udover de små hunderacer, der pt.

er tilladt. Andelshaveren fremlagde sit forslag.

Der var en længere drøftelse blandt andelshaverne, og herefter blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev forkastet med 27 stemmer imod, 14 stemmer for og 4 stemmer hverken for eller imod.

Der var en drøftelse af, hvorvidt der skal sættes opslag op i opgangene, når man har hunde på besøg. Det blev præciseret, at der er en opfordring til, at man sætter opslag op, når man passer hund.

#### Forslag 6 fra en andelshaver om husordensændring vedr. parkeringstilladelser til leasing-biler:

En andelshaver havde stillet forslag om, at husordenen ændres, så det præciseres, at der kan opnås parkeringstilladelse til en leasingbil.

Bestyrelsen tilkendegav, at man er indstillet på at udstede parkeringstilladelse til en leasingbil ved fremlæggelse af en gyldig leasingkontrakt. Dette er i overensstemmelse med reglerne for opnåelse af beboerlicens ved Københavns Kommune.

Der var enighed blandt forsamlingen om, at husordenen tilrettes.

#### Forslag 7 fra en andelshaver om indhentelse af tilbud på BWT-blødgøringsanlæg:

Andelshaveren trak sit forslag, idet bestyrelsen havde oplyst om, at HOFOR allerede er igang med blødgøring af vandet i området.

#### **Ad. pkt. 6: Valg til bestyrelsen**

Som ny formand for 2 år blev Jannie Knudsen valgt.

Som ny næstformand for 1 år blev Cecilie Mattesen valgt.

Som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år blev Jonathan Jacobsen valgt.

Som nyt bestyrelsesmedlem for 1 år blev Signe Johansen valgt.

Som ny suppleant for 2 år blev Stine Nielsen valgt.

#### Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand: Jannie Knudsen (2024-2026)

Næstformand: Cecilie Mattesen (2024-2025)

Sekretær: Sarah Mathiesen (2023-2025)

Bestyrelsesmedlem: Jonathan Jacobsen (2024-2026)

Bestyrelsesmedlem: Signe Johansen (2024-2025)

Suppleant: Stine Liv Nielsen (2024-2026)

#### **Ad. pkt. 7: Valg af administrator**

Ejendomsadministrationen Andelsbo v/ advokat Tine Munch blev genvalgt som administrator for 2 år.

#### **Ad. pkt. 8: Eventuelt**

Der var en opfordring til alle andelshavere om at være gode til at rydde op og holde orden - det gælder både i gården, ved skraldecontainere, i kælderen og i vaskeriet.

Der var en forespørgsel fra flere andelshavere om genåbning af storskraldsrummet, og bestyrelsen vil undersøge mulighederne for dette.

Bente Hansen takkede Frank Drifte for sit mangeårige virke i bestyrelsen. Der var også en stor tak til Bente Hansen for hendes bestyrelsesarbejde.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen med tak for god ro og orden.

Der gøres opmærksom på, at foreningens dokumenter er tilgængelige på Probo. Siden kan findes her: [www.damsoevaenget.probo.dk](http://www.damsoevaenget.probo.dk). For oprettelse som bruger kan administrator kontaktes på [andelsbo@andelsbo-adm.dk](mailto:andelsbo@andelsbo-adm.dk) eller 3816 1125.

For A/B Damsøvænget:

---

Jannie Knudsen

Cecilie Mattesen

Sarah Mathiesen

---

Jonathan Jacobsen

Signe Johansen

Som dirigent:

---

Thea Vigel Rosleff

**Bestyrelsen stiller følgende forslag til behandling på den ordinære generalforsamling den 23. maj 2024:**

**Forslag 1 om vedtægtsændringer vedr. forandringer:**

Bestyrelsen foreslår, at vedtægterne opdateres med udgangspunkt i ABF's standardvedtægt vedr. andelshavernes foretagelse af forandringer i deres lejligheder. Grundet ændring i retspraksis om ansvaret for forandringer, udført af eller for andelshavere, foreslås en ny bestemmelse indført som § 11B, så det fremgår direkte i vedtægterne, at ansvaret for et udført eller overtaget arbejde og for skader, der udgår herfra, ligger hos andelshaveren, sådan som foreningen altid har praktiseret dette ansvar. Desuden indføres en fremgangsmåde for udførelse af forandringer, herunder anmeldelse til bestyrelsen.

Som ny bestemmelse indføres § 11B "Forandringer":

	Ny § 11B
	<p>Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftlig til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.</p> <p>Stk. 2 Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn. Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen nægte en forandrings udførelse.</p> <p>Stk. 3 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 2. I tilfælde hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren på forlangende kunne dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede.</p>

	Stk. 4 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hædelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand, eller som andelshaveren har erhvervet ved overtagelsen af andelsboligen.
--	---

I § 15, stk. 1 foretages følgende ændringer (det nye er understreget):

Nuværende § 15, stk. 1	Ny § 15, stk. 1
<p>Stk. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:</p> <p>PUNKT A: trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,</p> <p>PUNKT B: groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 13,</p> <p>PUNKT C: optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,</p> <p>PUNKT D: i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller</p> <p>PUNKT E: gør sig skyldig i overtrædelse af § 11a, eller</p> <p>PUNKT E: gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at hæve lejemålet.</p>	<p>Stk. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:</p> <p>PUNKT A: trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,</p> <p>PUNKT B: groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 13,</p> <p><u>PUNKT C: foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11B,</u></p> <p><u>PUNKT D: optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,</u></p> <p><u>PUNKT E: i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller</u></p> <p><u>PUNKT F: gør sig skyldig i overtrædelse af § 11a, eller</u></p> <p><u>PUNKT G: gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at hæve lejemålet.</u></p>

### Forslag 2 om vedtægtsændringer for at muliggøre digital kommunikation:

Bestyrelsen foreslår, at vedtægterne ændres for at muliggøre digital kommunikation. Ved indførelse af digital kommunikation vil foreningen spare papir og transport, når bl.a. regnskaber og indkaldelser/forslag til generalforsamlinger kan udsendes digitalt.

Som ny bestemmelse indføres § 18 "Digital Kommunikation":

	Ny § 18
	<p>Stk. 1 Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag, regnskab, budget og opkrævninger, digitalt til andelshaverne. Foreningen kan ved opslag eller i korrespondancen med andelshaveren henviser til, at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil dermed være at betragte som gyldigt fremsendt til andelshaverne.</p> <p>Stk. 2 En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshavers gældende e-mail-adresse.</p> <p>Stk. 3 Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal andelshaver give foreningen (bestyrelsen eller administrator) skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at overbringe eller fremsende de i stk. 1 nævnte meddelelser og dokumenter ved almindeligt brev.</p> <p>Stk. 4 Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid sendes med sædvanlig post til andelshaverne i henhold til lovgivningen herom.</p> <p>Stk. 5 Foreningen (bestyrelsen eller administrator) og andelshavere er, uanset stk. 1-4, altid berettiget til at overbringe meddelelser m.v. eller fremsende disse med almindelig post.</p>

I § 19, stk. 1 foretages følgende ændringer (det nye er understreget):

Nuværende § 19, stk. 1	Ny § 19, stk. 1
Bestyrelsen antager en statsautoriseret revisor til at revidere foreningens og administrators regnskab. Regnskabsåret er fra 1. april til 31. marts, og det reviderede årsregnskab skal være fremlagt for medlemmerne hos administrator 14 dage inden den årlige generalforsamling med revisorernes påtegning.	Bestyrelsen antager en statsautoriseret revisor til at revidere foreningens og administrators regnskab. Regnskabsåret er fra 1. april til 31. marts, og det reviderede årsregnskab skal være fremlagt for medlemmerne hos administrator <u>eller digitalt, jf. reglerne i § 18 om digital kommunikation,</u> 14 dage inden den årlige generalforsamling med revisorernes påtegning.

I § 20, stk. 1 foretages følgende ændringer (det nye er understreget):

Nuværende § 20, stk. 1	Ny § 20, stk. 1
Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden den 1. juni med 14 dages varsel efter skriftlig indkaldelse til andelshaverne. Generalforsamlingen vælger dirigenten. Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden: (...)	Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden den 1. juni med 14 dages varsel efter skriftlig indkaldelse til andelshaverne, jf. reglerne i § 18 om digital kommunikation. Generalforsamlingen vælger dirigenten. Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden: (...)

### Forslag 3 om vedtægtsændring for at afskaffe andelsbeviserne:

Bestyrelsen foreslår at afskaffe andelsbeviserne, da de ikke længere er bevis for ejerskab, og da andelsbeviserne giver et uforholdsmæssigt stort arbejde for alle med fysisk håndtering ved hvert salg. For at afskaffe andelsbeviserne skal vedtægterne ændres.

I § 7 foretages følgende ændringer (det nye er understreget):

Nuværende § 7	Ny § 7
For indskuddet udstedes et andelsbevis. Andelsbeviset kan kun tilhøre personer, der har bolig i foreningens ejendom.  Andelene i foreningens formue kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. Der kan efter 31. januar 2005 ikke ydes garanti/kaution for en andelshavers lån, og der kan ikke noteres transport i et tilgodehavende efter et salg, som endnu ikke er aftalt. En andelshaver kan i en salgssituation skriftligt give tilladelse til, at afregning efter salg udbetales til en anden (betalingsfuldmagt). Andelen kan kun overdrages til en person, som samtidig får bolig eller forretning m.v. i foreningens ejendom, og kun på vilkår godkendt af bestyrelsen i overensstemmelse med reglerne i §§ 8-10, bortset fra tvangssalg og tvangsauktion.  Andelsbeviset skal stedse være noteret på navn i foreningen. Bortkommer det, kan der mod eventuelt gebyr udstedes et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.	For indskuddet udstedes <u>ikke andelsbevis</u> . <u>Bestyrelsen ved administrator fører liste over gyldige medlemmers navne, registreret efter andelens nummer og adresse. Andelsboliger kan kun tilhøre personer, der har bolig <u>eller</u> erhvervsandel</u> i foreningens ejendom.  Andelene i foreningens formue kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. Der kan efter 31. januar 2005 ikke ydes garanti/kaution for en andelshavers lån, og der kan ikke noteres transport i et tilgodehavende efter et salg, som endnu ikke er aftalt. En andelshaver kan i en salgssituation skriftligt give tilladelse til, at afregning efter salg udbetales til en anden (betalingsfuldmagt). Andelen kan kun overdrages til en person, som samtidig får bolig eller forretning m.v. i foreningens ejendom, og kun på vilkår godkendt af bestyrelsen i overensstemmelse med reglerne i §§ 8-10, bortset fra tvangssalg og tvangsauktion.

### Forslag 4 om vedtægtsændring for at tydeliggøre at bestyrelsen ikke normalt er til stede ved vurdering af lejligheder:

Bestyrelsen foreslår at det fremgår af vedtægterne, at bestyrelsen ikke nødvendigvis skal deltage i vurdering af lejligheder i forbindelse med salg, da det ikke anses for nødvendigt i de fleste tilfælde.



I § 10, stk. 4 foretages følgende ændringer (det nye er understreget):

Nuværende § 10, stk. 4	Ny § 10, stk. 4
<p>Den fraflyttende andelshaver skal for egen regning indhente el- og vvs-attest hos autoriserede installatører, og først når der kan forelægges el- og vvs-attester, hvor der ikke påtales mangler, kan vurderingsmanden tilkaldes til besigtigelse af lejligheden og udarbejdelse af vurderingsrapport. Også fast inventar og evt. løsøre prissættes. Når vurderingsmanden besigtiger lejligheden skal bestyrelsen normalt være repræsenteret.</p>	<p>Den fraflyttende andelshaver skal for egen regning indhente el- og vvs-attest hos autoriserede installatører, og først når der kan forelægges el- og vvs-attester, hvor der ikke påtales mangler, kan vurderingsmanden tilkaldes til besigtigelse af lejligheden og udarbejdelse af vurderingsrapport. Også fast inventar og evt. løsøre prissættes. Når vurderingsmanden besigtiger lejligheden skal bestyrelsen normalt <u>ikke</u> være repræsenteret.</p>

## Thea Vigel Rosleff

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Thea Vigel Rosleff  
Dirigent  
ID: 02a0d714-537c-400f-ade8-967416de818b  
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2024 kl.: 09:13:21  
Underskrevet med MitID



## Sarah Mathiesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET  
Sekretær  
På vegne af A/B Damsøvænget (24)  
ID: 3e3b464e-c6a1-4ec5-ba75-c389ced013ce  
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2024 kl.: 13:55:34  
Underskrevet med MitID



## Cecilie T. Mattesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Cecilie Tjørnelund Mattesen  
Næstformand  
På vegne af A/B Damsøvænget (24)  
ID: 2dd84bee-5a64-439f-8711-e652a7e61f4a  
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2024 kl.: 14:56:07  
Underskrevet med MitID



## Jonathan Oldrup Jacobsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jonathan Oldrup Jacobsen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Damsøvænget (24)  
ID: 3cee6753-3230-41fb-a92d-113aa268abb0  
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2024 kl.: 14:28:07  
Underskrevet med MitID



## Signe Brigler Johansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Signe Brigler Fournaise Johansen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Damsøvænget (24)  
ID: 877741cf-56bb-42f3-ab92-af42820cef63  
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2024 kl.: 16:29:01  
Underskrevet med MitID



## Visning fravalgt

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jannie Normann Knudsen  
Bestyrelsesformand  
På vegne af A/B Damsøvænget (24)  
ID: c43b21b4-a903-471d-b25d-b01e3d356d25  
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2024 kl.: 16:23:45  
Underskrevet med MitID

