

År 2021, den 2. september kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Dyssegården i Konditoriet Grannys House, Søborg Hovedgade 75, 2860 Søborg.

Formanden Nina Frederiksen bød velkommen.

1. Valg af dirigent.

Som dirigent valgtes advokat Bente Skovgaard Alsig, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsorden var i overensstemmelse med indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 51 andele var 28 til stede, heraf 4 ved fuldmagt. Undervejs i generalforsamlingen kom yderligere 1 andelshaver til stede, således at der ved behandling af dagsordenens punkt 5 f var i alt 29 andele repræsenteret, heraf 4 ved fuldmagt. Ved behandlingen af dagsordenens punkt 5 e var der dog alene 28 andele til stede. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, dog ikke til endelig vedtagelse af forslagene om vedtægtsændringer jf. dagsordenens punkt 5 a og d.

2. Bestyrelsens beretning for tiden fra sidste generalforsamling.

Som bilag 1 til indkaldelsen var vedhæftet bestyrelsens beretning.

Advokat Bente Skovgaard Alsig forespurgte, om der var nogen spørgsmål til beretningen.

En andelshaver gav udtryk for, at bestyrelsen bør overveje en gartnerordning. Bestyrelsen er i gang med at se på det.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at linoleummet i nr. 20 ser rigtig dårlig ud. Bestyrelsen vil se nærmere på dette.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at beretningen var enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2020/21 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet. Forelæggelse af centrale nøgleoplysninger.

Advokat Bente Skovgaard Alsig forelagde årsrapporten for 2020/2021, herunder noten vedrørende andelspriserne og de centrale nøgleoplysninger.

Diverse spørgsmål blev besvaret.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at årsrapporten inkl. noten vedrørende andelspriserne var enstemmigt vedtaget.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2021/22 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet for 2021/2022.

Advokat Bente Skovgaard Alsig gjorde opmærksom på, at bestyrelsen foreslår, at der budgetteres med yderligere kr. 250.000 ekstraordinært i budgetåret til udskiftning af varmtvandsbeholderen.

Enkelte spørgsmål blev besvaret.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at drifts- og likviditetsbudgettet med tilføjelse af kr. 250.000 i 2021/2022 til udskiftning af varmtvandsbeholder var enstemmigt godkendt.

5. Forslag.

Der var på generalforsamlingen enighed om på dette tidspunkt at behandle dagsordens punkt 5 f, da der på generalforsamlingen var besøg fra a4.

f. Forslag fra bestyrelsen om, at bestyrelsen bemyndiges til at bruge kr. 31.250 inkl. moms på tekniks rådgivning til brug for tilvejebringelse af et beslutningsgrundlag vedrørende eventuel udskiftning af hoveddøre til hver enkelt lejlighed og nye altaner til en senere generalforsamling.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og formand Nina Frederiksen forklarede nærmere herom.

En andelshaver bemærkede, at foreningen tidligere har indhentet materiale om altaner.

Projekterne kan gøres i mange forskellige prisklasser, og bestyrelsen vil derfor gerne have projekterne undersøgt nærmere først.

Anders Nørregaard fra a4 Arkitekter og Ingeniører A/S forklarede nærmere om ombygningen af ejendommens altaner m.v. Altanerne er ikke ved at falde ned, men vænet er ved at slippe fra selve altanen. Anders Nørregaard forklarede nærmere om de mulige løsninger, og hvad altanerne kan koste. Prisen afhænger meget af prisen for bortskafning af de nuværende altaner. De nuværende altaner til gården og gaden er opbygget ens.

Det er en overvejelse i bestyrelsen, at hvis der skal lånes penge, så kan man ligeså godt låne til begge projekter på samme tid.

Det kan overvejes at etablere franske altaner til den ene side.

De kr. 32.250 vil i givet fald, projektet bliver gennemført, blive modregnet i det endelige honorar til den tekniske rådgiver.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

a. Forslag fra bestyrelsen om en tilføjelse til vedtægternes § 14, stk. om obligatorisk el- og VVS-tjek ved overdragelser.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og bestyrelsesmedlem Birthe Bjerre forklarede nærmere herom.

En andelshaver gav udtryk for, at det er et godt forslag, men mener at kunne komme til i givet fald at hæfte for fejl og mangler, opdaget ved el- og VVS-tjek. Hertil gjorde advokat Bente Skovgaard Alsig opmærksom på, at andelshaveren vil hæfte for fejl og mangler ved el- og VVS-installationer, uanset om der gennemføres et tjek.

Der blev kort talt om prisen for disse tjek. En andelshaver foreslog, at det i stedet skal være køber, der bør betale for disse tjek. Der blev også kort talt om en eventuel forsikring for fejl og mangler i forbindelse med overdragelser. En ejerskifteforsikring er dog alene ved ejerboliger, ikke andelslejligheder.

Der blev gjort opmærksom på, at foreningen har en interesse i, at der ikke opstår brand i ejendommen.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget med 28 stemmer for, 1 stemme imod og ingen der hverken stemte for eller imod.

Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelige vedtagelse af vedtægtsændringer, gjorde dirigenten opmærksom på, at forslaget vil blive behandlet på en ekstraordinær generalforsamlingen, hvor forslaget kan vedtaget med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde.

Som **bilag 1** til dette referat er vedhæftet den foreløbigt vedtagne vedtægtsændring.

b. Forslag fra bestyrelsen om en ændring af sidste sætning i husordenens afsnit om "støj".

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og formand Nina Frederiksen forklarede nærmere herom. Formanden mener, at der bør være en dag om ugen, hvor der ikke støjes i ejendommen.

Der var en nærmere debat om forslaget, hvorunder flere gav udtryk for, at det er en unødigt begrænsning af beboerne.

Forslaget blev forkastet med 4 stemmer for, 24 stemmer imod og 1 der hverken stemte for eller imod.

c. Forslag fra bestyrelsen om en tilføjelse til husordenens afsnit om "anlæg-have/gård".

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og formand Nina Frederiksen forklarede nærmere herom.

Beboerne kan godt i enkeltstående tilfælde holde en fest senere end på de foreslåede tidspunkter.

En andelshaver gav udtryk for, at forslaget ikke giver mening.

Det blev dog på generalforsamlingen konstateret, at foreningens husorden allerede indeholder et punkt om støj udendørs og med nævnelser af tidspunktet kl. 22.00.

Bestyrelsen trak derfor forslaget tilbage.

d. Forslag fra bestyrelsen om en ny § 24, stk. 6 til vedtægterne om elektronisk generalforsamling.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og bestyrelsesmedlem Birthe Bjerre forklarede nærmere herom.

Der var på generalforsamlingen enighed om, at selve den tekst, der skal indføres i vedtægterne, skal bestå af hele teksten i bilag 5 til indkaldelsen, således at der direkte i vedtægten kommer til at stå, i hvilke situationer den digitale generalforsamling kan benyttes.

Efter en kort debat blev forslaget sat til afstemning. Det ændrede forslag er således den fulde tekst i bilag 5, som vedhæftes som **bilag 2** til dette referat.

Det ændrede forslag blev foreløbigt vedtaget enstemmigt.

Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelige vedtagelse af vedtægtsændringer, gjorde dirigenten opmærksom på, at forslaget vil blive behandlet på en ekstraordinær generalforsamlingen, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde.

e. Forslag fra bestyrelsen om, at der udarbejdes en valuarvurdering, og at det overlades til bestyrelsen at beslutte hvilken valuar, der skal benyttes.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede nærmere forslaget og redegjorde for fordele og ulemper ved både valuarvurdering og den offentlige ejendomsvurdering.

Det var en nærmere debat om forslaget, hvorunder advokat Bente Skovgaard Alsig også gjorde opmærksom på, at en valuarvurdering kan gå op og ned.

Bestyrelsesmedlem Birthe Bjerre gjorde opmærksom på, at det ikke er en enig bestyrelse, der stiller forslaget. Birthe Bjerre er ikke enig i, at der skal udarbejdes en valuarvurdering. Det er de resterende bestyrelsesmedlemmer dog.

Der bør indhentes en indikation fra en eller flere valuarer, før der udarbejdes en egentlig vurdering. En andelshaver foreslog, at der udarbejdes 3 indikationer først. Den pågældende andelshaver mener ikke, at der giver mening at følge en vurdering fra 2012.

Foreningen bør benytte en saglig valuar.

Der blev kort talt om revisors forbehold for dagsværdien af ejendommen.

En andelshaver gav udtryk for, at den pågældende ikke forstår, hvad det er, en valuarvurdering skal tilgodese. I første omgang vil det være en eventuel justering af andelskronen, men også de blivende beboere kan have fordel af en valuarvurdering ved, at man kan låne på værdien af ens andel eller få bedre vilkår i banken. Derudover vil en valuarvurdering i det hele taget være en opdatering af vurderingen.

En andelshaver gav udtryk for, at værdien af ens investeringer også bør komme andelshaverne tilgode.

Forinden afstemningen var der en nærmere debat om forslaget.

Ved afstemningen var der alene i alt 28 andele til stede. Forslaget blev vedtaget med 19 stemmer for, 6 stemmer imod og 3 der hverken stemte for eller imod.

6. Valg til bestyrelsen.

Som formand for 2 år genvalgtes Nina Frederiksen.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgtes Birthe Bjerre og Finn Orbe.

Som suppleanter for 1 år genvalgtes som 1. suppleant Kim Bak og som 2. suppleant Charlotte Sommer.

Alle valgtes uden modkandidater.

Bestyrelsen består herefter af:

1. Nina Frederiksen (formand), genvalgt den 2. september 2021 for 2 år.
2. Birthe Bjerre, genvalgt den 2. september 2021 for 2 år.
3. Marianne Jacobsen, genvalgt 10. juni 2020 for 2 år.
4. Jesper Brandrup, nyvalgt 10. juni 2020 for 2 år.
5. Finn Orbe, genvalgt 2. september 2021 for 2 år.

7. Eventuelt.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at der ligger meget børnelegetøj rundt omkring i gården. Børn og forældre skal huske at rydde op.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at bioaffaldsspandene bliver fyldt hurtigt op. Hertil bemærkede bestyrelsen, at der er fundet en løsning. Om sommeren må man gerne bruge 2 poser. Bestyrelsen vil overveje, hvorledes containerne kan blive rengjort.

Beboerne blev opfordret til ikke at blokere branddørene og huske at rydde op efter sig selv i vaskeriet.

Beboerne skal også huske at lukke døren til vaskeriet, ellers går der katte ind og tisser i kælderen.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at der er et problem med pumpen i nr. 24.

Der blev kort talt om revner og lunger i asfalten i gården.

Der blev kort talt om parkering foran lågen.

En andelshaver foreslog, at der eventuelt lægges flis under bøgehækken. Bestyrelsen har indhentet et tilbud herpå.

Der blev kort talt om havedagene.

-oo0oo-

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 21.50.

Som dirigent og referent:

Bente Skovgaard Alsig

I bestyrelsen:

Nina Frederiksen (formand)

Birthe Bjerre

Marianne Jacobsen

Jesper Brandrup

Finn Orbe



SKOVGAARD ALSIG

ADVOKATER

BILAG 1

**Andelsboligforeningen
"A/B Dyssegården"**

Forslag fra bestyrelsen om en tilføjelse til vedtægternes § 14, stk. 4 om obligatoriske el- og VVS-tjek ved overdragelser:

"Ved alle overdragelser foretages et eftersyn af el- og VVS-installationer. Udgiften hertil betales af sælger".

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 2. september 2021.



SKOVGAARD ALSIG
ADVOKATER

BILAG 2

**Andelsboligforeningen
"A/B Dyssegården"**

Forslag fra bestyrelsen om et nyt stk. 6 til vedtægternes § 24:

"Generalforsamlingen kan afholdes enten ved fysisk fremmøde eller digitalt efter bestyrelsens beslutning. Muligheden for digitale generalforsamlinger er alene til ekstraordinære situationer, herunder såfremt COVID-19 og/eller andre pandemier udelukker eller besværliggør afholdelse af fysiske generalforsamlinger".

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 2. september 2021.

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."

Bente Skovgaard Alsig

Dirigent

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:51756333

IP: 193.104.xxx.xxx

2021-09-24 08:17:23 UTC

NEM ID 

Bente Skovgaard Alsig

Advokat

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:51756333

IP: 193.104.xxx.xxx

2021-09-24 08:17:23 UTC

NEM ID 

Finn Gylling Orbe

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Dyssegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-530001733031

IP: 94.147.xxx.xxx

2021-09-24 13:20:57 UTC

NEM ID 

Birthe Bjerre

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Dyssegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-422422536134

IP: 93.163.xxx.xxx

2021-09-24 15:00:15 UTC

NEM ID 

Marianne Nygaard Jacobsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Dyssegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-558831738183

IP: 93.163.xxx.xxx

2021-09-25 04:17:31 UTC

NEM ID 

Nina Frederiksen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Dyssegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-920722371335

IP: 2.108.xxx.xxx

2021-09-25 09:59:39 UTC

NEM ID 

Jesper Brandrup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Dyssegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-558642616738

IP: 212.237.xxx.xxx

2021-10-02 07:15:17 UTC

NEM ID 

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>