

# Andelsboligforeningen Damgården

Valby Laggade 226 - 254, Højeddraget 2 - 12, Ålholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Laggade 254, Telefon 36 16 23 47.

## Indkaldelse til ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Damgården

Generalforsamlingen afholdes

**Mandag den 30. april 2014 kl. 19.30**

i Ålholm kirke på Bramslykkevej 18a

### Dagsorden i henhold til vedtægterne med tillæg af punkt 5 og 6:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Godkendelse af regnskabet for perioden 1. januar 2013 - 31. december 2013.
4. Godkendelse af budgettet for perioden 1. januar 2014 - 31. december 2014
5. Fremlæggelse af foreløbigt budget for 2015 og 2016.
- 6 Valg af administrator.
7. Valg af revisor.
8. Indkomne forslag.
9. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer:  
På valg er:  
Alice Ingvarrtsen (er villig til valg)  
Claus G. Hansen (er villig til valg)  
samt 2 suppleanter for 1 år.  
På valg er:  
Ann Mosumgaard (er villig til valg)  
Søren Hansen
10. Eventuelt.

# Andelsboligforeningen Damgården

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Ålholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

side A

## **Punkt 2: Bestyrelsens beretning for 2013.**

### **Gård, vej og have (budget kr. 150.000):**

Følgende arbejde blev udført:

Beskæring af større træer kr. 27.500 og øvrig vedligeholdelse kr. 26.275  
i alt kr. 53.775.

### **Faldstammer og reparationer (budget kr. 385.000):**

Renovering af 5 faldstammer efter ny metode kr. 275.000.  
Arbejdet fortsætter i 2014 og 2015, med de resterende faldstammer.  
Reparationer kr. 2.746, i alt kr. 277.746.

### **Murerarbejde, sokler m.v. (budget kr.100.000):**

Nyt fundament støbt på Valby Langgade 248 – 250 grundet sætningsskade,  
kr. 26.550.  
Sokkelarbejde på Højdedraget 2 – 6 kr. 40.875. I alt kr. 67.425.

### **Kloakker/dræn m.v. (budget kr. 700.000):**

Nedlægning af dræn og udskiftning af brønde Højdedraget 2 – 6 og Ålholmvej  
13 – 15 på gårdsiden kr. 483.298.  
I forbindelse hermed renovering af kældernedgangene, nye vægge, trappetrin,  
køresliske samt gulv Højdedraget 2 og Ålholmvej 13 kr. 218.125.  
I alt kr. 701.423.  
Arbejdet med dræn fortsætter i 2014.

### **Vinduernes glaslister m.v. (budget kr. 200.000):**

Udskiftning af de resterende glaslister på gadesiden (Bramslykkevej) kr. 57.206.  
Samt på gårdsiden af Vestervang og Bramslykkevej 198 vinduesfag,  
58 kælderfag og 19 fag over døre m.v. kr. 159.434 i alt kr. 214.640.  
Arbejdet fortsætter i 2014.

### **Fuger (budget kr. 300.000):**

Renovering af fuger og udbedring af sætningsrevner på gadesiden af  
Vestervang, i alt kr. 176.013.  
Arbejdet fortsætter i 2014.

# Andelsboligforeningen Damgården

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Álholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

side B

## El-arbejde (budget kr. 200.000):

Loftssensorer på Valby Langgade 232, 234, 236, 238, 242, 246, Bramslykkevej 41, 45, 47, 49 og Højdedraget 10, 12 er udskiftet, kr. 31.010.  
Udskiftning af bagtrappeautomater på Bramslykkevej 37 – 45 kr. 14.723.  
Renovering af installation fra kælder til port på Højdedraget 8 – 12 kr. 9.223.  
Køb af elektriske artikler, pærer kr. 17.605, og øvrigt arbejde kr. 11.636,  
i alt kr.84.237.

## Fjernvarmeanlæg (budget kr. 150.000):

Den løbende reparation og vedligeholdelse, beløb sig til kr. 135.733.

## Udvendig maling af vinduer på gårdsiden (budget kr. 600.000):

Alle vinduer på gårdsiden minus altandøre blev malet, samlet udgift kr. 556.500.

## Udvidelse af skralderum (budget kr. 500.000):

Dette arbejde bliver udført i 2014.

## Salg af boliger og sammenlægning:

Den 31.12.2013 var der 186 andelsboliger og 10 lejeboliger.  
En lejebolig overgik til andelsbolig.  
De andelsboliger, der er lagt sammen, er medtaget som een bolig.

## Sommerfest:

Det blev igen en fest med god stemning og dejlig mad, samt musik.  
En stor tak til festudvalget for en flot sommerfest.

# Andelsboligforeningen Damgården

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Ålholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

side C

## Information

### Andelskronens værdi:

Andelskronens værdi beregnes på basis af det andelsindskud den enkelte andelshaver indskød i forbindelse med stiftelse af Andelsboligforeningen Den 01.10.1990, hvilket var 6 måneders husleje, baseret på den oprindelige leje inden overgangen til andelsbolig..

Hvor meget andelsindskuddet er for den enkelte andelshaver står altid på købs/salgskontrakten.

Andelsindskuddet skal ganges med andelenes kurs, som er kurs 5740

(se side 22 i regnskabet)

En typisk andelslejlighed i Damgården er på 62 m<sup>2</sup>,

Og hvor indskuddet er kr. 10.801,25 (6 x 1.800,21)

Forslag til andelsværdi kurs 5740

Andelsværdi vil således være  $\text{kr. } 10.801,25 \times 5.740/100 = \text{kr. } 619.992.$

Svarende til en m<sup>2</sup> pris på kr. 9.999,87

# Andelsboligforeningen Damgården

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Ålholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

side D

## Aktiviteter i år 2014

For at sikre en fortsat god vedligeholdelse af ejendommen, har vi tænkt os at udføre nedennævnte arbejder.

### Gård, vej og have (budget kr. 150.000):

Almindelig løbende vedligeholdelse, knudebeskæring af store træer på Højdedraget gadesiden, diverse træer i gården, samt vedligeholdelse af legepladsen.

### Faldstammer (budget kr. 1.100.000):

Renovering af 17 faldstammer.

Resterende 15 faldstammer renoveres i 2015.

### Murerarbejde (budget kr. 100.000):

Arbejdet vedrører renovering af kælder under kontoret, samt mindre reparationsarbejder.

### Kloakker/dræn (budget kr. 460.000):

Der er afsat ovennævnte beløb til nedlægning af dræn i gården, Valby Langgade 234 – 238, og på gadesiden Valby Langgade 250 – 254 samt Vestervang 5.

Arbejdet fortsætter i årene fremover.

### El-arbejde (budget kr. 200.000):

Etablering af lys i serverrum og renovering af eltavler på trapper samt køb af el-pærer m.v..

### Vinduernes glaslister (budget kr. 150.000):

Renovering af glaslister på Bramslykkevej, gårdsiden.

# Andelsboligforeningen Damgården

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Ålholmevej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

side E

## **Fuger på gadesiden (budget kr. 495.000):**

Renovering af fuger Valby Langgade 244 – 254, gadesiden, samt pudsning af sokler.

Arbejdet fortsætter i årene fremover indtil alle udvendige fuger er renoveret.

## **Fjernvarmeanlæg (budget kr. 250.000):**

Arbejde omfatter løbende reparation og vedligeholdelse

## **DMC redskaber m.v. (budget kr. 45.000):**

Køb af romaskine og brystmaskine samt etablering af TV.

## **Udvidelse af skrælderum (budget kr. 580.000):**

Vi har indhentet flere tilbud, og prisen for nye skrælderum vil være kr. 581.000.

**Med venlig hilsen  
Bestyrelsen**

# Andelsboligforeningen Damgården

Valby langgade 226-254, Højdedraget 2-12, Alholmvej 13-15, Bramslykkevej 35-65, Vestervang 5, 2500 Valby. Kontor: Valby langgade 254.Tlf. 36 16 23 47.

## Oversigt over forventede fremtidige investeringer, 10 års periode

### **Tag:**

Taget er 10 år gammelt og der kan kun blive tale om eventuelle reparationer, som vil blive afholdt over det normale vedligeholdelsesbudget.

### **Vinduer:**

Vinduerne er 18 år gamle, de er lige blevet malet. Der blev ved den lejlighed, ikke fundet fejl og mangler.

Vinduernes glaslister er lige blevet skiftet ud.

Vinduerne er trævinduer, som altid kan repareres om nødvendigt.

Vinduerne males næste gang om syv år.

### **Fjernvarmeanlæg:**

Anlægget blev etableret i 1993, og der foregår løbende reovering.

Der afsættes hvert år penge på driftsbudgettet til reovering.

### **Faldstammer:**

De resterende toilet-faldstammer reoveres i år 2014 og 2015.

Udgiften afholdes over driftsbudgettet.

Køkken-faldstammerne har en restlevetid på ca. 20 – 30 år i henhold til referat fra generalforsamlingen den 22.4.2014.

### **Fuger:**

Fugerne reoveres løbende.

Udgiften tages over driftsbudgettet.

Endelig afslutning forventes indenfor 3 – 5 år.

### **Maling af trapper og pålægning af linolium:**

Arbejdet forventes igangsat og udført over de næste 3 til 8 år.

Det skal først godkendes på en generalforsamling.

Udgiften afholdes over driftsbudgettet.

### **Nedlægning af dræn:**

Dette arbejde foregår løbende, og fortsætter i årene fremover.

Midlerne afsættes over det normale driftsbudget.

### **Udvendige gade- og gård døre:**

Disse er udskiftet, og ud over malerarbejde, som finder sted sammen med vinduerne, forventes ingen udskiftninger.

Dørene er trædøre som om nødvendigt kan repareres.

Oplysningerne er ikke givet udfra en tilstandsrapport, men skønnede, og der tages ikke juridisk ansvar for ovennævnte.

## Forslag til beslutning på AB Damgårdens generalforsamling

Den 30. april 2014

**Jeg foreslår, at der etableres overdækkede cykelstativer i gården.**

Fordele: Det er rart med en tør cykel, når den skal bruges.

Det er en fordel ikke at skulle slæbe cyklen op og ned ad de stejle trapper til cykelkældrene.

Cyklerne holder længere.

Gården vil blive væsentlig pænere, når cyklerne står samlet i stativer, i stedet for op ad mure og plankeværker.

Gården vil blive lettere at holde.

Der vil muligvis blive frigjort kælderplads, som eventuelt kan bruges til fællesrum for værksted eller vaskekælder.

Jeg har hørt fra en anden andelsforening, at den uden omkostninger for foreningen har fået etableret vaskekælder.

Det kan være en god ide at genoverveje et vaskekælderprojekt, da det nærmeste vaskeri er lukket.

Forslagsstiller:  
Dennis Arentoft Jensen  
Bramslykkevej 53 st. tv.  
2500 Valby

PS. Jeg kan desværre ikke selv deltage i generalforsamlingen, da jeg er bortrejst 30. april.

Jeg giver hermed Per Weitzmann fuldmagt til at stemme på mine vegne.

Dennis Arentoft Jensen  
27. marts 2014





# Andelsboligforeningen Damgården

Valby langgade 226-254, Højdedraget 2-12, Alholmvej 13-15, Bramslykkevej 35-65, Vestervang 5, 2500 Valby. Kontor: Valby langgade 254. Tlf. 36 16 23 47.

## Forslag fra bestyrelsen

### Regler for altaner, altanhusorden

#### **Følgende er tilladt:**

Der må kun bruges gas grill eller el grill.

Markiser som opsættes skal være naturfarvede.

#### **Følgende er ikke tilladt.**

Glassene må ikke males eller dækkes med stof.

Faste installationer. (lamper m.v. på murværk)

Opsætning af parabolantenner.

Bore huller i bunden af din altankasse.

Fastgørelse af elementer med skruer eller lignende i bund eller rækværk.

Der må aldrig strøs salt på altanen, da det giver rustskade på aluminiumsbunden.

Det henstilles at cigaretskod, ikke smides ud fra Altanen.

Fyrværkeri.

Musikanlæg må ikke anvendes på altanen.

# Andelsboligforeningen Damgården

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Álholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

## A/B Damgården

### Fuldmagt

Undertegnede andelshaver, som er forhindret i at deltage i foreningens ordinære generalforsamling mandag den 30. april 2014

Lejlighed nr. \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr. og by: \_\_\_\_\_

(Bedes udfyldt med blokbogstaver)

Giver herved: \_\_\_\_\_

fuldmagt til på mine vegne at stemme på den ordinære generalforsamling, der afholdes mandag den 30. april 2014.

\_\_\_\_\_  
Underskrift

*Fuldmagten bedes afleveret på foreningens kontor, brevsprækken i døren ved Vestervang 5, senest mandag den 30. april 2013 kl. 18.00.*

**(24.5) Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller en myndig nærstående, der bebor en beboelseslejlighed sammen med andelshaveren, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.**