

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.

Indkaldelse til ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Damgården

Generalforsamlingen afholdes

Mandag den 22. april 2013 kl. 20.00

i Ålholm kirke på Bramslykkevej

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 2012 - 31. december 2012.
4. Godkendelse af budgettet for perioden 1. januar 2013 - 31. december 2013.
Fremlæggelse af foreløbigt budget for 2014 og 2015.
5. Valg af administrator.
6. Valg af revisor.
7. Indkomne forslag.
8. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer:

Bestyrelsen foreslår følgende:

Alex Andersen modtager genvalg (for 2 år)

Johnnie Pjetursson modtager genvalg (for 2 år)

Mads Boch modtager genvalg (for 2 år)

samt 2 suppleanter for 1 år.

Ann Mosumgaard modtager genvalg

Jørn Feddersen

9. 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 2012.

Gård, vej og have (budget kr. 80.000):

Følgende arbejde blev udført:

Udskiftning af 58 fliser, herunder afgravning af gammel bund og etablering af ny bund i stabilgrus m.m., på Bramslykkevej og Vestervang i alt kr. 56.931, vedligeholdelse af legeplads inkl. udskiftning af 30 stammer kr. 26.375. Fremmed assistance til hæk klipning kr. 13.000, juletræ kr. 9.650 og øvrig vedligeholdelse kr. 31.358 i alt kr. 137.314.

Faldstammer (budget kr. 200.000):

Der har ikke været udgifter hertil i 2012.

Murerarbejde, sokler m.v. (budget kr. 200.000):

Reparation af sokkel Højdedraget 8 til Valby Langgade 228 gårdsiden, og Valby Langgade 236 -244 på gadesiden kr. 74.481.

Renovering af kældernedgang Valby Langgade 226 og reparation af gulv i butik på Valby Langgade 226 kr. 108.375

Den samlede udgift blev i alt kr. 186.124.

Arbejdet med sokler forsætter i 2013 på gadesiden.

Kloakker/dræn (budget kr. 620.000):

Der blev afsat ovennævnte beløb i budgettet 2012 til nedlægning af dræn og kloakarbejde på gårdsiden.

Nedlægning af dræn m.v. i gården blev fortaget på Højdedraget 8 -12 og Valby Langgade 226 – 230, samlet udgift i alt kr. 486.791.

Reparation af vejbrønd og riste i gården på Bramslykkevej 57, 59, 65 samt Vestervang 5 i alt kr. 36.456.

Gulv afløb tilsluttet faldstamme Valby Langgade 226 i kælderen kr. 11.141.

Samlet pris kr. 534.388.

Arbejdet med dræn fortsætter i 2013.

Vinduernes glaslister (budget kr. 60.000):

Der er udført arbejde for kr. 5.556, øvrigt planlagt arbejde med glaslister er udført primo 2013.

Arbejdet fortsætter i 2013.

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 B

El-arbejde (budget kr. 150.000):

Stofledninger i kældrene på Bramslykkevej 35 – 65, Ålholmvej 13 -15 og Højdedraget 2 – 12 er skiftet til ny installation i plast, i alt kr. 99.036.

Fremføring ny installation fra eltavle på Valby Langgade 226 og 244, Bramslykkevej 59 og Højdedraget 8 til grundvandspumperne i kældrene i alt kr. 25.038.

Renovering af kabel mellem kælder på Højdedraget og garage samt etablering af ventilation til kælder på Valby Langgade 226 kr. 12.587.

Køb af elektriske artikler, pærer kr. 20.760.

Samlet pris kr. 157.421.

Fuger (budget kr. 380.000):

Renovering af fuger på gadesiden af Valby Langgade 236 til 244, i alt kr. 273.413.

Arbejdet fortsætter i 2013.

Fjernvarmeanlæg (budget kr. 150.000):

Den løbende reparation og vedligeholdelse, beløb sig til kr. 89.401.

Udvendig maling af vinduer på gadesiden (budget kr. 700.000):

Alle vinduer på gadesiden blev malet, samlet udgift kr. 661.250.

Maling af forretningslokale på lejebasis kr. 12.500.

Malerarbejdet fortsætter på gårdsiden i 2013.

Omlægning af lån:

For at forbedre foreningens likviditet fremover til alm. vedligeholdelse m.v. blev vores nuværende lån til kreditforeningen omlagt til et nyt 3,5 %, 30 årigt lån pr. 1.7.2012.

Samlet besparelse i 2012 kr. 967.460 og kr. 1.947.400 i 2013.

Salg af boliger og sammenlægning:

Den 31.12.2012 var der 185 andelsboliger og 11 lejeboliger.

Ingen lejeboliger overgik til andelsbolig.

De andelsboliger, der er lagt sammen, er medtaget som een bolig.

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

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 D

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 5400 pr. 01.01 2013
(se side 16 i regnskabet)

En typisk andelslejlighed i Damgården er på 62 m²,
Og hvor indskuddet er kr. 10.801,25 (6 x 1.800,21)

Andelsværdi pr. 1.1.2013 kr. 10.801,25 x 5.400/100 = kr. 583.267.
Svarende til en m2 pris på kr. 9.407,53

Andelsboligforeningen Damgården

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

side E

Aktiviteter i år 2013

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 klipning af store træer samt vedligeholdelse af legepladsen.

Faldstammer (budget kr. 385.000):

Vi har fået et tilbud på renovering af faldstammerne efter en ny metode, som er væsentlig billigere.

Den traditionelle metode vil koste ca. kr. 250.000 pr. faldstamme da der ofte skal udbedres for de skader der sker på fliser og gulv.

Den ny metode koster ca. kr. 70.000 pr. faldstamme, og medfører ikke så mange ulemper.

Vi forventer at renovere 5 faldstammer i år.

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

Arbejdet vedrører sokler på gadesiden.

Arbejdet fortsætter i årene fremover.

Kloakker/dræn (budget kr. 700.000):

Der er afsat ovennævnte beløb til nedlægning af dræn i gården.

Arbejdet fortsætter i årene fremover.

El-arbejde (budget kr. 200.000):

Renovering af eksisterende el-installation og køb af elpærer m.m.

Vinduernes glaslister (budget kr.200.000):

De resterende glaslister til gadesiden på Bramslykkevej udskiftes. Det drejer sig om ca. 6 opgange.

Arbejdet fortsætter i 2013 på gårdsiden.

Fuger på gadesiden (budget kr. 300.000):

Til dette arbejde afsættes ovennævnte beløb.

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

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 F

Fjernvarmeanlæg (budget kr. 150.000):

Arbejde omfatter løbende reparation og vedligeholdelse

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

Det er nu 9 år siden at disse vinduer blev malet udvendig, så i henhold til vedligeholdelsesplanen skal dette arbejde udføres.

Arbejdet omfatter gårdvinduer og døre, eksklusiv de vinduer hvor der opsættes altandøre.

Arbejdet udføres af Malerfirmaet Michael Krøll, til samme priser som i 2012.

Udvidelse af skrælderum (budget kr. 500.000):

Fremover skal skraldet sorteres, dette medfører at vi vil få flere containere. Derfor vil en del af skralderummene blive udvidet og overdækket.

**Med venlig hilsen
Bestyrelsen**

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.

A/B Damgården

Fuldmagt

Undertegnede andelshaver, som er forhindret i at deltage i foreningens ordinære generalforsamling mandag den 22. april 2013

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 22. april 2013.

Underskrift

*Fuldmagten bedes afleveret på foreningens kontor, brevsprækken i døren ved Vestervang 5, senest **mandag den 22 .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.

Det foreslås, at forenkle vedtægternes § 11 om fremleje.

Nuværende §§11.1 og 11.2 er formuleret således, at det påhviler bestyrelsen at træffe beslutning om, hvorvidt udlejning kan godkendes. Det synes mere naturligt at andelsforeningens øverste myndighed (generalforsamlingen) træffer denne afgørelse. Fordele herved vil være:

1. Det vil være med til at eliminere, at det er den enkelte andelshavers salgsevner overfor bestyrelsen der er afgørende for om godkendelse opnås. Det synes mere rigtigt, at det er objektive vilkår besluttet af generalforsamlingen.
2. Det vil give fuld åbenhed overfor alle andelshavere om, hvad der er acceptabel årsag og hvad der ikke er.
3. Alle andelshavere vil have konkrete regler at forholde sig til og træffe beslutninger på baggrund af. Det letter sagsbehandling og tidsforbrug.

§ 11.3 er eneste eksempel på hvad der klart accepteres af udlejning på nuværende tidspunkt – udlejning til børn eller forældre. Det synes meget fornuftigt af hensyn til de enkelte lejligheders salgbarhed.

§ 11.4 er udløbet til trods for at fortsat vigende salg stadig taler for fornuften af denne paragraf.

På baggrund af ovenstående foreslås det, at lave én af flg. ændringer til vedtægternes §11 om fremleje:

Forslag 1:

Det foreslås at vedtægterne §11 helt ændres, således at der generelt tillades udlejning for perioder op til 2 år ad gangen.

Det præciseres at evt. lejere er forpligtet til at overholde den til enhver tid gældende husorden og at evt. manglende overholdelse kan medføre ophævelse af lejeaftalen.

For at sikre at ejendommen ikke bliver mål for ejendomsspekulanter præciseres samtidig at en enkelt person udelukkende kan udleje én bolig til andre end egne børn/forældre.

Forslag 2:

Nuværende § 11.1 præciseres med hvilke situationer, der udløser accept.

Her foreslås accept af:

- Udlejning i op til 1 år ad gangen som følge af manglende salg.
- Udlejning i op til 1 år ad gangen som følge af midlertidig flytning/udstationering til udland.
- Udlejning i op til 1 år ad gangen som følge af ønske om midlertidig fraflytning af anden årsag. Forudsætning herfor er, at den enkelte andelshaver selv har beboet lejligheden tidligere i en periode af minimum 1 år.

Det præciseres at evt. lejere er forpligtet til at overholde den til enhver tid gældende husorden og at evt. manglende overholdelse kan medføre ophævelse af lejeaftalen.

For at sikre at ejendommen ikke bliver mål for ejendomsspekulanter præciseres samtidig at en enkelt person udelukkende kan udleje én bolig til andre end egne børn/forældre.

Mvh. S. Larsen, Valby Langgade 244, 2 TH

Andelsboligforeningen Damgården

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

Stemmeseddel til Generalforsamlingen mandag den 22. april 2013

Der stemmes om forslag vedrørende forslag 1 til ændring af § 11 fremleje

Jeg:

Navn : _____

Adresse : _____

Ovennævnte som ikke kan deltage i generalforsamlingen mandag den 22. april 2013 stemmer:

Ja sæt X

NEJ sæt X

Til ovennævnte forslag.

Underskrift : _____

Afleveres på ejendomskontoret, brevsprækken i døren ved Vestervang 5,
Sidste frist mandag den 22. april 2013, kl. 18.00.

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.

Stemmeseddel til Generalforsamlingen mandag den 22. april 2013

Der stemmes om forslag vedrørende forslag 2 til ændring af § 11,1 fremleje

Jeg:

Navn : _____

Adresse : _____

Ovennævnte som ikke kan deltage i generalforsamlingen mandag den 22. april 2013 stemmer:

Ja sæt X

NEJ sæt X

Til ovennævnte forslag.

Underskrift : _____

Afleveres på ejendomskontoret, brevsprækken i døren ved Vestervang 5,
Sidste frist mandag den 22. april 2013, kl. 18.00.

Forslag til generalforsamling 2013

Da vi alligevel skal have malet vinduerne mod gårdsiden til sommer, foreslår jeg at vi maler vinduer og altandøre hvide.

Dette vil klart give en bedre sammenhæng mellem altanerne og vinduer/døre. At bibeholde de røde farver vil være for stor en kontrast til de gule mursten og hvide altaner, og det vil kort sagt stå at "skrige" til hinanden.

Jeg har tidligere foreslået dette til bestyrelsen så man evt. kunne bestille altandørene i hvide fra starten. Da jeg endnu ikke har hørt noget vedr. dette, stiller jeg nu forslaget til generalforsamlingen.

Mvh

Christine Bille Nielsen

Valby Langgade 240

Andelsboligforeningen Damgården

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

Stemmeseddel til Generalforsamlingen mandag den 22. april 2013

Der stemmes om forslag til at vinduer og altandøre mod gårdsiden
males hvide i stedet for den nuværende svensk røde farve.

Jeg:

Navn : _____

Adresse : _____

Ovennævnte som ikke kan deltage i generalforsamlingen mandag den 22. april 2012
stemmer:

Ja sæt X

NEJ sæt X

Til ovennævnte forslag.

Underskrift : _____

Afleveres på ejendomskontoret, brevsprækken i døren ved Vestervang 5,
Sidste frist mandag den 22. april 2012, kl. 18.00.