

A/B DAMGÅRDEN

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2016

År 2016, mandag den 11. april, kl. 19.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Damgården i mødelokalet på Ålholm Kirke, Bramslykkevej 18A, 2500 Valby, med følgende dagsorden:

Dagsorden i henhold til indkaldelse var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Godkendelse af regnskabet for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015.
4. Godkendelse af budgettet for perioden 1. januar 2016 - 31. december 2016.
Fremlæggelse af foreløbigt budget for 2017 og 2018.
5. Valg af administrator.
6. Valg af revisor.
7. Indkomne forslag.
8. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer:
Bestyrelsen foreslår følgende:
Alice Ingvarthsen modtager valg (for 2 år)
Søren Hansen modtager valg (for 2 år)

samt 2 suppleanter for 1 år:
Ann Mosumgaard modtager genvalg
Claus G. Hansen modtager valg
9. Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent

Til dirigent og referent valgtes uden modkandidat advokat Jens Anker Hansen, Qvortrup Administration A/S, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i hen-

hold til andelsboligforeningens vedtægter, herunder tillige at quorumkravet var opfyldt, således at alle formelle betingelser til eventuel vedtagelse af de på generalforsamlingen fastsatte dagsordensforslag var opfyldt.

Dirigenten kunne endvidere konstatere, at følgende medlemmer, var repræsenteret på generalforsamlingen enten personligt eller ved fuldmagt

Andelsbolig nr.: 5, 6, 13, 17, 30, 31, 37^f, 46, 54, 56, 57, 67^f, 70, 71, 75, 77, 78, 79, 81, 96, 97, 102, 103^f, 106, 107, 108, 113, 118, 119, 120, 126, 129, 132, 138, 166, 167, 168, 174^f, 175, 180^f, 192, 193, 214, 233 og 240.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

På bestyrelsens vegne aflagde bestyrelsesformand Alex Andersen beretning i henhold til den sammen med indkaldelsen udsendte skriftlige beretning, og fremhævede særligt de væsentligste tiltag, som angivet heri, herunder gennemførelse af cykeloprydning, udskiftning af faldstammer samt iværksættelse af etape II vedrørende etablering af altaner.

Herudover har bestyrelsen som drøftet på sidste års generalforsamling påbegyndt renovering af trappeopgange til gadesiden.

---oo0oo---

Der blev fra flere medlemmers side forespurgt om udseende og kvalitet på det udførte malerarbejder.

Medlemmer kan henvises til at besigtige Bramslykkevej 57-65, hvor et medlem påpegede, at man kan konstatere et umiddelbart meget flot og veludført arbejde.

Der har fra bestyrelsens side været rettet henvendelse til portfirma vedrørende utilstrækkelig funktionsevne på dørpumpe m.v.

Porten volder trods gentagne udbedringstiltag fortsat problemer, hvorfor port pumperne vil blive udskiftet med portautomatik, der skulle afhjælpe problemerne. Der var afsat et beløb på kr. 123.000 til portautomatik.

I relation til aktiviteter i 2016 forventes de resterende hovedtrapper at være færdigindsat i indeværende år dog senest 1. februar 2017. På bagtrapper vil bestyrelsen etablere brandalarmer.

I forbindelse med beretningen blev der fra flere medlemmers side forespurgt, hvorvidt det oprindelige portfirma burde holdes ansvarlig for de merudgifter, det nu er nødvendigt at afholde for at opnå en fornøden funktionsevne. Bestyrelsen vil vurdere, hvorvidt det er muligt.

Efter enkeltstående bemærkninger samt uddybende kommentarer blev beretningen taget til efterretning.

Ad 3. Godkendelse af regnskab for perioden 1. januar 2015 – 31. december 2015

Bestyrelsesformand Alex Andersen gennemgik hovedpunkterne i det af foreningens revisor, Advisor-Revision udfærdigede årsregnskab med behørig dokumentation af de væsentligste enkeltposter i regnskabet.

Regnskabet medførte et underskud på kr. 1.465.000, hvilket var ca. kr. 1.000.000 bedre end oprindeligt budgetteret.

Der er i årsregnskabet indeholdt en aktivering af altanudskiftning på i alt kr. 8.170.882.

Der vil ligeledes vedrørende altan etape II blive tillagt regnskabet den aktuelle værdiforøgelsen som følge af de nyetablerede altaner i denne etape.

Der er som følge af overordnede generelle forbedringer på ejendommen - herunder ejendommens generelt høje vedligeholdelsesstand sammenholdt med en række forbedringer - indgivet orientering til vurderingsmyndigheder med henblik på at disse tiltag kapitaliseres og tillægges den offentlige vurdering, når myndighederne har fastlagt den nye vurdering, der forventes p.t. at blive udarbejdet primært 2017, evt. 2018.

Efter enkeltstående delspørgsmål til enkeltposter i regnskabet, kunne dirigenten konstatere, at regnskabet var enstemmigt godkendt.

Andelskronen

På bestyrelsens vegne gennemgik bestyrelsesformand Alex Andersen herefter den i regnskabet optrykte beregning af foreningens andelskrone, der af bestyrelsen blev foreslået fastsat til kurs 5.740.

Enkelte medlemmer anbefalede bestyrelsen at revurdere udviklingen i andelskronen, når henses til foreningens buffer sammenholdt med de ganske markante prisstigninger, der er sket i området generelt.

Bestyrelsen oplyste, at man vil vurdere denne mulighed, navnlig når det kan konstateres, hvorvidt der er sket en forøgelse af den offentlige vurdering som følge af de på ejendommen gennemførte forbedringer.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer, blev andelskronen godkendt enstemmigt til 5.740 kr. indtil næste års ordinære generalforsamling, svarende til ca. kr. 10.000 pr. kvm.

Ad 4. Godkendelse af budgettet for perioden 1. januar 2016 - 31. december 2016

Bestyrelsesformand Alex Andersen gennemgik det af bestyrelsen udarbejdede budget for 2016 tillige med foreløbige budgetter for 2017 og 2018.

Der er i budgetterne i det væsentligste taget højde for de relativt store vedligeholdelses- og reparationsudgifter, der skal gennemføres indenfor en kortere tidshorisont.

Efter enkeltstående yderligere drøftelse og besvarelse af spørgsmål satte dirigenten budgetforslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at budgettet var godkendt med overvældende majoritet.

Ad 5. Valg af administrator

Til administrator genvalgte Qvortrup Administration A/S med akklamation.

Ad 6. Valg af revisor

Til revisor valgte Advisor Revision med akklamation.

Ad 7. Indkomne forslag

Ad 1. Forslag om ændring af vedtægter.

Forslagsstilleren redegjorde for det fremsatte forslag. Forslaget er fremsendt som principiel forespørgsel i relation til muligheden for eventuel udvidelse af andelslejligheden ved sammenlægning med andre tidligere sammenlagte lejligheder til et samlet areal på mere end 150 kvm.

Der udspandt sig blandt medlemmerne en livlig drøftelse i relation til det fremsatte forslag.

Hovedparten af de tilstedeværende oplyste, at det efter en realistisk vurdering vil være et yderst begrænset antal lejligheder, der kan sammenlægges på den foreslåede måde i overensstemmelse med vedtægterne samt herefter udgør et areal på over 150 kvm., og som i alle tilfælde tillige vil kræve myndighedsmæssig godkendelse, navnlig i arealmæssig henseende.

Det var dirigentens vurdering, at denne sammenlægningsform i forbindelse med en tidligere sammenlagt bolig ikke vil kræve særskilt yderligere vedtægtsmæssig hjemmel, idet den allerede sammenlagte bolig, der sammenlægges med yderligere 1 allerede er registreret som værende 1 bolig, hvorfor det således ikke kræver supplerende hjemmel.

Forslagsstilleren tog orienteringen til efterretning og trak med de pågældende bemærkninger forslaget tilbage.

Ad 2. Forslag om etablering af overdækkede cykelstativer i gården.

Forslagsstilleren redegjorde for det fremsatte forslag.

Der udspandt sig her ligeledes en livlig drøftelse blandt foreningens medlemmer, herunder at friarealerne i gården på den ene side var begrænsede, men at man på den anden side kunne man opnå en bedre udnyttelse af cykelplacering.

Medlemmet anbefalede at man i forbindelse med skraldeskurene eventuelt kunne foretage fornødne tilbygninger herunder inddragelse af tørrepladser, således at der kunne tilvejebringes ordnede forhold, også for de medlemmer, der ikke "orkede" at bringe cykler ned i cykelkælder m.v.

Dirigenten satte forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at der forelå flertal for etablering af overdækket cykelpladser/stativer i gården

Ad 3. Forslag om gradvis udskiftning af smæklåsen i hoveddøre.

Forslagsstilleren redegjorde for det fremsatte forslag.

En række medlemmer påpegede, at en løsning af den pågældende karakter ikke var hensigtsmæssig.

Efter yderligere drøftelse for det fremsatte forslag trak forslagsstilleren forslaget.

Ad 4. Forslag om køb/leje af græsarealet for stuelejlighederne på Højdedraget.

Forslagsstiller redegjorde for det fremsatte forslag.

På dette punkt blev der fra medlemmernes side fremsat bemærkninger for og imod det fremsatte forslag, navnlig i relation til fastlæggelse af nærmere fastsatte retningslinje i relation til brugsret m.v.

Efter yderligere drøftelser af det fremsatte forslag satte dirigenten dette til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at der forelå flertal for det fremsatte forslag, således at medlemmerne kunne arbejde videre hermed, men at der ikke kunne forventes opnået kvalificeret majoritet, som vil være nødvendig for en endelig vedtagelse af det fremsatte forslag på en senere generalforsamling.

Ad 8 Valg til bestyrelsen

Til bestyrelsen ny- eller genvalgte med akklamation følgende:

Bestyrelsen består herefter af:

Bestyrelse	Navn	Adresse	På valg
FM	Alex Andersen	Højdedraget 12, 3. tv.	På valg i 2017
BM	Johnnie Pjetursson	Valby Langgade 226,2.tv.	På valg i 2017
BM	David Johannesen	Højdedraget 4, 2.th.	På valg i 2017
BM	Alice Ingvardtsen	Bramslykkevej 49,2.th.	På valg i 2018

BM	Søren Hansen	Højdedraget 6, 2.	På valg i 2018
----	--------------	-------------------	----------------

Suppleanter:

Suppl.	Ann Mosumgaard	Bramslykkevej 37,2.th.	På valg i 2017
Suppl.	Claus G. Hansen	Højdedraget 4 st.t.	På valg i 2017

Ad 9 Eventuelt

- **Opsætning/tømning af svømmebassin**

Der blev fra et medlems side forespurgt om omsætning af mini vandbassin til brug for primært familier med mindre børn, herunder at det ikke var fornødent at foretage tømning samme dag efter brugsophør.

Det blev fra en række medlemmers side påpeget, at man med den hidtidige ordning med tømning efter endt brug eliminerede risiko for skader på børn uden sikkert opsyn.

På den baggrund anbefalede man at fastholde den nuværende ordning.

Der forelå blandt de tilstedeværende overvældende opbakning til, at man ikke – og så af hygiejniske grunde – havde soppebassiner fyldt med vand i længere tid af gangen end efter hovedreglen, det vil sige tømning efter dagligt brug.

- **Hovednøgler**

Der blev fra enkelte medlemmers side påpeget, at der havde fundet tyveri sted af værdifulde effekter fra kælder, herunder cykler m.v.

Det kunne eventuelt anbefales at gennemføre præventiv overvågning hensigtsmæssige steder på ejendommen.

Det blev i den forbindelse anbefalet bestyrelsen at arbejde videre med en bedre låsningsmulighed, når de nuværende nøgler på et senere tidspunkt skal udskiftes, herunder i mellemtiden at opsætte præventive foranstaltninger.

- **Dueplage**

En række medlemmer påtalte, at der fortsat kunne konstateres dueplage enkelte steder på ejendommen.

Bestyrelsen vil sammen med viceværten arbejde videre med en løsning på pågældende problem.

- **P-pladser, offentlige arealer**

En række medlemmer anbefalede bestyrelsen at rette henvendelse til Københavns Kommune med henblik på fastlæggelse af optegnede p-pladser til reduktion af spildplads.

- **Fastgørelse af glas altaner**

Et enkelte medlem påpegede, at enkelte glas på de nye altaner kunne være løst-siddende.

Alle der kan konstatere forhold af pågældende art, bedes omgående meddele dette til foreningens vicevært.

Da der ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen.

København, den 11/5- 2016



Jens Anker Hansen
Advokat

Valby, den 11/5-2016

Bestyrelsen
Telefonisk godkendt af bestyrelsen