

A/B DAMGÅRDEN

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2015

År 2015, onsdag den 22. april, kl. 19.30 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Damgården i mødelokalet på Ålholm Kirke, Bramslykkevej 18A, 2500 Valby, med følgende dagsorden:

Dagsorden i henhold til indkaldelse var følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Godkendelse af regnskabet for perioden 1. januar 2014 - 31. december 2014.
4. Godkendelse af budgettet for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015.
5. Fremlæggelse af foreløbigt budget for 2016 og 2017.
6. Valg af administrator.
7. Valg af revisor.
8. Indkomne forslag.
9. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer:

På valg er:

Alex Andersen (er villig til genvalg)

Johnnie Pjetursson (er villig til genvalg)

Mads Boch

samt 2 suppleanter for 1 år.

På valg er:

Ann Mosumgaard (er villig til genvalg)

Claus G. Hansen (er villig til genvalg)

10. Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent

Indledningsvis bød bestyrelsesformand Alex Andersen de tilstedeværende medlemmer velkommen og præsenterede panelet, hvorefter han foreslog, at advokat Jens Anker Han-

sen blev valgt til dirigent og administrator Charlotte Lie til referent, begge fra Qvortrup Administration A/S hvilket de tilstedeværende enstemmigt tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at følgende andelshavere enten personligt eller ved fuldmagt var repræsenteret:

Lejlighed nr. 1, 5, 14, 18, 29, 31, 35, 37, 41, 46, 47, 58, 60, 62, 65, 66, 71, 75, 77, 78, 79, 89, 96, 97, 102, 108, 113, 114, 118, 120, 126, 133, 156, 166, 167, 168, 169, 172, 174, 176, 177, 180, 186, 187, 193, 207, 209, 214, 234 og 239.

I alt 50 medlemmer var repræsenteret heraf 12 ved fuldmagt. Det vedtægtsmæssige krav på 1/5 repræsenterede var således opfyldt, hvorfor generalforsamlingen var umiddelbart beslutningsdygtig i relation til de rejste dagsordensforslag, BORTSET fra den foreslåede vedtægtsændring, da dette kræver, at mindst 2/3 af medlemmerne er tilstede, hvorfor dette forslag alene kunne vedtages foreløbig med fornøden kvalificeret majoritet.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen i øvrigt var lovlig indvarslet i henhold til andelsboligforeningens vedtægter, og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig for samtlige punkter på dagsordenen, bortset fra den foreslåede vedtægtsændring, jf. ovenfor.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

På bestyrelsens vegne henviste bestyrelsesformand Alex Andersen til den sammen med indkaldelsen udsendte skriftlige beretning.

Skralderum:

Formanden oplyste, at der i skralderummet vil blive opsat skilte med retningslinier for udsmidning.

El-tavler:

Formanden oplyste, at grunden til at der er blevet opsat nye el-tavler er, at det giver en bedre sikkerhed.

Nye porte:

Bestyrelsen har besluttet at få portene udskiftet med gitterporte i stedet for træporte, hvilket er billigere og samtidig vil det medføre en besparelse i relation til vedligeholdelse heraf fremover. Der skulle samtidig være færre støjgener fra gitterporte i forhold til træporte.

Maling af trapper og ny linoleum:

Bestyrelsen er i gang med at indhente tilbud på maling af trapper og pålægning af nyt linoleum. Grundet brand i opgangen Bramslykkevej 65 er opgangen blevet sat i stand, og denne renovering danner grundlag for, hvordan de andre opgange vil komme til at se ud. Alle andelshavere vil snarest modtage en skrivelse, når firma er valgt og tidsplan lagt. Dog vil bagtrapperne ikke få lagt nyt linoleum. Endvidere ville der blive mulighed for at se, hvordan den nyistandsatte opgang ser ud. Dette vil blive meddelt beboerne, når opgangen er endelig færdig.

Endvidere blev det oplyst, at der vil blive lavet en ny indgang til haven ved hjørnet Valby Langgade og Højdedraget, da den tidligere indgang er blevet lukket i forbindelse med etablering af skralderum.

Dræn:

Formanden oplyste, at der vil kun blive lagt dræn de mest nødvendige steder, f.eks. i kældre med meget fugt.

Altaner etape 2:

Såfremt man ønsker at få opsat en altan, skal dette meddeles til vicevært Willy hurtigst muligt. Det vil være muligt at betale kontant eller betale med en månedlig ydelse via optagelse af et fælleslån i andelsboligforeningen.

Lejligheder i stueetagen har mulighed for at få en fransk altan.

Til dem, der allerede har fået opsat altan, blev det meddelt, at det er vigtigt, at man tjekker sit afløb, således at dette ikke stopper til og vand løber ned hos underboen.

Formanden oplyste endvidere, at der inden længe vil blive holdt 1 års gennemgang af altanerne.

Omlægning af lån:

Formanden oplyste, at bestyrelsen havde valgt at omlægge andelsboligforeningens 2 nuværende lån hos Nykredit til ét samlet lån med samme restløbetid, ca. 28 år, og til en noget lavere rente, ca. 2%. Dette vil give en årlig besparelse på mellem kr. 250.000-300.000. Han bemærkede samtidig, at låneomkostningerne vil være på ca. kr. 48.000,00, samt et kurstab afhængig af den endelige kurs på omlægningstidspunktet.

Jubilæum:

Andelsboligforeningen fylder 25 år i 2015, hvilket vil blive fejret med en fest, der afholdes 29. august 2015. Alle andelshavere vil modtage en indbydelse med nærmere info.

Varmemålere – gulvvarme i badeværelse:

Det blev oplyst, at man vil blive kontaktet af en blikkenslager, såfremt man har gulvvarme i badeværelset og skal have opsat en måler.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer blev beretningen taget til efterretning, og bestyrelsen blev af generalforsamlingen bemyndiget til at omlægge de 2 nuværende lån hos Nykredit til ét samlet lån.

Ad 3. Godkendelse af regnskab for perioden 1. januar 2014 – 31. december 2014.

Alex Andersen gennemgik hovedpunkterne i det af foreningens revisor udfærdigede årsrapport med behørig dokumentation af de væsentligste enkeltposter i regnskabet.

Regnskabet udviste et samlet overskud på kr. 443.499. Det budgetterede underskud for 2014 var opgjort til minus kr. 783.961, hvorfor årsregnskabet udviste et bedre resultat end

budgetteret på ca. kr. 1.200.000. Dette skyldtes bl.a. at der var afsat mere til vedligeholdelse, end der var blevet iværksat, samt at andelsboligforeningen havde solgt to lejligheder.

Foreningens egenkapital ultimo 2014 androg kr. 188.011.728.

Formanden henviste endvidere til nøgletallene sidst i regnskabet og oplyste, at Erhvervsministeriet har vedtaget, at nøgletal fremover skulle fremgå af andelsboligforeningers årsregnskaber.

Andelsboligforeningen har en meget sund økonomi, oplyste formanden endvidere.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer fra bestyrelsens side, kunne dirigenten konstatere, at regnskabet var enstemmigt godkendt.

Andelskronen

På bestyrelsens vegne gennemgik Alex Andersen bestyrelsens forslag til fastsættelse af andelskronen, svarende til kurs 5.740 eller til ca. 10.000 kr. pr. m², altså en uændret andelskrone.

Såfremt ejendomsværdien måtte falde eller på anden vis blive reguleret negativt har foreningens medlemmer således fortsat en passende forventning om, at andelskronen kan fastholdes til minimum på nugældende niveau.

En andelshaver spurgte, om de solgte andelslejligheder var blevet solgt til maksimal andelsværdi, hvilket Johnnie Pjetursson kunne bekræfte var tilfældet i de fleste salg.

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

Ad 4. Godkendelse af budgettet for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

Alex Andersen gennemgik på bestyrelsens vegne det af bestyrelsen indsatte budget for 2015.

Det kontante resultat udgør et underskud på ca. kr. 2.446.000, hvilket bl.a. beror på det afsatte beløb til maling af trapper og pålægning af ny linoleum med kr. 1.000.000 og faldstammer og reparationer med kr. 1.500.000.

På baggrund af foreningens likviditet er det dog bestyrelsens vurdering, at det ikke vil være nødvendigt at foretage iværksættelse af regulering af boligafgiften i 2015.

Formanden oplyste, at udgiften til låneomlægning på ca. kr. 48.000,00 ikke var medtaget i budgettet, da man ikke var bekendt med beløbets størrelse, da budgettet blev lagt.

Efter spørgsmål og yderligere drøftelse satte dirigenten budgetforslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at budgettet var godkendt med uændret boligafgift.

Ad 5. Fremlæggelse af foreløbigt budget for 2016 og 2017

Formand Alex Andersen gennemgik det foreløbige budget for 2016 og 2017 hvoraf de væsentligste udgifter var maling af opgange og pålægning af linoleum med kr. 3.000.000 i hvert år.

Flere andelshavere gav udtryk for, at man syntes arbejdet skulle sættes i værk noget før, hvilket bestyrelsen tog til efterretning.

Bestyrelsen har under punktet foreslået stillet forslag om en boligafgiftsforhøjelse på kr. 1,00 pr. m² pr. måned fra 1. januar 2016 og 1. januar 2018, hvilket en overvejende del af de fremmødte andelshavere tilsluttede sig.

Ad 6. Valg af administrator

Qvortrup Administration A/S blev genvalgt til administrator.

Ad 7. Valg af revisor

Til revisor genvalgtes revisionsfirmaet Advisor-Revision.

Ad 8. Indkomne forslag

Ad 1. Renovering af opgange og bagtrapper.

Forslagsstiller, Morten Hansen, henviste til den af bestyrelsen afgivne redegørelse tidligere på generalforsamlingen.

Han ønskede dog at få oplyst, hvorfor maling af trappeopgangene og pålægning af linoleum skulle ske over 3 år. Formanden oplyste, at bestyrelsen bl.a. af økonomiske årsager havde valgt at foreslå, at arbejdet skulle foretages over 3 år, men dette var blot et forslag, som naturligvis kunne laves om.

Efter yderligere spørgsmål og bemærkninger trak Morten Hansen sit forslag tilbage og tog til efterretning, at bestyrelsen allerede var i gang med planlægning af maling af trappeopgange og pålægning af linoleum.

Ad 2. Bestyrelsens forslag til ændring af altan husorden.

Formanden fremlagde bestyrelsens forslag vedrørende ændring af altan husordenen, og der udspandt sig en livlig debat, hvorefter dirigenten satte forslaget til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med overvejende majoritet. Bestyrelsen vil sørge for at tilrette altan husordenen og runddele denne til alle beboere.

Ad 3. Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes § 15, stk. 5.

Formanden redegjorde for baggrunden for bestyrelsens forslag, der bl.a. blev foreslået for at holde bestyrelsen fri for ansvar i forbindelse med eventuelle sager om mangelsindsigelse.

På spørgsmål blev det oplyst, at såfremt der i forbindelse med et salg opstår en tvist, er det sælger og køber, der indbyrdes skal finde en løsning. Det blev samtidig oplyst, at det heldigvis er yderst sjældent man oplevede tviste-sager (mangelssager) i andelsboligforeningen.

Efter yderligere bemærkninger blev forslaget sat til afstemning og vedtaget med overvejende majoritet.

Idet quorum kravet (krav til antal repræsenterede) i henhold til foreningens vedtægter imidlertid ikke var opfyldt, kunne forslaget alene foreløbigt vedtages, hvorfor administrationen indkalder til en ekstraordinær generalforsamling til endelig vedtagelse af de nye vedtægter.

Ad. 4. Bestyrelsens forslag om forhøjelse af boligafgiften.

Formanden redegjorde for bestyrelsens forslag til forhøjelse af boligafgiften med kr. 1,00 pr. m² pr. måned fra 1. januar 2016 og 1. januar 2018, hvilket ligeledes var blevet gennemgået under dagsordenens pkt. 5.

Forslaget blev sat til afstemning og blev vedtaget med overvejende majoritet.

Ad 9 Valg til bestyrelsen

Til bestyrelsen ny- eller genvalgte følgende:

Alex Andersen, Johnnie Pjetursson og David Johannesen.

Som suppleant ny- eller genvalgte følgende:

Ann Mosumgaard og Claus G. Hansen.

Bestyrelsen består herefter af:

Bestyrelse	Navn	Adresse	På valg
FM	Alex Andersen	Højdedraget 12, 2. 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 2016
BM	Søren Hansen	Højdedraget 6, 2.	På valg i 2016

Suppleanter:

Suppl.	Ann Mosumgaard	Bramslykkevej 37,2.th.	På valg i 2016
Supp.	Claus G. Hansen	Højdedraget 4, st.	På valg i 2016

Ad 10 eventuelt

Køb af have.

En andelshaver spurgte, om det var muligt at købe en del af haven udfor lejlighederne i stueetagen.

Jens Anker Hansen oplyste, at man som andelshaver har brugsret til sin lejlighed, og det som udgangspunkt ikke er muligt at tillægge særlige arealer til en andelslejlighed, da det er fællesareal, som andelsboligforeningen ejer.

En anden andelshaver oplyste, at hun havde kendskab til flere andelsboligforeninger, hvor det var muligt for andelshaverne at købe et stykke af fællesarealet og bruge som have.

Der udspandt sig herefter en livlig debat, og det blev foreslået, at dem der var interesserede kunne undersøge om det var muligt og hvad retningslinierne/reglerne i så fald er omkring køb af et stykke af fællesarealet af andelsboligforeningen, eventuelt om det var muligt "blot" at få en brugsret eller som det mindre en udgang fra lejligheden direkte til de fælles grønne arealer.

Låse på bagtrapper.

En andelshaver bemærkede, at man skulle huske at låse døren til bagtrappen.

Altaner – 3. etape.

En andelshaver spurgte, om der ville blive igangsat en 3. etape i forbindelse med opsætning af altaner. Formanden oplyste, at det ville der højst sandsynligt ikke.

Træer.

I forbindelse med at Kommunen havde luget ukrudt med en ukrudtsbrænder, var der gået ild i et træ. En andelshaver spurgte, om der ville komme et nyt træ, hvortil viceværten Willy svarede, at træet i første omgang ville blive fældet af Kommunen.

Lejligheder til salg.

På spørgsmål oplyste Johnnie Pjetursson, at der inden længe kommer en 2-værelses lejlighed til salg på Valby Langgade.

Endvidere blev der spurgt til, hvem der havde første ret internt til en ledig lejlighed. Om det er den der er skrevet op til nabo lejligheden, eller den der er skrevet op til en anden lejlighed. Bestyrelsen lovede at kigge på dette.

Venteliste.

Ved spørgsmål oplyste Johnnie Pjetursson, at der står ca. 35 opskrevet på den interne venteliste.

Rygning.

Det blev oplyst, at der er flere, der ryger på bagtrappen, hvilket er yderst generende for de øvrige beboere i opgangen.

I henhold til rygeloven er det ikke tilladt at ryge på indre fællesarealer, hvilket venligst bedes taget til efterretning.

Skralderum:

På spørgsmål blev det oplyst, at der ikke er en glascontainer i skralderummet. En andelshaver spurgte, om det var muligt at hænge en "servicemeddelelse" i skralderummet om, hvor i området af andelsboligforeningen der står en glascontainer.

En andelshaver påpegede, at containerne i skralderummet jævnligt var alt for fyldte. Willy oplyste, at der arbejdes på problemet.

Det blev oplyst, at bageren ikke må fylde erhvervsaffald i containerne men skal have sin egen container til dette, og man opfordrede til eventuelt at tage billeder, såfremt man oplevede, at bageren fyldte erhvervsaffald i containerne, og give billederne til Willy som dokumentation.

Vandmålere:

På spørgsmål hvorfor der ikke var opsat vandmålere i lejlighederne oplyste formanden, at bestyrelsen tidligere havde undersøgt dette, hvilket på daværende tidspunkt kostede ca. kr. 1 mio., hvilket var meget dyrt, hvorfor bestyrelsen ikke var "gået videre" med dette. Der skal være vandmålere i både køkken og bad.

Jens Anker Hansen oplyste, at der i henhold til en EU-bekendtgørelse senest ultimo 2016 **SKAL** være individuelle forbrugsmålere på det varme vand.

Hjemmeside:

En andelshaver spurgte, om bestyrelsen havde planer om at bruge andelsboligforeningens hjemmeside noget oftere, hvilket formanden oplyste ikke ville ske på nuværende tidspunkt, da man i bestyrelsen havde erfaring med, at flere ser opslagene i opgangene i stedet for på hjemmesiden.

På spørgsmål om bestyrelsen svarer på de mails, der bliver sendt til bestyrelsens mail, svarede formanden ja.

Cykeloprydning:

Willy oplyste, at der plejer at blive lavet cykeloprydning hver 2.-3. år. Næste gang er til efteråret.

Idet der ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 21.40.

København, den 26/05 2015



Jens Vinker Hansen
Advokat

Valby, den / 2015

Godkendt pr. mail den 26. maj 2015

Bestyrelsen