

A/B DAMGÅRDEN

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2013

År 2013, mandag den 22. april, kl. 20.00 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 og referent.
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 Petursson modtager genvalg (for 2 år)
Mads Boch modtager genvalg (for 2 år)

samt 2 suppleanter for 1 år:
Ann Mosumgaard modtager genvalg
Søren Hansen
9. Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent

Til dirigent og referent valgtes advokat Jens Anker Hansen, Qvortrup Administration A/S, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til andelsboligforeningens vedtægter samt i øvrigt beslutningsdygtig bortset fra eventuelle vedtægtsændringer.

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

Andelsbolig nr.: 1, 6^f, 13, 18, 27, 29, 31, 41, 45, 47, 53^f, 54, 55, 62, 66, 68, 70, 71, 74, 75, 77, 79, 86, 88, 96, 97, 102, 103^f, 104, 108, 113, 114, 118, 126, 129, 130, 132, 133, 134, 135, 138, 143, 147, 150, 151^f, 155, 159, 166, 168, 169, 174, 177, 178, 180^f, 181, 186, 192, 193, 195, 198, 214, 228, 237 og 240,

svarende til et samlet antal deltagere på 64. Det vedtægtsmæssige krav, på 1/5 repræsentere var således opfyldt.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

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

Beretningen blev i øvrigt suppleret med, at der på foreningens hjemmeside nu er udlagt indkaldelse til generalforsamling m.v.

Bestyrelsen vil sammen med administrationen vurdere gennemførelse af en vedtægtsændring, således at medlemmerne i stedet for papiromdelte indkaldelser, referater m.v., fremtidig kan få tilsendt materiale til private mailadresser.

Af aktiviteter i 2013 påregner bestyrelsen iværksættelse af "relining" af faldstammer, hvilket medfører et væsentligt mindre indgreb i den enkeltes lejlighed, ligesom udgiften hertil tillige er væsentlig billigere end udgiften til nye faldstammer.

I 2013 udføres som prøve 5 stk. "relining" af faldstammer, hvorefter der påregnes gennemført yderligere udskiftning af badeværelsesfaldstammer over de kommende år.

Køkkenfaldstammerne er udskiftet for ca. 20 år siden og har en forventet yderligere restlevetid på minimum 20-30 år.

Der indføres en udvidet affaldssortering i området primo maj 2013. I den forbindelse påregner bestyrelsen at opføre nye renovationsskure til sikring af, at den myndighedsmæssige affaldssortering kan håndteres fremadrettet.

I tilslutning til beretningen oplyste advokat Jens Anker Hansen følgende i relation til altansagen; der påregnes modtaget endelig byggetilladelse fra Københavns Kommune medio juni 2013, således at opstart på montering af altaner på ejendommen kan påbegyndes august 2013.

I relation til altaner på gadesiden er kravet, at de nye betingelser fra Københavns Kommune først er tilgået Altan.dk efter de oprindelige forslag med en dybde på 1,30 cm. blev forelagt for foreningens medlemmer. Afstandsdybden er efterfølgende generelt begrænset i Københavns Kommune til i alt max. 1,10 cm. Som kompensation for den mindre altan, vil der blive foretaget en økonomisk reduktion på altaner i størrelse 110 x 430 med i alt kr. 3.500 ekskl. moms og altaner 110 x 260 med i alt kr. 1.250 ekskl. moms.

For det begrænsede antal medlemmer, der ønsker at indbetale Deres andel kontant vil der i løbet af juni måned tilgå medlemmerne nærmere meddelelse herom, herunder tidspunktet for fremsendelse af sikkerhedsstilling m.v.

I det omfang medlemmerne ikke kan præstere disse ydelser rettidigt, vil de automatisk blive medtaget på det af andelsboligforeningen finansierede lån på tilsvarende vilkår som de øvrige andelshavere, med en ydelse på p.t. 6 – 6,15% (rente 3%).

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

Ad 3. Godkendelse af regnskab for perioden 1. januar 2012 – 31. december 2012

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

I forbindelse med omlægning af lån samt indrømmelse af yderligere afdragsfrihed er foreningens økonomilivitet blevet kraftig forbedret.

Det skal understreges, at foreningens prioritetsgæld andrager ca. 26 mio. kr. mod en offentlig vurdering på i alt 206 mio. kr. samt en heraf afledt egenkapital på i alt 186 mio. kr.

Foreningens er i relation til belåningsgraden således særdeles velkonsolideret. Der er i regnskabet indeholdt skattemæssige afskrivninger, svarende til afskrivninger på en række større vedligeholdelsesarbejder og forbedringer på ejendommen.

Det er bestyrelsens vurdering, at restlevetiden må anses for væsentlig længere end de stiplede skattemæssige/lejeretlige afskrivningsbeløb.

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 uforandret andelskrone, svarende til kurs 5.400.

Der er til grundlag herfor, i regnskabet indsat en buffer på i alt 47,5 mio. kr.

Såfremt ejendoms værdien måtte falde eller på anden vis blive reguleret negativt har foreningens medlemmer således en passende forventning om, at andelskronen kan fastholdes til minimum på nugældende niveau. Herudover må det med beklagelse konstateres, at ejendomsmarkedet ikke fuldt ud er genoprettet, hvorfor en andelskrone på de foreslåede 5.400 fortsat ligger i overkanten af, hvad lejlighederne de fakto handles til ekskl. evt. individuelle forbedringer.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer, blev andelskronen godkendt enstemmigt til 5.400 kr. indtil næste års ordinære generalforsamling.

Ad 4. Godkendelse af budgettet for perioden 1. januar 2013 - 31. december 2013

Alex Andersen gennemgik på bestyrelsens vegne det af bestyrelsen indsatte budget for 2013, samt det foreløbige estimerede budget for 2014 og 2015.

På baggrund af foreningens likviditet i forbindelse med indkommende leje-lejlighedssalg, er det bestyrelsens vurdering, at det ikke før 2015/2016 vil være nødvendigt at foretage iværksættelse af regulering af boligafgiften.

Boligafgiften er fordelt på medlemmerne i henhold til stiftelsesgrundlaget og er fastsat til følgende:

Boligafgift – beboelse/ andel kr. 37,54 pr. m².

Boligafgift – beboelse/ andel 104 kr. 54,77 pr. m². (oprindelig bolig/erhverv andel)

Boligafgift – beboelse blandet/ andel 116 kr. 50,76 pr. m².

Boligafgift – beboelse blandet/ andel 110 kr. 67,82 pr. m².

Boligafgift - erhverv andel 67 kr. 39,63 pr. m² .

Boligafgift - erhverv andel 121 kr. 45,56 pr.m².

Det blev fra flere medlemmers side henstillet, at bestyrelsen revurderer behovet for en hurtigere forhøjelse af foreningens boligafgift, herunder særligt set i lyset af iværksættelse af en hurtigere fremadrettet vedligeholdelse af bl.a. trappeopgange m.v.

Alex Andersen oplyste, at bestyrelsen som hidtil har planer om at gøre arbejdet ordentligt og det iværksættes således, at ambitions niveauet for bl.a. renovering af trappeopgange, tillige indeholder udskiftning af linoleum.

Bestyrelsen vil indhente tilbud på de pågældende arbejders udførelse og drøfte det videre forløb. Der henvises i øvrigt til det af bestyrelsen på hjemmesiden udlagte vejledende handlingsplan for bygningsmæssig aktiviteter på ejendommen.

Det blev fra et medlem på ny henstillet, at bestyrelsen allerede til næste år vurderer hensigtsmæssigheden i en løbende fremadrettet regulering af boligafgifterne, svarende til minimum udviklingen i pristallet.

Efter enkeltstående yderligere drøftelse 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 genvalgte revisionsfirmaet BHA Statsautoriseret Revision A/S, dog med bemærkning om, at bestyrelsen er bemyndiget til et eventuelt revisorskifte, såfremt det økonomisk kan anses for forsvarligt for foreningen.

Ad 7. Indkomne forslag

Forslagsstilleren redegjorde og kommenterede hver enkelt af de af ham fremsatte 5 dagsordensforslag.

Der udspandt sig en række meningstilkendegivelser i relation til de fremsatte forslag.

Efter yderligere drøftelse satte dirigenten forslagene til afstemning i den rækkefølge de var fremsat på indkaldelsen.

Ad 1. Forslag om yderligere information til andelshavere i forhold til vedligeholdelse.

Dirigenten satte forslaget til afstemning, og kunne i den forbindelse konstatere, at det var nedstemt med overvældende og kvalificeret majoritet.

Ad 2. Forslag om øget information til andelshavere i forhold til forventede restlevetid for fjernvarme og traktor samt øvrige bygningselementer.

Bestyrelsen oplyste, at man udover det i regnskabet optrykte, ikke anså sig for kvalificeret til at udføre den pågældende opgave. I det omfang forslaget måtte blive vedtaget, måtte det blive nødvendigt at indhente eksternt bistand til udarbejdelse af en tilstandsrapport/vurdering, hvilket vil være en udgift på ca. 60.000 kr.

Bortset derfra arbejder bestyrelsen med en generel vedligeholdelsesplan, hvor de længe-revarende større projekter er gengivet. Denne vejledende retningslinie til bestyrelsen vil blive udlagt på foreningens hjemmeside.

Dirigenten satte forslaget til afstemning, og kunne i den forbindelse konstatere, at det var nedstemt med overvældende og kvalificeret majoritet.

Ad 3. Forslag om øget information til andelshavere i forhold til regnskabsdata.

Bestyrelsen oplyste, at man fremadrettet vil angive procent-satsen på de foreliggende bankindestående, såfremt det ikke måtte være i konflikt med de aftaler, der måtte foreligge i relation til de pågældende pengeinstitutter for opnåelse af maksimal rente.

Bestyrelsen oplyste, at man i relation til altansagen vil foretage fornøden mellemfinansiering i stedet for fremmed finansiering, således at udgifterne til medlemmernes omkostninger til eksempelvis altaner minimeres i rentemæssig henseende.

Forslagsstilleren tog de pågældende oplysninger til efterretning.

Ad 4. Forslag om sikring af foreningens bankindestående.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag, satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at et overvældende og kvalificeret antal medlemmer stemte imod forslaget, der herefter var bortfaldet.

Ad 5. Forslag om optimering af renteindtægter ved binding af indestående på konti med fast rente.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag, satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at et overvældende og kvalificeret antal medlemmer stemte imod forslaget, der herefter var bortfaldet.

Ad 6. Forslag om vedtægtsændringer

Indledningsvis bemærkede dirigenten, at der ikke i dag forelå tilstrækkelig antal fremmødte (quorum kravet) til eventuel endelig vedtagelse af de fremsatte ændringsforslag i forhold til vedtægternes bestemmelser om medlemmernes fremleje rettigheder.

Forslagsstilleren redegjorde for det fremsatte forslag. Det var forslagsstillerens ønske, at der tilvejebragtes ensartede og tydelige regler vedrørende medlemmernes ret til at fremleje på visse nærmere vilkår.

Efter en betydelig drøftelse for og imod de nuværende forhold, foreslog dirigenten, at der nedsættes et hurtigt arbejdende udvalg, således at man inddrager erfaringer fra andre andelsboligforeninger til at tilvejebringe en så hensigtsmæssig og klart regelsæt, der regulerer medlemmernes fremleje rettigheder og som samtidig ikke medfører karakter af egentlig udlejer/fremlejevirkksomhed.

Forslagsstilleren tiltrådte, at der nedsættes et udvalg, der består af bestyrelsen inkl. forslagsstilleren selv, der udarbejder disse retningslinier og kommer med dem til eventuel vedtagelse på kommende ekstraordinær generalforsamling.

Ad 7 forslag til at vinduer og altandøre mod gårdsiden males hvide i stedet for svensk rød farve.

Da forslagsstilleren ikke var til stede, forelagde formanden forslaget for generalforsamlingen. Ifølge forslaget skulle det give en bedre sammenhæng mellem altaner vinduer og døre.

Der blev bl. andet spurgt til om maling af vinduerne ville koste mere, hvilket blev bekræftet.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag, satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at et overvældende og kvalificeret antal medlemmer stemte imod forslaget, der herefter var bortfaldet.

Ad 8 Valg til bestyrelsen

Til bestyrelsen ny- eller genvalgte følgende:

Bestyrelsen består herefter af:

Bestyrelse	Navn	Adresse	På valg
FM	Alex Andersen	Højdedraget 12, 3. tv.	På valg i 2015
BM	Johnnie Petursson	Valby Langgade 226, 2.tv.	På valg i 2015
BM	Mads Boch	Valby Langgade 234, 2.tv.	På valg i 2015
BM	Alice Ingvardtsen	Bramslykkevej 49, 2.th.	På valg i 2014
BM	Claus G. Hansen	Højdedraget 4, st.	På valg i 2014

Suppleanter:

Suppl.	Ann Mosumgaard	Bramslykkevej 37, 2.th.	På valg i 2014
Suppl.	Søren Hansen	Højdedraget 6 2 sal.	På valg i 2014

Ad 9 eventuelt

- **Sommerfest**

På festudvalgets vegne oplyste Alex Andersen, at årets sommerfest er fastsat til afholdelse lørdag den 3. august 2013

- **Duesikring**

Det blev fra et medlem forespurgt, om der er iværksat reetablering af duesikring. Vicevært Willy Larsen oplyste, at arbejdet påbegyndes, når der på ny er lift i gården.

- **Vandskader**

Det blev fra et medlem påtalt, at der i den pågældendes trappeopgangs kælder forsat lugter mærkeligt efter vandskaden. Viceværten vil undersøge det nærmere.

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

København, den ¹³ 105 2013



Jens Anker Hansen
Advokat

Valby, den . / . 2013

Godkendt af bestyrelsen
pr. mail 01.05.2013

Bestyrelsen