

A/B DAMGÅRDEN

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2014

År 2014, onsdag den 30. 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 2013 - 31. december 2014.
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 Ingvardtsen (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.

Ad 1. Valg af dirigent

Til dirigent valgtes advokat Jens Anker Hansen og som referent valgtes administrator Charlotte Lie begge fra Qvortrup Administration A/S. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til andelsboligforeningens vedtægter samt beslutningsdygtig i henhold til de på generalforsamlingen rejste dagsordens forslag.

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

Andelsbolig nr.: 2, 3, 5, 7, 11, 14, 17, 18, 24, 34, 37, 41, 42, 45, 46, 47, 54, 55, 65, 66, 70, 71, 75, 77, 78, 89, 94, 96, 97, 98, 102, 108, 110, 112, 113, 114, 129, 132, 135, 138, 141, 147, 156, 157, 159, 166, 167, 168, 169, 174, 175, 176, 177, 179, 180, 193, 195, 201, 214, 218, 226, 228, 234, 237 og 239.

svarende til et samlet antal deltagere på 56 heraf 9 ved fuldmagt. Det vedtægtsmæssige krav på 1/5 repræsenterede var således opfyldt.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

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

Altanprojektet er afsluttet og formanden oplyste, at han havde fået mange glade tilbagemeldinger fra andelshaverne.

Formanden oplyste endvidere, at udvidelsen af skralderummet var blevet udskudt grundet færdiggørelse af altanprojektet.

Andelsboligforeningen har fået ny fuldtids vicevært Ole Skjold Møller.

Formanden redegjorde for fortsættelse af " relining" (indsætning af strømpe) af faldstammer, hvilket medfører et væsentligt mindre indgreb i den enkeltes lejlighed, ligesom udgiften hertil tillige er væsentlig billigere end udgiften til nye faldstammer.

Andelsboligforeningen har ligeledes fået nyt rengøringsfirma og indtil videre lader det til, at alle er godt tilfredse – bestyrelsen har ingen klager fået fra andelshaverne.

Andelsboligforeningen har skiftet forsikringsselskab til Alm. Brand, hvilket bl.a. indebærer, at forsikringspræmien er faldet med kr. 22.000,00 om året samt en reduceret selvrisiko.

Motionsudvalget har oplyst, at der ikke vil blive etableret TV i motionsrummet, og at der er kommet en romaskine.

I tilslutning til beretningen oplyste advokat Jens Anker Hansen at budgettet i relation til altansagen forventes overholdt, og at byggeregnskabet forventes færdigt i løbet af sommeren 2014.

--oo00oo--

En andelshaver oplyste at man havde set rotter på ejendommen. Det blev oplyst, at årsagen hertil kunne skyldes diverse opgravninger, som foregår i nabolaget.

Endvidere skal man tage kontakt til viceværten Willy, hvis man ser rotter i gården, som herefter vil kontakte kommunen.

Formanden oplyste, at portene på Valby Langgade og Bramslykkevej vil blive malet i løbet af året af Willy og Ole.

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

Ad 3. Godkendelse af regnskab for perioden 1. januar 2013 – 31. december 2013

Alex Andersen gennemgik hovedpunkterne i det af foreningens nye revisor udfærdigede årsrapport med behørig dokumentation af de væsentligste enkeltposter i regnskabet, idet han samtidig bemærkede, at andelsboligforeningen har skiftet revisor til Advisor-Revision, hvilket giver en besparelse på kr. 10.000,00 om året.

Regnskabet udviste et samlet overskud på kr. 146.113. Det budgetterede underskud for 2013 var opgjort til minus kr. 1.407.420, hvorfor årsregnskabet udviste et bedre resultat end budgetteret på ca. kr. 1.500.000. Dette skyldtes bl.a. at der var afsat kr. 500.000 til skralderum, hvilket arbejdet ikke var blevet iværksat, samt at andelsboligforeningen havde solgt en lejlighed til ca. kr. 500.000.

Foreningens egenkapital ultimo 2013 androg kr. 187.552.377.

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. Stigningen var ca. 6 % i forhold til sidste år.

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. Hertil svarede Johnnie Pjetursson, at såfremt andelslejligheden var i fin vedligeholdelsesmæssig stand, var lejlighederne på det seneste blevet solgt til maksimal pris, hvorimod lejligheder, der ikke var vel vedligeholdt, som regel måtte gå ned i pris.

På spørgsmål om andelsværdien matcher priser i området, oplyste bestyrelsen, at flere andelsboligforeninger i området har en højere andelsværdi, end det er tilfældet i A/B Damgården.

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 2014 - 31. december 2014

Alex Andersen gennemgik på bestyrelsens vegne det af bestyrelsen indsatte budget for 2014 samt det foreløbige estimerede budget for 2015 og 2016.

På baggrund af foreningens likviditet er det bestyrelsens vurdering, at det ikke vil være nødvendigt at foretage iværksættelse af regulering af boligafgiften i 2014.

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

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

Ad 5. Fremlæggelse af foreløbigt budget for 2015 og 2016

Formanden Alex Andersen gennemgik det foreløbige budget for 2015 og 2016 hvoraf de væsentligste udgifter var udvendig vedligeholdelse, herunder bl.a. maling af 40 opgange. Bestyrelsen foreslog, at man i 2015 malede 20 opgange, og at man i 2016 malede endnu 20 opgange.

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

En anden stor post i det foreløbige budget var udskiftning/reparation af faldstammer, hvor bestyrelsen havde budgetteret med kr. 1 mio. i 2015.

Ad 6. Valg af administrator

Formanden informerede om, at man for at "prøve markedet af" i bestyrelsen havde indhentet tilbud hos 3 andre administrationsfirmaer, som man ligeledes havde holdt møde med omkring eventuelt skift af administrator, uanset at man havde været yderst tilfreds med samarbejdet med Qvortrup Administration A/S siden andelsboligforeningens stiftelse. Alle 3 firmaer havde et næsten identisk grundhonorar, men derudover en lang "spiseseddel" omkring øvrige ydelser, som ikke var inkluderet i grundhonoraret, herunder bl.a. advokatbistand samt en række øvrige ydelser, der i dag er inkluderet i honoraret til Qvortrup Administration A/S.

Bestyrelsen ønskede fortsat at bibeholde nuværende administrator og takkede for et godt samarbejde.

Herefter blev Qvortrup Administration A/S genvalgt til administrator med akklamation.

Ad 7. Valg af revisor

Til revisor genvalgtes revisionsfirmaet Advisor-Revision.

Ad 8. Indkomne forslag

Ad 1. Etablering af overdækkede cykelstativer i gården.

Forslagsstilleren, Dennis Arentoft Jensen deltog ikke på generalforsamlingen og kunne derfor ikke yderligere redegøre for sit forslag.

Der udspandt sig en række meningstilkendegivelser i relation til de fremsatte forslag, bl.a. mente flere andelshavere, at der ikke var plads nok i flere af cykelkældrene.

Flere andelshavere foreslog, at man eventuelt kunne sætte cykelstativer op i gården, hvilket bestyrelsen tog til efterretning.

Advokat Jens Anker Hansen oplyste endvidere, at såfremt man ønsker at lave overdækkede cykelpladser i gården, vil det formentlig kræve en myndighedsgodkendelse.

Efter yderligere drøftelse satte dirigenten forslaget til afstemning. 8 stemte for og et massivt flertal stemte imod, hvorfor forslaget ikke blev vedtaget.

Ad 2. Vaskekælder.

Forslagsstilleren, Dennis Arentoft Jensen deltog ikke på generalforsamlingen og kunne derfor ikke yderligere redegøre for det konkrete forslag.

Flere andelshavere mente ikke, der var noget stort behov for et vaskeri i ejendommen.

Efter yderligere drøftelse satte dirigenten forslaget til afstemning. Ingen stemte for, hvorfor forslaget ikke blev vedtaget.

Ad 3. Bestyrelsens forslag til regler for altaner/altanhusorden.

Formanden redegjorde for baggrunden for bestyrelsens forslag, der blev behandlet således:

Grill.

Med hensyn til at anvende grill på altanen blev det vedtaget, at det er forbudt at anvende grill med grillkul, men at man gerne må anvende gas eller el-grill.

Markiser.

Omkring markiser var flere andelshavere enige i, at der skulle være ensartethed over markiserne, men at man eventuelt kunne vælge 2 farver, f.eks. hvid og naturfarvet.

Jens Anker Hansen informerede om, at det var vigtigt at vælge en markise, der ikke var alt for vindfølsom, således at man risikerede at ødelægge muren, såfremt man glemte at "rulle" markisen ind.

Efter yderligere drøftelser blev det besluttet, at bestyrelsen vil udarbejde et forslag til et regelsæt omkring markiser. Andelshaverne var velkomne til at komme med forslag/deltage i arbejdet omkring udarbejdelse af dette regelsæt.

Glas.

Det blev vedtaget, at glasset på altanen ikke må males eller dækkes med stof.

Faste installationer

Der udspandt sig en livlig debat omkring faste installationer på altanerne og følgende blev vedtaget:

- Det er tilladt at installere stikkontakter, såfremt arbejdet bliver udført af autoriseret elektriker.
- Det er tilladt at sætte kroge i muren under rækværkshøjde. Flere andelshavere har problemer med altandøre, der smækker op i rækværket.
- Det er tilladt at opsætte lamper på væggen under rækværkshøjde, såfremt dette lys ikke generer naboen.
- Alt andet er ikke tilladt at opsætte på murværket over rækværkshøjde.

Parabolantenner.

Det blev vedtaget, at det ikke er tilladt at opsætte parabolantenner.

Altankasser.

Punktet blev annulleret.

Det er herefter tilladt at hænge altankasser både udvendigt og indvendigt.

Salt på altanen.

Det er ikke tilladt at strø salt på altanen.

Cigaretskod.

Det er ikke tilladt at smide cigaretskod ud fra altanen.

Fyrværkeri.

Ikke tilladt.

Musikanlæg.

Det er tilladt at spille dæmpet musik.

--oo00oo--

Bestyrelsen vil renskrive regler for altaner/altanhusorden og runddele til andelshaverne, idet det samtidig blev oplyst, at det altid er muligt at ændre reglerne, såfremt dette på et tidspunkt ønskes.

Ad 9 Valg til bestyrelsen

Til bestyrelsen ny- eller genvalgte følgende:

Alice Ingvarrtsen og Søren Hansen.

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 2015
BM	Johnnie Pjetursson	Valby Langgade 226,2.tv.	På valg i 2015
BM	Mads Boch	Valby Langgade 234,2.tv.	På valg i 2015
BM	Alice Ingvarrtsen	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 2015
Supp.	Claus G. Hansen	Højdedraget 4, st.	På valg i 2015

Ad 10 eventuelt

Dørtelefoner.

Der er problemer med dørtelefonerne. Willy oplyste, at der arbejdes på problemerne.

Hoveddøre.

En andelshaver bemærkede, at der fortsat er problemer med, at hoveddørene ikke lukker af sig selv. Willy oplyste, at udluftsventiler eventuelt kunne være en løsning på problemet. Andelshaveren mente, at det ville være en god ide at tage kontakt til det firma, der oprindeligt stod for arbejdet omkring hoveddørene. Bestyrelsen vil gå videre med sagen.

Duer m.v.

Flere andelshavere har problemer med fugle/duer. En andelshaver oplyste, at flagermusnet var godt at opsætte ved ventilationshuller i murvæggen. Dette holdt fugle væk, så de ikke kunne bygge reder i murvæggen. Willy oplyste, at der var indkøbt nogle "skræmme ugler" som vil blive opstillet i gården.

Det blev samtidig pointeret, at det ikke er tilladt at fodre duer/fugle hverken på altaner eller i gården.

Franske altaner.

En andelshaver spurgte, om der kom en "2. omgang", hvor det ville være muligt at få en fransk altan. Jens Anker Hansen oplyste, at såfremt mange andelshavere ønskede en altan, kunne dette formentlig godt lade sig gøre, men det ville blive dyrere for den enkelte andelshaver i forhold til, hvad de nuværende altaner havde kostet. Tilbage melding skulle ske til bestyrelsen.

Sommerfest.


Formanden oplyste, at såfremt der skal holdes sommerfest i år, skal der nedsættes et nyt udvalg – ellers bliver der ingen fest.

Pølsearrangement.

Altan.dk vil formentlig efter sommerferien afholde pølsearrangement i gården for andelshaverne efter afslutning af altansagen.

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

København, den 21/5 2014



Jens Anker Hansen
Advokat

Valby, den / 2014

Godkendt pr. mail 21.5.2014

Bestyrelsen