

Andelsboligforeningen Damgården

Valby langgade 226-254, Højdedrøget 2-12, Ålholmvej 13-15, Bramslykkevej 35-65, Vestervang 5, 2500 Valby. Kontor: Valby langgade 254. Tlf. 36 16 23 47.

Indkaldelse til ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Damgården

generalforsamlingen afholdes

Onsdag den 22. april 2015 kl. 19.30

I Ålholm Kirke på Bramslykkevej 18 A

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 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 3 bestyrelsesmedlemmer:**

Bestyrelsen foreslår følgende:

Alex Andersen modtager genvalg

Johnnie Petursson modtager genvalg

Mads Boch

Samt 2 suppleanter for 1 år:

Ann Mosumgaard modtager genvalg

Claus G. Hansen modtager genvalg

10 Eventuelt

Andelsboligforeningen Damgården

Valby Langgade 226-234, Højdedraget 2-12, Alholnvej 13-15, Bramslykkovej 35-65, Vestervang 5, 2500 Valby. Kontor: Valby Langgade 254.Tlf. 36 16 23 47.

Side A

Punkt 2: bestyrelsens beretning for 2014.

Gård, vej og have (budget kr. 150.000):

Følgende arbejde blev udført:

Renovering af legeplads kr. 33.250.

Beskæring af træer og levering samt plantning af fyrretræer og 2 frugttræer kr. 32.493.

Levering af 2 juletræer. Et i 2013 (bogført 2014) og et i 2014 kr. 18.775.

Øvrig løbende vedligeholdelse kr. 62.311.

I alt kr. 146.829.

Faldstammer og reparationer (budget kr. 1.100.000):

Der blev afsat ovennævnte beløb, og der blev udført arbejde for kr. 600.000, som vedrører delarbejde på renovering af 16 faldstammer.

Diverse reparationer kr. 1.794.

I alt kr. 601.794.

Arbejdet fortsætter i 2015.

Murerarbejde (budget kr. 100.000):

Renovering af loft og vægge i diverse kældre.

I alt kr. 23.450

Kloakker/ dræn (budget kr. 460.000):

Nedlagt dræn og udskiftning af brønd og kloakrør på

Valby Langgade 234 – 238 (gårdside) kr. 207.625

Nedlagt dræn, etablering af ny brønd og udskiftning af 1 brønd, vindueshul muret ved lyskasse samt udskiftet gulv afløb i kælder

og pudset sokkel på Valby Langgade 248 – 254 (gadeside) kr. 221.637.

Nedlagt dræn, pudset sokkel og støbning af ny trappe til kontor på Vestervang (gadeside) kr. 139.563

Nedlagt dræn, ny pumpebrønd etableret og udskiftet gulv afløb samt pudset sokkel på Valby Langgade 228 – 230 (gadeside) kr. 89.000.

2 vejbrønde udskiftet på Højdedraget (gadeside) kr. 27.831.

I alt kr. 685.637.

Arbejdet fortsætter i årene fremover.

Andelsboligforeningen Damgården

Valby Langgade 226-254, Højdedraget 2-12, Ålholmvej 13-15, Bramslykkevej 35-65, Vestervang 5, 2500 Valby. Kontor: Valby Langgade 254. Tlf. 36 16 23 47.

Side B

Glarmester, glaslister (budget kr. 150.000):

Der er udskiftet glaslister på Højdedraget og Valby Langgade (gårdsiden).
Alle glaslister på ejendommen er hermed udskiftet
I alt kr. 189.763.

Fjernvarmeanlæg (budget kr. 250.000):

Den løbende reparation og vedligeholdelse, beløb sig til kr. 113.440.

Blikkenslager (budget kr. 75.000):

Montering af net på alle skorstene kr. 40.750 (fuglesikring), samt diverse
arbejder kr. 16.610.
Samlet udgift kr. 57.355.

Tømrer og snedker udvidelse af skralderum (budget kr. 580.000):

Bestyrelsen har ændret på det oprindelige projekt hvilket har medført en merpris
på kr. 76.563.
Samlet pris kr. 658.438.
Etablering af lys er ikke med i ovennævnte budgetpris.
Dette arbejde udføres i 2015.

Elektriker (budget kr. 250.000):

Nye eltavler monteret på Bramslykkevej 37 – 47 – 59 – 65, Højdedraget 2 – 8 og
Valby Langgade 226 – 236 – 244 – 252 kr. 127.626.
Sensorer og lamper monteret i serverrum på Højdedraget 12, Bramslykkevej 35 –
51 og Valby Langgade 238 – 254 kr. 15.179.
Ny installation til grundvandspumpe i kælder Valby Langgade 254 kr. 5.154.
Opsætning af sensorer og lamper på gårdtoiletter kr. 5.848.
Udskiftning af lamper i portene på Valby Langgade og Bramslykkevej kr. 5.736.
Udskiftning af lamper og kabler på Ålholmvej 13 kr. 9.283.
Installation for kompressor i garage kr. 6.036.
Øvrige arbejder kr. 26.305.
Samlet pris kr. 201.167.

Andelsboligforeningen Damgården

Valby langgade 226-254, Højdedrøget 2-12, Álholmvej 13-15, Bramslykkøvej 35-65, Vestervang 5, 2500 Valby. Kontor: Valby langgade 254. Tlf. 36 16 23 47.

Side C

Salg af boliger:

Den 31.12.2014 var der 188 andelsboliger og 8 lejeboliger
2 lejeboliger overgik til andelsbolig, samt salg af et tørreloft,
Hvilket gav en indtægt til foreningen på kr. 1.314.678.
De andelsboliger, der er lagt sammen, er medtaget som en bolig.

Andelsboligforeningen Damgården

Valby Løngade 226-254, Højdedreget 2-12, Ålholmvej 13-15, Bramslykkovej 35-65, Vestervang 5, 2500 Valby. Kontor: Valby Løngade 254. Tlf. 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 1.10.1990, hvilket var 6 mdrs. Husleje, baseret på den oprindelige leje inden overgang til andelsbolig.

Hvor meget andelsskuddet er for den enkelte andelshaver står altid på købs/salgskontrakten.

Andelsindskuddet skal ganges med andelenes kurs 5740.

(se side i regnskabet)

En typisk andelslejlighed i Damgården er på 62 m²,
Og indskuddet er kr. 10.801,25 (6 x 1.800,21)
Forslag til andelsværdi kurs 5740.

Andelsværdi vil således være kr. 10.801,25 x 5740/100 = kr. 619.992
Svarende til en m² pris på kr. 9.999,87

Aktiviteter i år 2015

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, beskæring af større træer i gården, samt vedligeholdelse af legepladsen.

Faldstammer (budget kr. 1.500.000):

Renovering af resterende 17 faldstammer, samt manglende arbejder på 16 faldstammer

Maling af trapper og pålægning af ny linolium (budget kr. 1.000.000):

Grundet røgskader/brand er opgangen på Bramslykkevej 65 blevet renoveret. Malingen og pålægning af linoleum af trappen er foretaget således at den danner grundlag for renoveringen af hovedtrapperne i fremtiden.

Der er rettet henvendelse til malerfirmaer og gulvfirmaer for at få tilbud på renoveringen af hoved- og bagtrapper.

Såfremt tilbuddene er modtaget inden generalforsamlingen vil de blive forelagt på den ordinære generalforsamling den 22. april 2015.

Der vil, når det firma der bliver udvalgt, blive lagt en tidsplan for arbejdet, og beboerne vil herefter blive informeret.

El-arbejde (budget kr. 200.000):

De gamle stofledninger i kældrene udskiftes løbende og der etableres lys i skralderummene.

Fuger (budget kr. 525.000):

Renovering af fuger Valby Langgade 244 -254. (gadesiden)
Arbejdet fortsætter i årene fremover.

Nye varmemålere (budget kr. 250.000):

Udskiftning af eksisterende målere med nye til fjernaflæsning.

Den lavere pris for aflæsning af målerne, bevirker at investeringen vil være betalt over ca. 5 år.

Andelsboligforeningen Damgården

Velby langgade 226-251, Højdedraget 2-12, Alholmvej 13-15, Bramslykkevej 35-65, Vestervang 5, 2500 Velby, Kontor: Velby langgade 254.Tlf. 36 16 23 47.

Side F

Kloakker/ dræn (budget kr. 200.000):

Etablering af dræn.

Fjernvarmeanlæg (budget kr. 250.000):

Løbende vedligeholdelse af anlægget og rensning af varmtvandsbeholdere.

Altaner:

Flere beboere har i anden omgang ønsket at få en altan, det drejer sig om ca. 20 stk.

De enkelte beboere vil få yderligere oplysning om prisen for deres altan/ fransk altan.

Omlægning af lån:

Foreningen vil omlægge sine kreditforeningslån pr. 1.07.2015, samt optage nyt lån til de altaner der skal opsættes i anden omgang.

Besparelsen i forhold til eksisterende lån vil være ca. kr. 250.000 til kr. 300.000 afhængig af obligationskursen.

Nye Porte (budget kr. 110.000):

De gamle træporte på Bramslykkevej og Valby Langgade vil blive erstattet af nye gitterporte.

Den store port på Højdedraget, som for mange er svær at åbne, vil blive erstattet af en lettere gitterport.

Jubilæumsfest:

Foreningen har 25 års jubilæum i år, og i den forbindelse afholdes der jubilæumsfest.

Festen forventes afholdt medio august.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

Skriftligt forslag til generalforsamlingen d. 22. April 2015

AB Damgaarden er en af de flotteste og mest velholdte andelsboligforeninger i hele København. AB Damgaarden står flot både facademæssigt og udenoms arealerne.

Jeg synes dog det er trist at gå ind i min opgang, da den slet ikke holder samme standard som resten af byggeriet. Kedelige farver og brugsmærker på både vægge og døre. Derudover er bagtrappen i meget dårlig forfatning, med direkte adgang ind til betonen og fugtskader.

Derfor appellerer jeg til at generalforsamlingen vedtager, at AB Damgaarden enten via dens egenkapital eller ved at finansiere et lån med en ekstra boligydelse - eksempelvis maks. 100 kr. om måneden - til at renovere samtlige opgange og bagtrapper i andelsboligforeningens byggeri. Dette skal ske, hvis generalforsamlingen vedtager dette, inden for nærmeste fremtid.

Med venlig hilsen

Morten Hansen

Bramslykkevej 59 st. tv.

Andelsboligforeningen Damgården

Valby Iaggado 226-254, Hojdedraget 2-12, Alholnvej 13-15, Branslykkevej 35-65, Vestervang 5, 2500 Valby. Kontor: Valby Iaggado 254. Tlf. 36 16 23 47.

AB Damgården

Fuldmagt

Undertegnede andelshaver, som er forhindret i at deltage i foreningens ordinære generalforsamling onsdag den 22. april 2015.

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 onsdag den 22. april 2015.

Underskrift

Fuldmagten bedes afleveret på foreningens kontor, brevsprækken i døren ved Vestervang 5, **senest onsdag den 22. april 2015 kl. 18.00.**

(§ 24.5) Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller en myndig nærstående, der bebor en beboelseslejlighed sammen med andelshaveren, eller en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

Andelsboligforeningen Damgården

Valby langgade 226-254, Højedraget 2-12, Ålholmvej 13-15, Bramslykkevej 35-65, Vestervang 5, 2500 Valby. Kontor: Valby langgade 254. Tlf. 36 16 23 47.

Bestyrelsen stiller følgende forslag til generalforsamlingen d. 22. april 2015

Ændring af altan husorden:

Bestyrelsen foreslår at punkterne ” Alt andet er ikke tilladt at opsætte på muren” samt ” Kroge i muren under rækværkshøjde er tilladt ” udgår

Og der indføres følgende i altan husorden:

”Ved fraflytning skal huller i fuger, mursten m.v. reetableres”

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

Andelsboligforeningen Damgården

Valby Jærgade 226-254, Højedraget 2-12, Alholmvej 13-15, Bramstykkevej 35-65, Vestervang 5, 2500 Valby. Kontor: Valby Jærgade 254 Tlf. 36 16 23 47.

Stemmeseddel til generalforsamling den 22 april 2015

Ændringer til altan husorden

Navn: _____

Adresse: _____

Ovennævnte som ikke kan deltage i generalforsamlingen den 22. april 2015 stemmer:

JA: _____

NEJ: _____

Underskrift: _____

Afleveres på ejendomskontoret ved Vestervang 5 senest onsdag den 22. april 2015, kl. 18:00

Andelsboligforeningen Damgården

Valby Langgade 226-254, Højdedrøget 2-12, Alholmvvej 13-15, Bramslykkevej 35-65, Vestervang 5, 2500 Valby. Kontor: Valby Langgade 254.Tlf. 36 16 23 47.

Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægter pkt. (15.5) under § 15.

Nuværende tekst:

Inden 14 dage efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne med bestyrelsen og vurderingsmanden gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelses-stand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden, bortset fra aktiver, der er overdraget i forbindelse med overtagelse af erhvervsvirksomhed, jf. § 14.1 e. Såfremt køber forlanger prisnedslag sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangenet skønnes rimeligt, tilbageholde tilsvarende beløb ved afregning til sælgeren, således at beløbet først udbetales når det ved dom eller forlig, mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Fremtidig tekst:

Inden 14 dage efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne indgive en skriftlig klage (som afleveres på foreningens ejendomskontor) om eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelses-stand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden, bortset fra aktiver, der er overdraget i forbindelse med overtagelse af erhvervsvirksomhed, jf. § 14.1 e. Såfremt køber forlanger prisnedslag ved sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde tilsvarende beløb ved afregning til sælgeren, således at beløbet først udbetales når det ved dom eller forlig, mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

**Med venlig hilsen
Bestyrelsen**

Andelsboligforeningen Damgården

Valby langgade 226-254, Højdedraget 2-12, Alholmvej 13-15, Bramslykkevej 35-65, Vestervang 5, 2500 Valby. Kontor: Valby langgade 254, tlf. 36 16 23 47.

Stemmeseddel til generalforsamling den 22 april 2015

Ændringer af vedtægter (15.5) under § 15.

Navn: _____

Adresse: _____

Ovennævnte som ikke kan deltage i generalforsamlingen den 22. april 2015 stemmer:

JA: _____

NEJ: _____

Underskrift: _____

Afleveres på ejendomskontoret ved Vestervang 5 senest onsdag den 22. april 2015, kl. 18:00

Andelsboligforeningen Damgården

Valby Løngade 226-254, Højedraget 2-12, Alholmvej 13-15, Bramslykkevej 35-65, Vestervang 5, 2500 Valby. Kontor: Valby Løngade 254 Tlf. 36 16 23 47.

Forslag om forhøjelse af boligafgiften:

Boligafgiften er ikke blevet forhøjet i mange år, dette trods prisstigninger.

Men bestyrelsen foreslår nu at boligafgiften stiger med 1 kr. pr. m²

fra og med den 1.01.2016 og igen fra den 1.01.2018.

Vi vil også fremover sørge for at vore indtægter kan dække de nødvendige omkostninger som foreningen måtte have.

**Med venlig hilsen
Bestyrelsen**

Andelsboligforeningen Damgården

Valby langgade 226-254, Hejdedraget 2-12, Allholmvej 13-15, Bråmslykkevej 35-65, Vestervang 5, 2500 Valby. Kontor. Valby langgade 254.Tlf. 36 16 23 47.

Stemmeseddel til generalforsamling den 22 april 2015

Boligafgiftsforhøjelse

Navn: _____

Adresse: _____

Ovennævnte som ikke kan deltage i generalforsamlingen den 22. april 2015 stemmer:

JA: _____

NEJ: _____

Underskrift: _____

Afleveres på ejendomskontoret ved Vestervang 5 senest onsdag den 22. april 2015, kl. 18:00