

Referat af ordinær generalforsamling
i
A/B Damhjørnet
afholdt den 29. april 2008 kl. 19.00
i Ålholm Kirke, Bramslykkevej 18 A, 2500 Valby

Det blev konstateret at der var 32 ud af 82 andelshavere repræsenteret på generalforsamlingen.

Foreningens administrator, Dan-Ejendomme as, var repræsenteret af ejendomsadministrator Lillian Sommer

Formanden, Maygan Petersen, bød velkommen.

1. Valg af dirigent

Ejendomsadministrator Lillian Sommer blev enstemmigt valgt som dirigent.

Lillian Sommer takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen i henhold til vedtægternes § 24 var rettidigt indkaldt ved skrivelse af den 10. april 2008 og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning

Formanden Maygan Petersen aflagde bestyrelsens beretning, herunder oplyste om følgende:

Bestyrelsen havde konstateret et større antal handler i første halvår af 2007.

Inderste del af asfalt i gården er renoveret.

Der er foretaget duesikring på tagrender, kviste samt på 21 altaner, som andelshaverne ønskede duesikret. Ved en fejl var udgifter til leje af lift dog ikke medtaget i det oprindelige budgetforslag, hvorfor budgettet blev overskredet.

Der er indkøbt en ny vaskemaskine.

Idet ingen beboere havde ønsket at legepladsen skulle genopføres, vil den forblive, som den er.

Der er etableret ordning omkring giftigt affald ved opstilling af et skab.

Der har været en større vandskade i Roskildevej 193, st.tv. Et nedløbsrør på naboejendommen brast og skaden løb op i kr. 80-90.000,00. Der blev indgået et forlig med ejerforeningen i naboejendommen, hvorefter ejerforeningen betalte 60 % og A/B Damhjørnet afholdte resten af udgifterne.

Idet bistanden fra Dan-Ejendomme i en længere periode i 2007 havde været utilfredsstillende, havde Dan-Ejendomme accepteret at kreditere foreningen 3 måneders administrationshonorar, ligesom der er indgået en lidt billigere administrationsaftale med

Dan-Ejendomme. Bestyrelsen oplyste, at der desværre stadig var problemer med blandt andet at få regninger betalt rettidigt.

Der er indgået en ny aftale om snerydning og glatførebekæmpelse, og den fungerer, efter bestyrelsens opfattelse indtil videre efter hensigten.

Som vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 19. august 2007, er der ændret vasketider fra 1½ times interval til 1 times interval, ligesom der nu kan vaskes til klokken 21.00 – tilsyneladende til alles tilfredshed.

Der har været afholdt arbejdsdag og en stor tak til dem der mødte og gav en hånd med. Desværre mødte kun et fåtal af beboerne op.

Som vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 19. august 2007, er der skiftet taghætter. I forbindelse med udskiftningen konstateredes der flere utætheder og løse tagsten mv. Disse fejl blev søgt afhjulpet, hvorfor den endelige regning lød på godt kr. 200.000 mod de oprindelige kr. 150.000.

Beretningen blev herefter enstemmigt taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Maygan Petersen gennemgik regnskabet for 2007.

Den nye valuarvurdering af 25. februar 2008 var på kr. 78.350.000. Bestyrelsen foreslog en uændret andelskrone på kr. 82,99 og dermed en hensættelse kr. 9.538.661.

På spørgsmål om hensættelsen svarede Maygan Petersen, at bestyrelsen ønskede, at der blev foretaget en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, og for at kunne realisere de anbefalinger, som den byggetekniske gennemgang forventelig må give, ville det efter bestyrelsens opfattelse være hensigtsmæssigt, at andelskronen ikke for nuværende steg.

En beboer gav udtryk for manglende afskrivning. Hertil svarede Maygan Petersen, at det var et spørgsmål, som skal rettes til revisor.

Regnskabet og værdiansættelsen blev herefter afstemning med en hensættelse på kr. 9.538.661 og 27 stemte for, 2 stemte imod og 3 undlod at stemme. Årsregnskabet for 2007 med en **andelskrone på kr. 82,99** blev vedtaget.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Budgettet, som indebærer uændret boligafgift, blev gennemgået af Maygan Petersen.

Bestyrelsen bemærkede særligt, at der i budgettet blev afsat midler til:

- Byggeteknisk gennemgang, hvilket forventedes at koste omkring kr. 15.000, dog Således , at den endelige pris ikke kunne oplyses førend gennemgangen er tilendebragt.
- Den byggetekniske gennemgang skal have særlig fokus på faldstammer og reparation/udskiftning af hele vinduespartier. Som følge heraf var det foreslået ikke at

- udskifte punkterede ruder i år, men derimod afvente resultatet af den byggetekniske gennemgang.
- Henlæggelse på kr. 9.538.661 blev gentaget, idet der formentlig vil skulle optages lån til realisering af de anbefalinger, som måtte fremkomme ved den byggetekniske gennemgang.

Bestyrelsen ønskede fuldmagt til at indhente tilbud baseret på de anbefalinger, som måtte fremkomme ved den byggetekniske gennemgang, således at der ved en ekstraordinær generalforsamling, kan tages stilling til de tilbud, som bestyrelsen skønner hensigtsmæssige.

Budgettet og bestyrelsens forslag gav ikke anledning til bemærkninger, og den efterfølgende afstemning viste at 30 stemte for og 2 undlod at stemme.

Budgettet og bestyrelsens forslag blev vedtaget.

5. Forslag.

a) Slanger og kryb.

Lars Rune Drejer Jensen, Valby Langgade 264, st.tv. havde anmodet bestyrelsen om lov til at holde 43 slanger dels i sin lejlighed og dels i sit kælderrum.

Da slanger ikke kan henføres til almindeligt husdyrhold, ønskede bestyrelsen at høre generalforsamlingens mening. Det blev oplyst, at bestyrelsen forinden har haft en medarbejder fra Københavns Zoo ude og se på, hvorledes slangerne bliver passet og at denne ingen bemærkninger havde. Beboeren oplyste, at slangerne ikke er farlige eller giftige.

Den efterfølgende afstemning viste, at 18 stemte for, 4 stemte imod og resten undlod at stemme. Tilladelsen blev givet og vil danne præcedens for bestyrelsens beslutninger i lignende sager fremover.

b) Hegn til naboejendommen.

Bestyrelsen bad om generalforsamlingens bemyndigelse til at kontakte naboejendommen med henblik på retablering af hegn, samt afholde de nødvendige udgifter til retableringen, desuagtet udgifterne ikke fremgår af budgettet for 2008.

For stemte 26, resten var blanke.

Forslaget var vedtaget.

c) Fælles arbejdsdag.

Bestyrelsen stillede forslag om betaling af kr. 50,00 pr. lejlighed pr. måned. Bestyrelsen uddybede forslaget med, at fremmødet ved arbejdsdagen havde været skuffende lavt. Forslaget går i sin enkelthed ud på, at man vil få det indbetalte beløb tilbage (kr. 600,00 pr. år) For de beboere, som ikke ønsker at deltage i arbejdsdagen, har de købt sig fri ved at indbetale et beløb hver måned.

Der blev stillet forslag om flere arbejdsdage, men et overvejende flertal stemte for at bibeholde den ene dag.

Den efterfølgende afstemning om indbetaling af kr. 50,00 pr. måned viste, at 17 stemte for, 8 imod og resten var blanke.

Forslaget blev vedtaget og der opkræves kr. 50,00 pr. måned med virkning pr. 1. juni 2008.

Bestyrelsen blev givet bemyndigelse til at fastlægge de nærmere regler, herunder blev det oplyst, at der i sagens natur ikke ville blive tale om kr. 600,00 ved den førstkommande arbejdsdag. Endvidere blev det oplyst, at det er den beboer, som er indehaver af andelslejligheden på selve arbejdsdagen, som får beløbet udbetalt, hvorfor der således ikke skal ske en forholdsmæssig tilbagebetaling. Endelig blev det besluttet, at der ikke sondres mellem unge og ældre, syge og raske, støre og små mv.

Fra beboere:

a) Forslag om hund i gård.

Michelle Dayan, Roskildevej 197, 2.tv. stillede følgende forslag, som gav anledning til en del debat, hvilket i det store og hele var gentagelser fra sidste ordinære generalforsamling, hvor beboeren havde fremsat et lignende forslag:

1. Tilladelse til at føre hund gennem gården. For forslaget stemte 10, 16 stemte imod og resten stemte blank. Forslaget var faldet.
2. Tilladelse til at hunde må opholde sig i gården ved benyttelse af fælles faciliteter, såsom grill og bænke. 7 stemte for, 18 stemte i mod og resten stemte blank. Forslaget var faldet.

6. Valg af bestyrelsen

Signe Nielsen, Valby Langgade 272, 1.tv. var på valg
Finn Uldall, Roskildevej 199, 2.th. var på valg.

Begge genopstillede og blev enstemmigt valgt.

Som suppleanter valgtes:

Nanna Biener Roskildevej 201, 1.th.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Maygan Petersen, formand, Roskildevej 193, 3.th. (formand) (på valg i 2009)
Arne Jakobsen, Valby Langgade 270, 1. th. (på valg i 2009)
Søren Jakobsen, Roskildevej 195, 2. th. (på valg i 2009)
Signe Nielsen, Valby Langgade 272, 1. tv. (på valg i 2010)
Finn Uldall, Roskildevej 199, 2.th. (på valg i 2010)

7. Valg af administrator og revisor

Ejendommens administrator, Dan-Ejendomme as og revisor Stig Nielsen ApS blev genvalgt.

8. Eventuelt

En beboer spurgte til administrationshonoraret, som han syntes var for højt. Hertil svarede Maygan Petersen, at man får, hvad man betaler for, men at han var velkommen til at indhente tilbud.

En beboer gjorde opmærksom på, at rengøringen i vaskeriet var mangelfuld.

Legeplads: Maygan Petersen meddelte, at der ingen planer er på nuværende tidspunkt.

Parkering på Valby Langgade: En beboer spurgte om der kunne etableres flere parkeringsbåse, hvortil Maygan Petersen svarede, at Valby Langgade er en kommunal vej og Københavns Kommune vil ikke give flere tilladelse til flere parkeringsbåse.

Da ingen yderligere ønskede ordet, sluttede generalforsamlingen kl. 22.40.

Som dirigent og referent:

For bestyrelsen

Lillian Sommer

Maygan Petersen
(formand)