År 2018, den 23. oktober kl. 19.30 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Damsøhusene i Kulturstationen, Vanløse Kulturhus, Festsalen, Frode Jakobsens Plads 4, 2720 Vanløse.

Formanden, Anders Lillesø, bød velkommen.

1. Valg af dirigent.

Som dirigent valgtes advokat Nicholas Wantzin, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen, idet der under punkt 5 ville blive behandlet det indkomne forslag, som andelshaverne var gjort bekendt med ved opslag i opgangene.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 152 andele var 36 til stede inklusiv 5 fuldmagter. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

Daniel Grønn fra Bang & Beenfeldt deltog tillige i generalforsamlingen.

2. **Forslag fra bestyrelsen om udskiftning af foreningens tag samt løbetidsforlængelse af foreningens 2 fastforrentede kontantlån med afdrag til et nyt 30-årigt fastforrentet kontantlån med afdrag med et provenu på kr. 12.000.000. Forslaget indebærer endvidere forhøjelse af boligafgiften med 5% pr. 1. december 2018. Forslaget medfører ingen ændring i andelskronen.**

   Der vedhæftes følgende bilag:

   Bestyrelsens grundlag for forslag til udskiftning af foreningens tag, bilag 1
   Overslag I, udarbejdet af Wantzin Ejendomsadvokat af 2. oktober 2018, bilag 2
   Budget for forslaget, udarbejdet af Bang & Beenfeldt af 2. juli 2018, bilag 3

Formanden gennemgik kort forslaget og motiverede forslaget med henvisning til bilag 1 i indkaldelsen. Bilaget vil ligeledes vedhæftes nærværende referat som **bilag 1**. Formanden oplyste endvidere, som også fremgik af bilag 1, at man havde talt med 3 rådgivende ingeniører. Man havde på basis af erfaring, referencer og det bedste overslag valgt Bang & Beenfeldt A/S til at være foreningens tekniske rådgiver i forbindelse med byggesagen.

Der var herefter en kortere debat omkring solceller, hvortil formanden oplyste, at man havde haft taget spørgsmålet op, men som økonomien var skruet sammen fra Folketinget side for nuværende, kunne det ikke svare sig. Formanden oplyste endvidere på forespørgsel, at man havde set på 3 tagmaterialer, og at man havde valgt det, man vurderede som værende det bedste, hvilket var polymerkomposit løsning fra firmaet Steni.

Daniel Grønn fra Bang & Beenfeldt A/S præsenterede herefter sig selv og gennemgik budgettet, der var indkaldelsen som bilag 3, og som også vedhæftes nærværende referat som **bilag 3**. Daniel Grønn besvarede herefter spørgsmål, hvorunder det blev præciseret, at man ville kræve, at entreprenøren efter endt tagarbejde genetablerede bede etc., hvilket var lagt ind i budgetprisen.

Penneo dokumentnøgle: J1E0H-T2NGB-4SN5M-76XUS-4TYYY-SUH33

En andelshaver forespurgte herefter bestyrelsen, om det honorar, som Bang & Beenfeldt A/S skulle have, som også fremgik af bilag 3, var rimeligt. Bestyrelsen oplyste, at de 3 teknikerfirmaer, man havde indhentet priser fra, lå på ca. nogenlunde samme pris.

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik herefter overslag I, der var vedhæftet indkaldelsen som bilag 2 og som vedhæftes nærværende referat ligeledes som **bilag 2**.

Inden afstemningen blev økonomien i projektet nærmere drøftet. Det blev her præciseret, at forslaget ikke ville medføre en ændring i andelskronen, men at boligafgiften vil stige med 5% pr. 1. december 2018.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at forslaget var vedtaget med alle stemmer for, bortset fra én der hverken stemte for eller imod.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 20.05.

Som dirigent:

.....
Nicholas Wantzin

I bestyrelsen:

.....
Anders Lillesø

.....
Morten Lohse

.....
Thomas Rasmussen

.....
Knud Erhard Schirmer

.....
Katrine Grabe

Penneo dokumentnøgle: J1E0H-T2NGB-4SN5M-76XUS-4TYYY-SUH33

BILAG 1

Bestyrelsens grundlag for forslag til udskiftning af foreningens tag:

Foreningen fik i 2006 foretaget en tilstandsvurdering samt drifts- og vedligeholdelsesplan hvori vurderingen af restlevetiden på foreningens tag var mindre end 10 år.

Foreningen har i løbet af årene udskiftet tagplader hvor nødvendigt, men omfanget af reparationer er stigende. Herudover trænger udhæng og tagrender til udskiftning.

Bestyrelsen har talt med 3 rådgivende ingeniører omkring rådgivning og budget samt hvilke løsninger, der var tilgængelige og forslag til en løsning.

Da finansieringsmulighederne nu er gunstige, vurderer bestyrelsen, at tidspunktet er rigtigt. Endvidere har alle 3 rådgivere har oplyst, at de ikke har oplevet prisstigninger på sådanne entrepriser indtil videre.

Såfremt projektet bliver til noget, vil bestyrelsen gå videre med rådgivende ingeniør firma Bang & Beenfeldt A/S hvis budget er vedlagt indkaldelsen.

Mht. til løsninger på tagbeklædning har bestyrelsen valgt en polymerkomposit løsning fra firmaet Steni. Prøve medbringes på generalforsamlingen.

Grunden til dette valg er baseret på levetid. Steni har en garanti på 40 år samt en forventet levetid på mere end 60 år.

Bestyrelsen foreslår låneoptagelse på kr. 12 mill. hvilket medfører en huslejestigning på 5%. Se eksempel i indkaldelsen.

Det er vigtig at pointere, at låneoptagelsen ikke medfører ændring i andelskronen, da beløbet allerede er afsat i foreningens værdiansættelse.

Penneo dokumentnøgle: J1EOH-T2NGB-4SN5M-76XU5-4TYYY-5UH33

OVERSLAG I

Vedr: Tagrenovering til en pris på kr. 11.437.425,60. Forslaget indebærer også løbetidsforlængelse af foreningens eksisterende lån i forbindelse med optagelse af fastforrentet 30-årigt kontantlån med afdrag og med et provenu på kr. 12.000.000.

Overslaget er udarbejdet på basis af budgettal af 2. juli 2018 udarbejdet af Bang & Beenfeldt A/S. Det er en forudsætning for generalforsamlingens eventuelle beslutning om igangsætning af arbejderne, at udgifterne efter afholdt underholdsbud overholder nedenstående budget.

A. Udgifter (incl. moms)

1. Udgifter i henhold til budget fra Bang & Beenfeldt A/S	11.118.479,60
2. Omkostninger til lån (estimeret)	318.946,00
Udgifter i alt	11.437.425,60

B. Finansiering under byggeriet.

Under byggeriet forudsættes finansiering ved, at lån til endelig finansiering hjemtages umiddelbart efter vedtagelse på generalforsamlingen, på så lang en kurskontrakt som er økonomisk fornuftig. Provenuet indsættes på aftalekonto, og benyttes efterhånden som udgifterne skal betales. På denne måde undgår man optagelse af byggelån, og sparer derved byggelånsrenterne.

C. Endelig finansiering.

	Nettoprovenu	Øget årlig ydelse
30-årigt fastforrentet kontantlån	12.000.000,00	505.000,00
Overskud på driften		283.000,00
Kassekreditrenter		24.000,00
Likviditetsunderskud		198.000,00

der finansieres ved forhøjelse af boligafgiften på 5% pr. 1/12 2018.

D. Betydning for boligafgiften:

Nuværende:	Stig. 5%	Ny boligafg:	m2:
Kr. 1.502,62	5	1.577,75	41,00 m2
Kr. 2.015,71	5	2.116,50	55,00 m2
Kr. 2.565,45	5	2.693,72	70,00 m2
Kr. 3.042,22	5	3.194,33	83,00 m2
Kr. 4.031,43	5	4.233,00	110,00 m2

Penneo dokumentnøgle: J1E0H-T2NGB-4SN5M-76XUS-4TYYY-SUH33

E. Andelsprisen.

Idet foreningen have en buffer mellem det andelene handles til og foreningens egenkapital på kr. 11.486.989 pr. 31. december 2017, vil forslaget ikke medføre en nedsættelse af andelskronen.

København, den 2. oktober 2018

Nicholas Wantzin

Penneo dokumentnøgle: JTE0H-T2NGB-4SN5M-76XUS-4TVYY-SUH33

BILAG III

BANG & BEENFELDT A/S
RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA F.R.I.
Langebrogade 6 I, 4. Sal 1411 København K Tlf. 32 57 82 50 info@bangbeen.dk www.bangbeen.dk

Dato. 02.07.2018
Sags. nr 18218
Int. CBW

A/B Damsøhuse

Budgetoverslag vedr. Tagrenovering

Indledende tekst:

Andelsforeningen er generelt i god stand, de byggematerialer der i sin tid har været brugt har været af god kvalitet. Ejendommens tag er nu ca. 60 år gammelt, udluftningshætter samt udhæng og tagrender, trænger efterhånden til at blive renoveret, så man undgår råd og svamp i konstruktionerne.

Bygningsdel	Prioritering	Mængde	Enhed		Kr. /enhed		Pris
Total tagudskiftning							
Byggeplads / Stillads							
Skurby: Byggeplads mandskabsskure, byggestyring, varslinger m.v.		3	%	kr	4.000.000,00	kr	480.000,00
Stillads på 3 ejendommen inkl. Overdækning leje inkl.		1	stk	kr	1.985.000,00	kr	1.985.000,00
Tag							
Nedrivning af al eksisterende tagbelægning		2100	m2	kr	200,00	kr	420.000,00
Miljø sanering		2100	m2	kr	74,00	kr	155.400,00
Fjernelse af bygningsaffald m.v.		2100	m2	kr	100,00	kr	210.000,00
Opretning af spær		2100	m2	kr	148,00	kr	310.800,00
Udskiftning af spærhoveder mv. og imprægnering af spær.		200	m2	kr	209,00	kr	41.800,00
Isolering mod beboelse		1700	m2	kr	195,00	kr	331.500,00
Opbygning af fast undertag		2100	m²	kr	480,00	kr	1.008.000,00
Indkøb og opsætning af tag (Steni plader. 60-70 års levetid		2100	m2	kr	850,00	kr	1.785.000,00
Udskiftning af tagrender, rendejern og fodblik mv.		1	-	kr	310.000,00	kr	310.000,00
Nye udluftningshætter		74	stk.	kr	2.200,00	kr	162.800,00
Snefang, afslutninger mv.		24	stk	kr	1.000,00	kr	24.000,00
Etablering af led lys i loftrum. Tilvalg		1	sum	kr	85.000,00		
Murer rep. af forskellinge tag arbejder brandkarme	A	1	-	kr	49.000,00	kr	49.000,00
Håndværker udgifter						kr	7.273.300,00
Uforudsete udgifter		8	%	kr	7.273.300,00	kr	581.864,00
Samlet håndværkere udgifter for tagudskiftningen						kr	**7.855.164,00**
Rådgiverhonorar		9	%	kr	7.855.164,00	kr	706.964,76
Administratorhonorar		3	%	kr	7.855.164,00	kr	235.654,92
Miljøscreening af ejendom		8	stk.	kr	1.500,00	kr	12.000,00
Udgifter til All-risk forsikring		1	stk.	kr	15.000,00	kr	15.000,00
Udgifter til byggetilladelse		1	stk.	kr	15.000,00	kr	15.000,00
**Arbejdsmiljøkoordinering i projektfasen		1	stk.	kr	25.000,00	kr	25.000,00
**Arbejdsmiljøkoordinering i udførelsesfasen		1	stk.	kr	30.000,00	kr	30.000,00
Samlet administrative udgifter						kr	1.039.619,68
Samlet projekt ekskl. moms						kr	8.894.783,68
moms		25	%			kr	2.223.695,92
I alt						kr	**11.118.479,60**

Ovenstående priser er udregnet efter V&S-prisbøger og erfaringstal fra lignende sager.
Priserne må ikke ses som et tilbud.
Skærpede myndighedskrav, der kan komme ved byggeansøgning, er ikke er medtaget i overslag.

*Miljøscreening: Når der arbejdes med ældre bygninger, skal der af hensyn til sikkerhed og sundhed udføres en miljøscreening af ejendommen. Der skal
**Arbejdsmiljøkoordinering i projektfasen og udførelsesfasen: Jf. Arbejdstilsynets bekendtgørelse nr. 117 af den 05.02.2013 er det bygherrens pligt ved

Penneo dokumentnøgle: J1E0H-T2NGB-45N5M-76XU5-4TYY-SUH33

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Anders Valentin Oxholm Lillesø
Bestyrelsesformand
På vegne af: A/B Damsøhusene
Serienummer: PID:9208-2002-2-380636716761
IP: 77.221.xxx.xxx
2018-10-31 13:29:30Z
NEM ID

Morten Lohse
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: A/B Damsøhusene
Serienummer: PID:9208-2002-2-938678776273
IP: 80.62.xxx.xxx
2018-11-01 06:17:38Z
NEM ID

Katrine Grabe
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: A/B Damsøhusene
Serienummer: PID:9208-2002-2-706348717239
IP: 195.225.xxx.xxx
2018-11-01 06:29:24Z
NEM ID

Thomas Oxholm Rasmussen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: A/B Damsøhusene
Serienummer: PID:9208-2002-2-565589773340
IP: 212.27.xxx.xxx
2018-11-01 07:48:02Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: J1E0H-T2NGB-45N5M-76XUS-4TYYY-5UH33

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validate**