

Til andelshaverne i  
A/B Damsøhusene

Den 16. februar 2022

### ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Andelsboligforeningen Damsøhusene indkalder herved til ordinær generalforsamling, der afholdes

**Onsdag den 2. marts 2022, kl. 19.00**

Vanløse Kulturstation, Frode Jakobsens Plads 4. 1, Festsalen, 2720 Vanløse, med følgende

#### DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning, **jf. bilag 1.**
3. Forelæggelse af årsrapport for 2021, forslag til værdiansættelse, eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen. Andelskronen foreslås forhøjet til 17.000 pr. generalforsamlingsdatoen 2. marts 2022.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2022 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Der er ikke forslag om ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
  - a) Forslag fra bestyrelsen om tilføjelse til vedtægtens § 14, stk. 1, litra b, jf.:

"Generalforsamlingen fastsætter sammenlægningsreglerne".

Formålet med forslaget er at få præciseret de sammenlægningsregler, som foreningen har, jf. **bilag 2**, som blev vedtaget af generalforsamlingen i 2006.
  - b) Forslag fra bestyrelsen om etablering af gårdmiljø, jf. **bilag 3.**

Mellem blok A & B:  
Flytning af bord/bænkesæt samt grillplads (nuværende står i skygge) - kr. 40.000.  
Oprettelse af parkering til knallert/MC og ladcykler med bøjler til at låse fast med ved nr. 16-18 samt pullerter - kr. 30.000.

Mellem blok B & C:  
Flytning af bord/bænkesæt til anden ende og flytning af grillplads kr. 30.000.

Mellem blok C & D:

Oprettelse af parkering til knallert/MC og ladcykler med bøjler til at låse fast med på siden ved indgang til børnehave samt pullerter - kr. 30.000.

Knallertparkering ved skralderum fjernes og der ombygges således der kan holde cykler i begge sider. På bagsiden laves plads til affaldsspande med ny gangbelægning - kr. 55.000.

Totalt set med alt ca. kr. 200.000. Udgiften dækkes af det årlige vedligeholdelsesbudget.

- c) Forslag fra bestyrelsen om maling af opgangene i neutrale farver samt nye entredøre med 3-punkts lukke og lydisolering.

Den samlede omkostning forventes at udgøre kr. 4,5 mio.

Forslaget foreslås finansieret ved brug af foreningens likviditetsoverskud på ca. kr. 1,2 mio. samt optagelse af et 30-årigt fastforrentet kontantlån med afdrag med en udbetaling på kr. 3,3 mio., hvilket forventes at medføre en årlig ydelse på ca. kr. 175.000. Som følge heraf foreslår bestyrelsen at nedsætte vedligeholdelsesbudgettet til kr. 450.000 for 2023.

Arbejdet vil være at betragte som vedligeholdelse af ejendommen, hvorfor bufferen mellem det, andelene handles til, og foreningens egenkapital forventes at falde med kr. 4,5 mio. Foreningen har dog en stor nok buffer mellem det, andelene handles til, og foreningens egenkapital til dette projekt uden at skulle nedsætte andelskronen.

6. Valg til bestyrelsen.

Der skal vælges formand for 2 år, Anders Lillesø er på valg og villig til genvalg. Der skal endvidere vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år, Katrine Grabe er på valg og villige til genvalg.

Der skal endvidere vælges 1-2 suppleanter for 1 år.

7. Valg af administrator. Bestyrelsen foreslår genvalg af Wantzin Ejendomsadvokater.  
8. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af Kreston.  
9. Eventuelt.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal afleveres skriftligt til formanden senest 8 dage før generalforsamlingen.

**Grundet situationen i Danmark kan dato og sted blive ændret. Hold derfor øje med opslag i opgangen, hvor oplysning herom i givet fald bliver offentliggjort.**

**Årsrapport, indkaldelse mv. vil være at finde i Probo og på foreningens hjemmeside.**

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

**FULD MAGT**

Jeg giver herved

Navn: \_\_\_\_\_

fuldmagt til at møde og stemme på mine vegne på foreningens generalforsamling den 2. marts 2022, kl. 19.00

København den / 2022

Lejl. nr. \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_  
(den andelshaver, der ikke kan komme)

- 0 -

**Vær opmærksom på at en person kun må have én fuldmagt med til generalforsamlingen.  
Vær endvidere opmærksom på, at fuldmagterne ikke må udstedes til bestyrelsen.**

## Bestyrelsens beretning

Der er i årets løb blevet afholdt 24 møder og antallet af solgte lejligheder for året 2021 var 14 stk.

## Bestyrelsesarbejde i 2021

Bestyrelsen har igennem 2021 varetaget de mest basale funktioner og har ellers haft samme forholdsregler som resten af samfundet, derfor har indsatsen været begrænset og med meget korte møder.

Der er budt velkommen til nye andelshavere og varetaget de basale ting til foreningens drift og vedligeholdelse.

## Storskrald

Bestyrelsen gør igen i år opmærksom på at beboere skal overholde reglerne for storskrald.

Der er opsat skilte i storskraldsrummet og foreningens varmemester kan hjælpe hvis man har spørgsmål til hvad man må eller ikke må.

Vi har ikke de samme problemer med sortering som sidste år, men det kan stadig blive bedre.

## Varmemester beretning

I februar blev der afhentet cykler efter cykelindsamling. Der var 40 cykler uden mærkning/ejer. Alle efterladte cykler bliver givet videre til politiet.

Da der efterhånden kommer flere biler på vores område, har det været nødvendigt at få opsat pullerter de steder, hvor det ikke er hensigtsmæssigt at parkere. Dette har vist sig meget effektivt, så adgangsveje og smalle passager ikke bliver blokeret.

I samarbejde med vores gartner har jeg ryddet den gamle grillplads ved vuggestuens bygning. Gartneren har derefter plantet en del nye stedsegrønne planter og sået græs. Så nu kan vi beslutte, om der skal etableres en ny plads med det eksisterende bord- og bænkesæt.

Det store træ ud for nr. 30 måtte desværre fældes. Det ville på sigt blive alt for stort til den placering.

I årets løb har jeg repareret ca. 15 toiletter og ca. 25 radiatorventiler. Det er vigtigt, at du som beboer er opmærksom på, om toilettet løber. Der er reservedele på lager, så toilettet hurtigt kan blive repareret.

Vi har fået skiftet 4 af de gamle gulv afløb, jf. foreningens vedtægter, hvorefter andelshaver har lavet nyt gulv eller helt nyt badeværelse.

I sommer fik vi malet en stor del af facaden ved vaskeri, kontor og den tidligere kiosk. Facaden ved fysioterapilokalerne blev malet efter branden.

I løbet af 2021 har jeg istandsat/malet varmecentralen i nr. 36.

**Sammenlægningsregler:**

1. Der kan foretages sammenlægning af naboledigheder på samme etage. Naboerne har fortrinsret i overensstemmelse med vedtægternes § 14 stk. 1, litra b. Der kan maksimalt i ejendommen være 20 sammenlagte ledigheder. Den sammenlagte ledigheds bruttoetageareal må maksimum være 160 m<sup>2</sup>
2. Samtlige udgifter i forbindelse med sammenlægningen skal udredes af andelshaveren.
3. Tilladelse fra kommunen til selve sammenlægningen skal søges af andelshaveren inden 14 dage efter overtagelse af ledigheden.
4. Byggetilladelse skal fremskaffes i hvert enkelt tilfælde af andelshaveren. Byggetilladelse skal søges af andelshaveren inden 3 måneder efter overtagelse af ledigheden. Færdigmelding skal indsendes senest 12 måneder efter overtagelse af ledigheden. Bestyrelsen skal have kopier af samtlige ansøgninger og tilladelser tilsendt.
5. Såfremt den ene dør mod hovedtrappen ønskes blændet, skal der enten ske rigtig blænding, eller det skal på døren tydeligt markeres, at der er tale om en dør, der er blændet på bagsiden. Sker blænding, skal blændingen bringes i samme stand og farve som de andre vægge i opgangen. I øvrigt skal blændingen ske i overensstemmelse med myndighedernes krav.
6. Når sammenlægningen er tilendebragt og ibrugtagningstilladelsen er udstedt, udfærdiges nyt andelsbevis for den samlede ledighed.

Vedttaget 30. april 2002 med ændringer 27/4 2004 og 27/4 2006.

