

Til andelshaverne i
A/B Damsøhusene

Den 23. februar 2023

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Andelsboligforeningen Damsøhusene indkalder herved til ordinær generalforsamling, der afholdes

torsdag den 9. marts 2023, 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 2022, forslag til værdiansættelse, eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen. Andelskronen foreslås uændret på 17.000.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2023 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Der er ikke forslag om ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
 - a) Forslag fra bestyrelsen om, at de kvadratmeter, der er gældende for de enkelte lejligheder i foreningen i dag, fortsat er de kvadratmeter, der er gældende, selv om lejligheder sammenlægges fra 2022 og frem. Bilag med listen vedhæftes som **bilag 2** og tilføjes ligeledes til foreningens vedtægter som bilag.
6. Valg til bestyrelsen.

Der skal vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år samt 1 bestyrelsesmedlemmer for 1 år. Thomas Rasmussen og Henriette Stuhr er på valg. Thomas Rasmussen er villig til genvalg, mens Henriette Stuhr ikke er villig 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.

Af hensyn til miljøet vil Årsrapport, indkaldelse mv. ikke blive printet til Generalforsamlingen. Ønskes disse udprintet, vil de være at finde i Probo og på foreningens hjemmeside til download og udprint.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

FULD MAGT

Jeg giver herved

Navn: _____

fuldmagt til at møde og stemme på mine vegne på foreningens generalforsamling den 9. marts 2023, kl. 19.00

København den / 2023

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

- O -

**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 33 møder.

Der er i årets løb blevet solgt 14 lejligheder.

Ændring af gårdmiljø

Efter generalforsamlingens godkendelse af bestyrelsens forslag til ændring af gårdmiljøet, fik bestyrelsen igangsat arbejdet som blev afsluttet i løbet af juli måned.

Der er nu mere sol på grill pladserne som bruges meget af foreningens beboere og mellem blok C og D er der nu plads til alle cyklerne og lavet en fin ny plads til skraldespande. Trafikreguleringen virker som tænkt og der er færre problemer med at komme rundt.

Bestyrelsen opfordrer til at få ryddet op i sine cykler og benytte cykelkældre.

Nye entredøre til alle lejligheder.

Efter generalforsamlingens godkendelse af budget for udskiftning af entredøre til alle lejligheder, indhentede bestyrelsen 3 tilbud fra tømrere på arbejdet.

Bestyrelsen valgte at gå videre med tømrerfirmaet Rebecca Byg ApS som kom med det mest fordelagtige tilbud.

Arbejdet gik i gang i august og afsluttet i november.

Bestyrelsen har været meget glade for samarbejdet med Rebecca Byg som leverede godt og professionelt arbejde og god kommunikation med bestyrelsen og Johnny Carlsen.

Døren der blev valgt var klima dør med 3-punkts lukke fra Trehøje, 65mm tyk, brandklasse BD30 med lyddæmpning 35DB.

Der blev valgt Ruko lås serie 1200 og sikkerheds slutblik samt massivt rustfrit dørhåndtag som bestyrelsen vurderede, passede fint i bygningens oprindelige stil og alder.

Bestyrelsen har indkøbt dobbeltklæbende, aftagelige, strips – som kan anvendes til opsætning af navneskilte, så vi undgår at lave huller i de nye døre.

Henvend jer til foreningens varmemester for udlevering af disse.

Bestyrelsen håber alle er glade for de nye døre.

Nymalede opgange

Efter generalforsamlingens godkendelse af budget for maling af opgange i neutrale farver, indhentedes bestyrelsen 3 tilbud fra malere på arbejdet.

Bestyrelsen valgte at gå videre med Malerfirmaet John Petersen ApS og efter at have set på flere forslag til farvevalg og farveprøver valgte bestyrelsen en løsning som vi vurderede, passede ind i bygningens alder og samtidig ville være til at vedligeholde igennem mange år.

Arbejdet gik i gang i september og forventes helt færdigt i januar 2023 også her har vi en rigtig god kommunikation og godt samarbejde som alle er glade for.

Bestyrelsen håber at foreningens medlemmer finder valget fornuftigt og at opgange nu ser venlige og indbydende ud.

Budgettet på nye entredøre samt maling af opgange.

Generalforsamlingen godkendte et overlagsbudget på kr. 4.500.000,00.

Efter indhentning af tilbud og forhandlinger, som blev kraftigt hjulpet på vej da bestyrelsen allerede havde et budget på plads og godkendt, endte den totale entreprise med ca. 3.000.000,00 inkl. lidt ekstraarbejder (de sidste regninger er ikke modtaget endnu)

Bestyrelsen vurderede at vi selv kunne stå for entreprisen og varetage de opgaver som en rådgiver ellers skulle have stået for. Det betød lidt flere møder og samtaler i bestyrelsen og her skal der også være en stor ros til Johnny Carlsen, som stod for den daglige kommunikation og havde afsluttende gennemgange og rettelser i hver opgang.

Vaskeriet

I forbindelse med maling af opgange fik bestyrelsen et tilbud på maling af vaskeriet som var fordelagtigt, da maleren jo allerede var på arealerne. Samtidig fik vi opsat bevægelsessensor til automatisk lys i vaskeriet og opsat nye LED lyskilder for at spare på energien.

Arbejdet blev færdigt i november og fungerer meget fint.

Vaskeriet har i år haft underskud grundet el-priserne.

Grundet større omkostninger bliver vi nødt til at sætte priserne op med:

Vask kr. 15,00 (fra kr. 12,00) – Tørring kr. 5,00/5min. (fra kr. 3,00)

Priserne justeres efter generalforsamlingen.

Lys i opgange

Bestyrelsen har også set på om man skulle spare på lyset i opgange, men da der ville løbe mange omkostninger på at nedlægge skumringsrelæer og ændre til manuel tænding samt mange af vores opgangstryk skulle skiftes oveni, blev det vurderet at selv med en el-pris på kr. 9,00/kwh ville det ikke kunne svare sig.

Der er led lys i alle opgange allerede og den omkostning der er ved at have lys om natten i alle opgange er minimal, herudover vurderer bestyrelsen at mange synes det er trygt og indbydende med lyset om natten.

Varmemesterens beretning for 2022

I starten af året blev der indhentet overslagspriser på tømrer og malerarbejde, som forberedelse til generalforsamling.

Alle gulv afløb i kældrene med indbygget højt vandslukke er blevet rensset og testet, så de kan modstå eventuelt skybrud.

På grund af vand-indtrængen i cykelkælderen ved nr. 46, var vi nødsaget til, at få gravet op udvendigt. Hvorefter revnen i fundamentet kunne udbedres og sikres mod vand.

Som nævnt, er nogle af vores havemøbler blevet flyttet. I den anledning har jeg skiftet alle plankerne, så de igen ser indbydende ud. Parkbænkene skal også have nye lameller, så snart der er tid til det.

Forud for reovering/malning af opgangene, har jeg gennemgået alle gelændere. Derefter har vores tømrer udbedret diverse skader. I den forbindelse fik vi også eftersat kælder døre, som nu lukker bedre.

Ombygning af skraldeskur ved nr. 56. Efter endt ombygning har jeg malet skuret og monteret nye cykelstativer.

Der er nu monteret låsebøjler i asfalten langs børnehaven og ved nr. 16 til ladcykler og knallert/motorcykler.

Hovedvandsticket ind til blok C (nr.30) blev i august udskiftet. Årsagen var en kraftig gennemtæring.

Lige efter sommerferien gik vi som nævnt i gang med udskiftning af hoveddøre. En stor del af min tid, er gået med at sørge for advisering og tilsyn med udskiftningen. Tømrerfirmaet har været ansvarsbevidste og meget villige til at udbedre fejl.

Efterfølgende har vi fået malet opgangene. Igen har vi haft et godt samarbejde med håndværkerne. Alle opgange bliver løbende inspiceret og fejl rettes. Nye opslagstavler er monteret.

I 2022 blev der renoveret 3 badeværelser, dermed har andelsboligforeningen skiftet 3 gulvafløb.

Vær endelig opmærksom på om toilettet løber. Jeg har i årets løb repareret 11 toiletter og 25 radiatorventiler.

Boligtype	Nr.	Adresse	m2
Boligandel	1	Vinkelager 42, 1.tv.	41,00
Boligandel	2	Vinkelager 42, st.	41,00
Boligandel	3	Vinkelager 42, 1. tv.	44,00
Boligandel	4	Vinkelager 42, 1. th.	55,00
Boligandel	5	Vinkelager 42, 1.	41,00
Boligandel	6	Vinkelager 42, 2. tv.	44,00
Boligandel	7	Vinkelager 42, 2. th.	55,00
Boligandel	8	Vinkelager 42, 2.	41,00
Boligandel	9	Vinkelager 42, 3. tv.	44,00
Boligandel	10	Vinkelager 42, 3. th.	55,00
Boligandel	11	Vinkelager 42, 3.	41,00
Erhverv	12	Vinkelager 40, st.	220,00
Boligandel	13	Vinkelager 40, 1. tv.	55,00
Boligandel	14	Vinkelager 40, 1. th.	55,00
Boligandel	16	Vinkelager 40, 2.th.	110,00
Boligandel	17	Vinkelager 40, 3. tv.	55,00
Boligandel	18	Vinkelager 40, 3. th.	55,00
Erhverv	19	Vinkelager 36, st.	390,00
Boligandel	20	Vinkelager 38, 1. tv.	55,00
Boligandel	21	Vinkelager 38, 1. th.	55,00
Boligandel	22	Vinkelager 38, 2. tv.	55,00
Boligandel	23	Vinkelager 38, 2. th.	55,00
Boligandel	24	Vinkelager 38, 3. tv.	55,00
Boligandel	25	Vinkelager 38, 3. th.	55,00
Boligandel	26	Vinkelager 36, 1. tv.	55,00
Boligandel	27	Vinkelager 36, 1. th.	55,00
Boligandel	28	Vinkelager 36, 2. tv.	55,00
Boligandel	29	Vinkelager 36, 2. th.	55,00
Boligandel	30	Vinkelager 36, 3. tv.	55,00
Boligandel	31	Vinkelager 36, 3. th.	55,00
Boligandel	21	Vinkelager 34, 1. tv.	55,00
Boligandel	33	Vinkelager 34, 1. th.	55,00
Boligandel	34	Vinkelager 34, 2. tv.	55,00
Boligandel	35	Vinkelager 34, 2. th.	55,00
Boligandel	36	Vinkelager 34, 3. tv.	55,00
Boligandel	37	Vinkelager 34, 3. th.	55,00
Boligandel	38	Vinkelager 32, st. th.	55,00
Boligandel	39	Vinkelager 32, 1. tv.	55,00
Boligandel	40	Vinkelager 32, 1. th.	55,00
Boligandel	41	Vinkelager 32, 2. tv.	55,00
Boligandel	42	Vinkelager 32, 2.th.	55,00

Boligandel	43	Vinkelager 32, 3. tv.	110,00
Boligandel	45	Vinkelager 30, st. tv.	65,00
Boligandel	46	Vinkelager 30, st. th.	70,00
Boligandel	47	Vinkelager 30, 1.tv.	65,00
Boligandel	48	Vinkelager 30, 1. th.	70,00
Boligandel	49	Vinkelager 30, 2. tv.	65,00
Boligandel	50	Vinkelager 30, 2. th.	70,00
Boligandel	51	Vinkelager 30, 3. tv.	65,00
Boligandel	52	Vinkelager 30, 3. th.	70,00
Boligandel	53	Vinkelager 28, st. tv.	60,00
Boligandel	54	Vinkelager 28, st. th.	83,00
Boligandel	55	Vinkelager 28, 1. tv.	60,00
Boligandel	57	Vinkelager 28, 2. th.	44,00
Boligandel	58	Vinkelager 28, 2.mf.	63,00
Boligandel	59	Vinkelager 28, 3. tv.	36,00
Boligandel	60	Vinkelager 28, 3. th.	44,00
Boligandel	61	Vinkelager 28, 3.	63,00
Boligandel	62	Vinkelager 26, st. tv.	49,00
Boligandel	63	Vinkelager 26, st. th.	52,00
Boligandel	64	Vinkelager 26, 1. tv.	49,00
Boligandel	65	Vinkelager 26, 1. th.	52,00
Boligandel	66	Vinkelager 26, 2. tv.	49,00
Boligandel	67	Vinkelager 26, 2. th.	88,00
Boligandel	69	Vinkelager 26, 3. th.	52,00
Boligandel	71	Vinkelager 24, st. tv.	101,00
Bolig med	72	Vinkelager 24, 1. tv.	49,00
Boligandel	73	Vinkelager 24, 1. th.	52,00
Boligandel	74	Vinkelager 24, 2. tv.	49,00
Boligandel	75	Vinkelager 24, 2. th.	52,00
Boligandel	76	Vinkelager 24, 3. tv.	49,00
Boligandel	77	Vinkelager 24, 3. th.	101,00
Boligandel	79	Vinkelager 22, st.	101,00
Boligandel	80	Vinkelager 22, 1. tv.	49,00
Boligandel	81	Vinkelager 22, 1. th.	52,00
Boligandel	82	Vinkelager 20, 2. th.	101,00
Boligandel	83	Vinkelager 22, 2. th.	52,00
Boligandel	84	Vinkelager 22, 3. tv.	49,00
Boligandel	85	Vinkelager 22, 3. th.	52,00
Boligandel	86	Vinkelager 20, st. tv.	49,00
Boligandel	87	Vinkelager 20, st. th.	52,00
Boligandel	88	Vinkelager 20, 1. tv.	49,00
Boligandel	89	Vinkelager 20, 1. th.	52,00

Boligandel	90	Vinkelager 20, 2. tv.	49,00
Boligandel	92	Vinkelager 20, 3	101,00
Boligandel	94	Vinkelager 18, st. tv.	98,00
Boligandel	95	Vinkelager 18, st. th.	52,00
Boligandel	96	Vinkelager 18, 1. tv.	49,00
Boligandel	97	Vinkelager 18, 1. th.	52,00
Boligandel	98	Vinkelager 18, 2. tv.	49,00
Boligandel	99	Vinkelager 18, 2. th.	52,00
Boligandel	100	Vinkelager 18, 3. tv.	49,00
Boligandel	101	Vinkelager 18, 3. th.	52,00
Boligandel	102	Vinkelager 16, st. tv.	49,00
Boligandel	104	Vinkelager 16, st.	57,00
Boligandel	105	Vinkelager 16, 1. tv.	49,00
Boligandel	106	Vinkelager 16, 1. th.	49,00
Boligandel	107	Vinkelager 16, 1.	57,00
Boligandel	108	Vinkelager 16, 2. tv.	49,00
Boligandel	109	Vinkelager 16, 2. th.	49,00
Boligandel	110	Vinkelager 16, 2.	57,00
Boligandel	111	Vinkelager 16, 3. tv.	49,00
Boligandel	113	Vinkelager 16, 3. th.	106,00
Erhverv	114	Vinkelager 44, st.	80,00
Erhverv	115	Ålekistevej 26	35,00
Fællesrum	116	Vinkelager 44, st. th.	80,00
Boligandel	117	Vinkelager 44, 1. tv.	65,00
Boligandel	118	Vinkelager 44, 1. th.	70,00
Boligandel	119	Vinkelager 44, 2. tv.	65,00
Boligandel	120	Vinkelager 44, 2. th.	70,00
Boligandel	121	Vinkelager 46,3.th.	122,00
Boligandel	122	Vinkelager 44, 3. th.	70,00
Boligandel	123	Vinkelager 46, st. tv.	114,00
Boligandel	124	Vinkelager 46, st. th.	57,00
Boligandel	125	Vinkelager 46, 1. tv.	57,00
Boligandel	126	Vinkelager 46, 1. th.	57,00
Boligandel	127	Vinkelager 46, 2. tv.	57,00
Boligandel	128	Vinkelager 46, 2. th.	57,00
Boligandel	129	Vinkelager 46, 3. tv.	57,00
Boligandel	131	Vinkelager 48, st. tv.	57,00
Boligandel	133	Vinkelager 48, 1. tv.	57,00
Boligandel	134	Vinkelager 48, 1. th.	57,00
Boligandel	135	Vinkelager 48, 2. tv.	57,00
Bolig med	136	Vinkelager 48, 2. th.	57,00
Boligandel	137	Vinkelager 48, 3. tv.	57,00

Boligandel	138	Vinkelager 48, 3.th.	57,00
Boligandel	139	Vinkelager 50, st. tv.	57,00
Boligandel	140	Vinkelager 50, st. th.	57,00
Boligandel	141	Vinkelager 50, 1. tv.	57,00
Boligandel	142	Vinkelager 50, 1. th.	57,00
Boligandel	143	Vinkelager 50, 2. tv.	57,00
Boligandel	144	Vinkelager 50, 2.th.	57,00
Boligandel	145	Vinkelager 50, 3. tv.	57,00
Boligandel	146	Vinkelager 50, 3. th.	57,00
Boligandel	147	Vinkelager 52, st.	114,00
Boligandel	149	Vinkelager 52, 1. tv.	114,00
Boligandel	152	Vinkelager 52, 2. th.	114,00
Boligandel	153	Vinkelager 52, 3. tv.	57,00
Boligandel	154	Vinkelager 52, 3. th.	57,00
Boligandel	156	Vinkelager 54, st. th.	114,00
Boligandel	157	Vinkelager 54, 1. tv.	57,00
Boligandel	158	Vinkelager 54, 1. th.	57,00
Boligandel	159	Vinkelager 54, 2. tv.	57,00
Boligandel	160	Vinkelager 54, 2. th.	57,00
Boligandel	161	Vinkelager 54, 3. tv.	57,00
Boligandel	162	Vinkelager 54, 3. th.	57,00
Boligandel	163	Vinkelager 56, st. tv.	44,00
Boligandel	164	Vinkelager 56, st. th.	57,00
Boligandel	165	Vinkelager 56, st.	38,00
Boligandel	166	Vinkelager 56, 1. tv.	44,00
Boligandel	167	Vinkelager 56, 1.th.	57,00
Boligandel	168	Vinkelager 56, 1.	38,00
Boligandel	169	Vinkelager 56, 2. tv.	44,00
Boligandel	171	Vinkelager 56, 2.	95,00
Boligandel	172	Vinkelager 56, 3.tv.	44,00
Boligandel	173	Vinkelager 56, 3. th.	95,00
Loft /	175	Vinkelager 30,	0,00
Boligandel	176	Vinkelager 44, st.	65,00
Loft /	177	Vinkelager 20, kld.	0,00
Loft /	178	Vinkelager 24, kld.	0,00
Loft /	179	Kælderrum nr. 40 C1	0,00
Loft /	180	Vinkelager 56, kld.	0,00
Loft /	181	Vinkelager 48, kld.	0,00
Loft /	182	Vinkelager 52, kld.	0,00
Loft /	183	Vinkelager 26, kld.	0,00
Loft /	184	Vinkelager 50, kld.	0,00
Loft /	185	Vinkelager 44,	0,00

Loft /	186	Vinkelager 18,	0,00
Loft /	187	Vinkelager 22,	0,00
Loft /	188	Vinkelager 30, kld.	0,00
Loft /	189	Vinkelager 42, kld.	0,00
Loft /	190	Vinkelager 46,	0,00
Loft /	191	Vinkelager 54, kld.	0,00
Loft /	192	Vinkelager 16,	0,00
Loft /	193	Vinkelager 42, kld/nr.	0,00
Loft /	194	Vinkelager 16, kld/nr.	0,00
Loft /	195	Kælderrum nr. 32 C1	0,00
Loft /	196	Kælderrum nr. 34 C1	0,00
Loft /	197	Kælderrum nr. 22 C1	0,00
Loft /	198	Kælderrum nr. 56 C2	0,00
Loft /	199	Kælderrum nr. 46 C1.	0,00
Boligandel	200	Vinkelager 28, 1.th.	83,00
Loft /	201	Vinkelager 30,	<u>0,00</u>
			10.070,00