

Til andelshaverne i
A/B Damsøhusene

Den 5. marts 2024

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Andelsboligforeningen Damsøhusene indkalder herved til ordinær generalforsamling, der afholdes

tirsdag den 19. marts 2024, kl. 19.00

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

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning, **jf. bilag 1.**
3. Forelæggelse af årsrapport for 2023, forslag til værdiansættelse, eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen. Andelskronen foreslås forhøjet pr. generalforsamlingsdatoen til 18.783,68.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2024 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår en forhøjelse af boligafgiften med 4% pr. 1. maj 2024.
5. Forslag.
 - a. Forslag fra bestyrelsen om udskiftning af dørtelefonanlægget, **jf. bilag 2.**
6. Valg til bestyrelsen.

Der skal vælges formand for 2 år. Anders Lillesø er på valg og villig til genvalg.

Der skal vælges 1-2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år. Helena Munkedal Olsen er på valg og 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 19. marts 2024, kl. 19.00

Vanløse den / 2024

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 23 møder.

Der er i årets løb blevet solgt 16 lejligheder.

Bestyrelsesarbejde i 2023

Bestyrelsen har igennem 2023 indkaldt og budt velkommen til nye andelshavere samt varetaget foreningens drift og vedligeholdelse, desværre har udviklingen i priser på håndværkere og råmaterialer vist at budgettet var svært at holde.

Der kommer som altid mange godt spørgsmål og udfordringer som der skal svares på fra vore beboere.

Der har skulle findes en ny lejer til lokalerne Ålekistevej 36B – hvilket lykkedes inden tidligere lejer opsigelse var afsluttet.

Foreningen overtog varmepumpe-system i lokalerne til en favorabel pris, da systemet eller ville blive nedtaget.

Nye entredøre til alle lejligheder.

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.

Storskrald

Bestyrelsen gør 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 udfordringer med at få taget storskrald med hvis reglerne ikke overholdes.

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

Varmemesterens beretning for 2023

Afløb i bad og radiatorer/wc

Der er blevet renoveret 4 badeværelser i 2023. Derved har andelsforeningen sørget for udskiftning af gulvafløb i alle 4 tilfælde.

9 toiletter og ca. 20 radiatorventiler har jeg repareret i 2023. Husk at sige til, hvis du har noget der ikke fungerer. Derudover har jeg gennemgået alle radiatorventiler i tørrekældre osv.

Cykeloprydning

Igen i 2023 blev der lavet en grundig cykeloprydning. Denne gang blev der afhentet 46 cykler. Der var enkelte klapvogne og løbehjul som blev sat til storskrald. Lad det være en opfordring til, at få set om noget af dit har udtjent sin tid.

Maling

I januar fik vi malet de sidste opgange og gennemgået dem for fejl og mangler.

I marts var det så min tur til at gribe rulle og pensel, idet jeg fik malet varmecentralen i nr. 22. Det var den sidste af de 3 varmecentraler, som nu alle er blevet sat i stand.

I det gode vejr fik jeg også renoveret fodhegnene mellem blok B & C med nyt træ og maling.

Vinduesgennemgang

I maj havde vi vores tømrer, til at smøre alle vinduer og altandøre. Det er vigtigt, at de let kan åbne og lukke, derved undgås skader på bevægelige dele. I forbindelse med dette arbejde, fandt tømreren 2 vinduer med fabriksfejl. Det medførte straks kontakt med IdealCombi, som hurtigst muligt gerne ville efterse alle vendevinduer i vores lejligheder. Der blev heldigvis ikke fundet flere fejl.

Rengøring

I sommer havde jeg lejlighed til at låne en lift. Derfor kunne jeg vaske alle de østvendte altaner udvendigt for alger. De får jo ikke så meget sol, som de øvrige altaner.

Beplantning

Sidst på året har vi fået gartneren, til at plante nyt, hvor der trængte til udskiftning eller fornyelse af planter.

Forslag til generalforsamlingen 2024

Det foreslås, at det nuværende dørtelefonanlæg udskiftes. Det anlæg vi har nu er fra 2010 og er efterhånden en stor udgiftspost på vedligeholdelseskontoen. Vi har forhørt os omkring valg af et nyt og bedre anlæg hos forskellige fagfolk. Det anlæg bestyrelsen foreslår sat op, er af fabrikatet Siedle-Vario. Et system, som er lavet til et klima som vores. Vi foreslår et anlæg uden kamerafunktion, især på grund af anskaffelsesprisen og den efterfølgende vedligeholdelse. Et mere enkelt anlæg, antages at være billigere at vedligeholde.

Prisen for et Siedle-Vario audio anlæg, med dørstationer i sølv metallic og svartelefoner i hvid, vil inkl. montering være kr. 510.000,-

Et tilsvarende anlæg med mulighed for svartelefon med 3,5" farveskærm, vil koste kr. 990.500,-

Den enkelte beboer skal derudover betale kr. 1500,- for en telefon med skærm.

Eventuelle malerreparationer hos beboerne er ikke medtaget.

Bestyrelsen