

År 2014, den 29 april kl. 19.30 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Damsøhusene i Kulturstationen, Vanløse Kulturhus, Frode Jakobsens Plads 4. Formanden Grethe Grauenhøj bød velkommen.

### **1. Valg af dirigent.**

Som dirigent valgtes advokat Birgitte Grubbe, 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 dog punkt 5 c udgik, idet Henrik Unger havde trukket sit forslag.

Dirigenten oplyste, at ud af 151 andelshavere var 40 til stede. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

### **2. Bestyrelsens beretning.**

Beretningen var vedhæftet indkaldelsen som bilag 1 og vedhæftes ligeledes dette referat som **bilag 1**.

Bestyrelsen oplyste supplerende, at lejligheden i nr. 32 nu er solgt.

Der var ingen kommentarer til beretningen.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at beretningen var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

#### **2 a. Orientering om altanprojektet.**

Endvidere oplyste bestyrelsen, at man netop den 29/4 2014 elektronisk havde fået svar fra kommunen vedrørende ansøgningen om opsætning af altaner. Desværre har kommunen givet afslag på ansøgningen med henvisning til, at man ikke kan acceptere en dørbredde på 0,57 m. Afgørelsen er som sagt modtaget få timer før generalforsamlingens start, men det er umiddelbart bestyrelsens opfattelse, at man herefter er nødt til at droppe tanken om at få altaner, idet opsætning af altaner herefter vil blive væsentlige dyrere end de 50.000 kr. pr. altan, som man ellers har regnet med. Endvidere vil det være nødvendigt for at opfylde kravet til dørbredde, at vinduesopbygningen bliver anderledes end i dag, hvilket vil ændre facaden og derfor nok ikke kan godkendes, medmindre alle får altan.

Bestyrelsen oplyste, at man er meget skuffet over denne afgørelse, som er i strid med, hvad man tidligere har fået oplyst mundligt fra kommunen. Bestyrelsen vil nok lige lade foreningens tekniske rådgiver på vinduerne, Gaihede, se på afslaget, men bestyrelsen forventer ikke, at man på nogen måde kan gå videre med altanprojektet.

Herefter vil projektering af vinduesudskiftningen kunne færdiggøres og vinduesudskiftningen sættes i gang.

### **3. Forelæggelse af årsregnskab for 2013, forslag til værdiansættelse, eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.**

Advokat Birgitte Grubbe gennemgik årsregnskabet for 2013, og redegjorde herunder for noten vedrørende andelspriserne, ejendommens værdi og den nye note vedrørende nøgleoplysninger.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at årsrapporten samt forslaget til andelspriser var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

### **4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2014 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Herunder stillede bestyrelsen forslag om istandsættelse af vej og genopretning af fortøve efter påbud fra kommunen.**

Advokat Birgitte Grubbe gennemgik selve drift- og likviditetsbudgettet der ikke gav anledning til spørgsmål.

Med hensyn til istandsættelse af vejen er foreningen usikker på, hvor stor udgiften bliver. Der er tale om et meget stort projekt, der omfatter både Buskager, Vinkelager og Stilledal. Foreningen skal betale 21 % hvoraf de 9 % er administrationsgebyr af de samlede udgifter. Bestyrelsen håber, at udgiften kan holdes inden for det anslåede beløb, men da der er tale om et påbud, må man tage forbehold for, at det eventuelt kan blive lidt dyrere. Arbejdet skulle efter oplysning fra Kommunen blive færdigt i november 2014.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at budgettet incl. forslaget om istandsættelse af vej var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

## **5. Forslag.**

### **a. Forslag fra bestyrelsen om at EL- og VVS-syn skal foretages af foreningens faste EL- og VVS-installatør.**

Anders Lillesø forelagde forslaget.

Forslaget er fremsat, da der desværre ved en del EL- og VVS-syn efterfølgende har vist sig, at der har været problemer. Derfor vil bestyrelsen gerne have, at det er EL- og VVS-folk, der ikke har nogen forbindelse med sælger eller køber, der foretager synene. Foreningen vil høre 3 forskellige firmaer om prisen på synene, og derefter vælge den, som bestyrelsen skønner er bedst og billigst.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med alle stemmer.

## **b. Forslag fra bestyrelsen om tilføjelse til husordenen vedrørende regler for om-lægning af rør og installation af vaskemaskine og opvaskemaskine.**

Forslaget var vedhæftet indkaldelsen som bilag 2, og vedhæftes også dette referat som **bilag 2**.

Anders Lillesø forelagde forslaget. Forslaget er fremsat, fordi der opstår problemer med tæring, hvis der bruges andet end rustfrit stål, og fordi der mangler drypbakke i mange lejligheder.

Det blev nævnt, at forslaget kun vedrører stigstrengene, det vil sige de lodrette vandrer. Det blev i den forbindelse oplyst, at den afspærringsventil med kontraventil, som er lovpligtig før f.eks. vaskemaskiner og opvaskemaskiner, ikke kan fås i rustfrit stål, og derfor nødvendigvis vil være enten forkromet messing eller rødgods. Dette er selvfølgelig i orden. Meningen med forslaget er, at beskytte stigstrengene mest muligt. Der var enighed om, at reglerne vil blive præciseret og lagt på hjemmesiden, hvor der i øvrigt også findes en vejledning om, hvordan man bør lave et badeværelse, hvis man renoverer badeværelset.

Med disse bemærkninger blev forslaget enstemmigt vedtaget med alle stemmer.

### **6. Valg til bestyrelsen.**

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgte Anders Lillesø og Morten Schultz.

Som bestyrelsessuppleant for 1 år nyvalgte Thomas Rasmussen

Alle blev valgt uden modkandidater.

Bestyrelsen består herefter af følgende: Grethe Grauenhøj (formand), Anders Lillesø, Kirsten Kristensen, Morten Lohse og Morten Schultz.

### **7. Valg af administrator.**

Som administrator genvalgte Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab. Birgitte Grubbe takkede for valget.

### **8. Valg af revisor.**

Som revisor genvalgte Beierholm Statsautoriseret Revisionsaktieselskab.

### **9. Eventuelt.**

Det blev oplyst, at de nye vinduer som udgangspunkt vil blive med samme spros-opdeling m.v. som de gamle vinduer. Specielt med hensyn til trækruden, vil man gerne have

en sådan, men det er tvivlsomt, om det er muligt. Der vil imidlertid i alle vinduer, være en udluftningsventil.

Det blev oplyst, at vinduerne bliver i træ-alu, således at der er træ indvendigt og metal udvendigt.

Det blev oplyst, at der tidligere var 50, der havde meldt sig til altanerne, men med en pris på det dobbelte er det bestyrelsens opfattelse, at der slet ikke kan opnås nok tilslutning til, at man kan gå videre med altanprojektet. Der vil nok heller ikke være mulighed for franske altaner.

Med hensyn til cafeen, skulle den have været åbnet den 2. januar, men cafeen har haft store problemer med Københavns Kommune. Imidlertid er der nu udstedt ibrugtagningstilladelse, og bestyrelsen forventer derfor, at cafeen snarest åbner. Det blev oplyst, at cafeen hele tiden har betalt husleje.

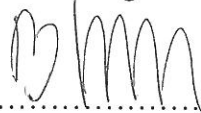
Det blev oplyst, at grunden til at opgangsløset er tændt hele tiden, er for at forebygge indbrud og give tryghed. Der bruges sparepærer på 4 w, og det er derfor ikke særligt dyrt, at have lyset tændt hele natten. Johnny lovede at set på, om skumringrelæerne eventuelt skulle justeres.

Grethe Grauenhøj rettede en stor tak til bestyrelsen for det store arbejde, der er udført i 2013.

Intet yderligere at protokollere.

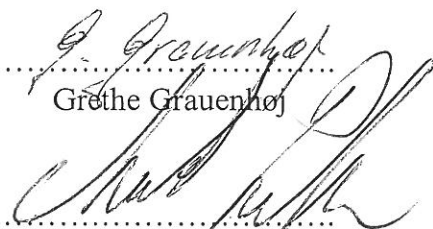
Generalforsamlingen hævet kl. 20.30.

Som dirigent:



Birgitte Grubbe

I bestyrelsen:

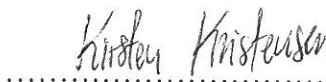


Grethe Grauenhøj

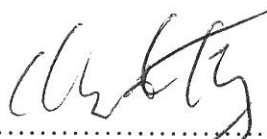
Anders Lillesø



Morten Lohse



Kirsten Kristensen



Morten Schultz



## ANDELSBOLIGFORENINGEN DAMSØHUSENE

Ålekistevej 26 • 2720 Vanløse

Tlf. 3879 1035 (Træffetid 12.00 - 13.00)

Bilag 1

### Beretning 2013/2014

Der er i årets løb solgt 24 lejligheder, synet 20 lejligheder, afholdt 30 møder

Juni måned indhentede vi tilbud på udskiftning af toiletter samt pris for Soft Close toiletbræt.

Arbejdet gik i gang med udgangen af august, forløb planmæssigt og blev hurtigt færdiggjort.

Der har været nogle drøftelser vedrørende vores vaskeri. Der er lidt utilfredshed med at ikke alle beboere føler at de har ansvar for, at vaskeriet efterlades i god renholdt stand, så bestyrelsen har nu udfærdiget et opslag om god vaskeskik og vi håber at dette "måske" kan hjælpe.

Vi har en lejelejlighed til salg i nr. 32. Vi har haft svært ved at få den solgt og valgte af få installeret nyt køkken samt renoveret lejligheden med nyt tapet og maling. Lejligheden har vi forsøgt at sælge via Boliga og Den Blå avis uden held. Vi har nu sat en ejendomsmægler på sagen. I skrivende stund er den endnu ikke solgt.

#### Beretning fra Johnny Carlsen:

De nye gadedøre skal olieres jævnligt efter behov, alle døre er blevet oliebehandlet 2 gange i årets løb.

Vi har udskiftet alle dørmåtter i bunden af opgangene.

Alle lampekuplerne i opgangene er blevet rensset/vasket.

Kælderen i nr. 50 og under kontoret er blevet istandsat med pudsreparationer og maling af vægge og gulve.

Der blev repareret 5 toiletter og ca. 20 radiatorventiler i starten af året.

I blok B har der været mangel på kælderrum, der er derfor indrettet 3 nye rum i et gammelt vaskerum i nr. 18.

I marts måned, blev de indsamlede cykler fra cykeloprydningen afhentet af F-86. Cyklerne bliver registreret og herefter sat i stand og solgt på auktion. Hvis man vil af med sin gamle cykel kan den afleveres til Johnny.

Ombygning af caféen ved siden af beboervaskeriet har krævet en del skriverier og tilsyn med ombygningen, det ser nu ud til, at han er tæt på en åbningsdag?

I foråret blev der plantet et nyt træ mellem nr. 30 og 16 og blev der plantet en del nye buske fra nr. 36 til 42, træet var råddent og en del af buskene var gået ud.



## ANDELSBOLIGFORENINGEN DAMSØHUSENE

Ålekistevej 26 • 2720 Vanløse

Tlf. 3879 1035 (Træffetid 12.00 - 13.00)

I foråret blev alle borde og bænke slebet ned og fik et nyt lag lak, Så de igen kan holde til vejr og vind. De 2 skure mellem nr. 32 og 56 er blevet rensset ned og malet.

### Tilstandsvurdering af tagbelægning i vores forening:

Bestyrelsen har fået vurderet taget på ejendommene af Arkitektfirmaet Friborg og Lassen A/S i efteråret 2013.

Friborg og Lassen vurderer at taget er skiftet for 30-40 år siden og har en forventet levetid op til 60 år.

Foreningen har på ny fået en tidshorisont på evt. udskiftning på 5-10 år.

Vi fortsætter vores løbende vedligehold som hidtil og holder øje med udviklingen.

### Beretning vinduer og altaner:

På generalforsamlingen d. 25 april 2013, blev det vedtaget, at bestyrelsen skulle arbejde videre med en mulig opsætning af altaner på de nord-vest vendte facader. Det satte selve vinduesudskiftningen lidt i bero, da vinduerne/ etablering af døre på de nord-vest vendte facader først kan udskiftes/ etableres, når vi har fået en godkendelse på opsætning af altaner.

I maj måned 2013 blev der omdelt en tilmeldingsblanket til alle beboere vedr. tilkendegivelse af altanvalg, med en efterfølgende "reminder" opsat i opgangene.

Bestyrelsen havde indhentet tilbud på etablering af et antal altaner før omdelingen af tilmeldingsblanketter. Da der efter tilbagemelding fra beboerne, var 50 boliger som ønskede altaner, blev de to altanfirmaer som bestyrelsen havde haft en indledende dialog med, bedt om at revidere deres tilbud – og spidse blyanten...

Efter en længere dialog pr. mail, besigtigelse og drøftelse på ejendommen og modtagelse af tilbud mm., valgte bestyrelsen at arbejde videre med altanfirmaet Kontech, som efter bestyrelsens mening kan levere en altan med et udtryk som minder mest om dem vi har i forvejen. De to altanfirmaers tilbudspriser var stort set identiske.

Vi aftalte med Kontech, at de skulle starte dialogen med kommunen og i oktober måned kom der hul igennem. Vores tidligere dialog med kommunen havde været langtrukket og det viste sig dog



## ANDELSBOLIGFORENINGEN DAMSØHUSENE

Ålekistevej 26 • 2720 Vanløse

Tlf. 3879 1035 (Træffetid 12.00 - 13.00)

også nu, at kommunen ikke ville give en forhåndsgodkendelse på opsætning af altaner, men at der skulle en ansøgning om hovedbyggetilladelse til.

Vi aftalte med Kontech, at de skulle udforme denne ansøgning og de satte arbejdet i gang.

I december måned 2013, gjorde Kontech os opmærksom på, at etablering af altaner på 3. sal, kun kunne lade sig gøre hvis gulvene blev brækket op. Denne udmelding kom efter deres statiker havde gransket ejendommenes opbygning og kunne konstatere, at murværkets vægt ikke var nok til at holde altanerne på plads – derfor skal der monteres udlæggerjern, som monteres i de eksisterende etagebjælker.

Beboerne på 3. sal fik muligheden for at springe fra, hvilket 2 beboere gjorde.

Efter en gennemgang af Kontechs ansøgning og tegningsmateriale mm. til kommunen, blev der i februar måned 2014 fremsendt ansøgning til kommunen. Kommunen har efterfølgende bedt om supplerende materiale til projektet, og i skrivende stund har Kontech fremsendt dispensationsansøgning vedr. de nye døres lysningsmål, som ifølge gældende bygningsreglement skal have en vis bredde. Såfremt vi ikke får denne dispensation, betyder det at nogle brystningspartier skal bygges om, nogle lejligheder ikke vil kunne få altaner og det vil medføre en fordyrelse af projektet. Vi håber meget på at kommunen kan se fornuften i, at de nye altandøre etableres i de gamle dørhuller.

I forlængelse af generalforsamlingen i april, tog bestyrelsen sideløbende med altanprojektet kontakt til 3 rådgiver på vinduesprojektet. Efter gennemgang og møde med de 3 rådgivere på ejendommen, modtog vi tilbud.

Bestyrelsen har valgt at arbejde videre med Gaihede Ingeniører og Arkitekter, som kom med det billigste tilbud og samtidigt var det firma bestyrelsen vurderede havde mest styr på denne type projekt. I januar indledte vi forhandlingerne om den endelige rådgiverkontrakt med Grubbe på sidelinjen og der blev sat en underskrift på aftalen.

Gaihede vil være færdig med deres projektering i slutningen af april og pt. forventer vi at arbejderne med vinduesudskiftning vil opstartes i sidste halvdel af 2014. Dette afhænger dog helt af hvornår vi får eller ikke får godkendelse på altanprojektet. Der vil blive omdelt praktisk information i god tid før vindues- og altanarbejderne endeligt igangsættes.



**ANDELSBOLIGFORENINGEN DAMSØHUSENE**  
Ålekistevej 26 • 2720 Vanløse  
Tlf. 3879 1035 (Træffetid 12.00 - 13.00)

## **INFORMATION TIL BEBOERNE VEDR. VINDUESPROJEKTET**

1. april 2014

Det blev på generalforsamlingen 2013 vedtaget, at der skal udføres en række arbejder på ejendommen.

Arbejderne omfatter i hovedpunkter:

- Udskiftning af vinduer på de nord-vest vendte facader
- Udskiftning af sålbænke
- Efterisolering af brystningspartier (hvor det er muligt)

AB Damsøhusene har indgået en aftale med Gaihede Ingeniører og Arkitekter om at de skal hjælpe med at få gennemført de vedtagne arbejder på bedst mulig måde.

Gaihede kommer til at fungere som bindeleddet mellem ejendommens bestyrelse, beboere og entreprenøren, igennem hele processen.

Gaihedes arbejde kommer i hovedpunkter til at omfatte:

- Planlægning og projektering.
- Indhentning af tilbud.
- Tilsyn og afholdelse af byggemøder.
- Kontakt til dig som beboer.
- Opfølgning på arbejdets afslutning.

Selve udførelsen forestås af den entreprenør, der kommer med det mest fordelagtige tilbud.

Gaihedes projekteringsarbejde forventes færdiggjort med udgangen af april og selve udskiftningen af vinduerne forventes på nuværende tidspunkt at gå i gang i juni måned, og vil vare ca. 12 uger. Arbejdet kræver adgang til din lejlighed.

Ovennævnte tidsplan er foreløbig, idet der kan ske relativt store forskydninger i forbindelse med indhentning af tilbud og altanprojektet kan også medvirke til en forsinkelse på vinduesprojektet.

Gaihede vil i god tid inden arbejdet går i gang omdele en mere detaljeret orientering om arbejdets udførelse, herunder nogle praktiske informationer og en tidsplan.

Vi har i skrivende stund endnu ikke modtaget en tilbagemelding fra Københavns Kommune på, om hvorvidt de vil godkende opsætning af altaner eller ej, men vi forventer at have svar inden generalforsamlingen d. 29. april 2014.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen