

År 2021, den 2. marts, kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Damsøhusene på plænen mellem blok B og C.

Formand Anders Lillesø bød velkommen.

1. Valg af dirigent.

Som dirigent valgtes advokat Nicholas Wantzin, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og at ingen havde indvendinger derimod.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen.

Dirigenten konstaterede, at ud af i alt 152 andele var der tilstrækkeligt till stede inkl. fuldmagter til at være beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning.

Beretningen var offentliggjort inden generalforsamlingen og blev ikke læst op. Beretningen er vedhæftet nærværende referat som **bilag 1** og kunne konstateres godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2020, forslag til værdiansættelse, eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen. Bestyrelsen foreslår uændret andelskrone.

Årsrapport samt de centrale økonomiske nøgleoplysninger mv. var offentliggjort inden generalforsamlingen og blev ikke nærmere gennemgået, jf. **bilag 2**.

Dirigenten kunne konstatere, at årsrapporten, herunder uændret andelskrone var noteret godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2021 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Der var ikke forslag om ændring af boligafgiften.

Drifts- og likviditetsbudgettet for 2021 var offentliggjort inden generalforsamlingen og blev ikke nærmere gennemgået.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at drifts- og likviditetsbudgettet var noteret godkendt uden ændring i boligafgiften.

5. Forslag.

Der var intet til behandling under dette punkt.

6. Valg til bestyrelsen.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år valgtes Thomas Rasmussen og Henriette Stuhr.

Som 1. suppleant for 1 år valgtes Grethe Grauenhøj.

Bestyrelsen består herefter af:

Anders Lillesø (formand)
Thomas Rasmussen
Katrine Grabe
Mette Kuhre
Henriette Stuhr

7. Valg af administrator.

Som administrator genvalgtes Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab.
Advokat Nicholas Wantzin takkede for valget.

8. Valg af revisor.

Som revisor genvalgtes Kreston.

9. Eventuelt.

Der var intet til behandling under dette punkt.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 18.33.

Som dirigent:

Nicholas Wantzin

I bestyrelsen:

Anders Lillesø (formand)

Katrine Grabe

Thomas Rasmussen

Henriette Stuhr

Mette Kuhre

Bestyrelsens beretning

Der er i årets løb blevet afholdt 32 møder og antallet af solgte lejligheder for året 2020 var 25 stk.

Tagprojekt

Året startede med nogle få udbedringer efter tagrenoveringen.

Der blev udført fuger reparationer på facadestenene.

I november måned fik vi 1 års gennemgang af taget og her blev rettet nogle enkelte ganske små fejl.

Umiddelbart er alt i orden og der er ingen problemer.

Brand i Cafeen

Lige efter nytår blev der sat ild til Cafeen, heldigvis bredte ilden sig ikke til foreningens øvrige lokaler.

Det tog næsten 1 år at få sat lokalerne i stand og da Cafeen ikke ønskede at fortsætte har foreningen fået en ny lejer til lokalerne.

Lokalerne er opdateret med nye radiatorer og udsugning er fjernet fra taget.

Varmecentraler

I 2020 har vi fået udskiftet varmevekslere i alle 3 varmecentraler og efterisoleret rørene.

Reparationer af asfalt og stenbelægning

Stenbelægningen ved cykel- og skraldeskur ud for nr. 26 er blevet omlagt.

Vi har via vores vej-entreprenør fået lagt/omlagt fortov og asfalteret ved 56, 30 og 28. Belægning og asfalt ved garage er fornyet. Derudover er alle større skader på asfalten udbedret.

STORSKRALD

Desværre er det ikke alle som overholder reglerne omkring storskrald.

Foreningen er gentagne gange blevet kontaktet af renovationen som ikke har ville tømme vores storskrald da tingene ikke var i orden.

Det har betydet at foreningens varmemester har skulle sortere affaldet for at kunne bestille tømning igen.

Det er ikke i orden at man ikke kan overholde nogle ganske simple regler omkring storskrald

Storskrald er ikke en ydelse som er standard, hvis foreningens medlemmer ikke er i stand til at overholde reglerne, kan foreningen blive nødt til at fjerne denne mulighed for beboerne.

Det vil være meget ærgerligt og noget bestyrelsen helst vil undgå.

Alternativet er at man finder løsninger hvor man evt. skal logge sig ind med personlig kode og med videoovervågning således foreningen kan sende en regning for oprydning ved forkert anbringelse af skrald. – det siger sig selv at dette ikke er en billig løsning ej heller for dem som vil få en regning på tilkaldelse af ekstra renovation og sortering.

Varmemester beretning

Det store Japanske kirsebærtræ mellem blok B og C måtte desværre fældes, vi har i stedet plantet en kirsebær busk, som kan blive ca. 4 meter høj.

I slutningen af januar, fik vi smurt alle vinduer og altandøre. Dette er vigtigt i forhold til funktion og holdbarhed.

I maj har varmemester Johnny Carlsen vasket og olieret alle 21 gadedøre.

Cykeloprydning i slutningen af maj, var igen en stor gevinst. Der var i alt 39 cykler og enkelte barnevogne. Senere på året har jeg også ryddet for cykler bag ved nr. 44 og vaskeriet, her var der i alt 10 cykler.

Garage og storskrald er blevet rensat godt ned og har fået 2 gange ny træbeskyttelse. Arbejdet blev udført af varmemester Johnny Carlsen.

varmemester Johnny Carlsen har istandsat/malet varmecentralen i 50 og går videre med maling af den i nr. 36 og nr. 22.

Vi har her i efteråret fået plantet en del nye buske, som manglede på grund af tørken i 2018. I 2019 kunne vi ikke plante på grund af stilladser. Vi har også fået plantet hæk ved nr. 28.

I løbet af 2020 har vi fået udskiftet 9 gulvafløb i forbindelse med renovering af badeværelser.

I henhold til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi				
F1	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) offentlig vurdering.				
		Kr.	Gns. Kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	204.850.000,00	20.353,00	
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.				
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	38.801.571,00	3.855,00	
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.				
Boligafgift		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år		
H1	Boligafgift	466,00		
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).				

	Teknisk andelsværdi	Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	15.008,00
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	3.037,00
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	18.045,00
	Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.	

Vedligeholdelse			
		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
	Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

	Friværdi	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85,91
	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	

Udskriv dokument

Gem formular

PENNEO

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

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

Nicholas Sigurd Lange Wantzin

Dirigent

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: PID:9208-2002-2-442080899746

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-03-10 12:41:35Z

NEM ID 

Nicholas Sigurd Lange Wantzin

Referent

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: PID:9208-2002-2-442080899746

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-03-10 12:41:35Z

NEM ID 

Nicholas Sigurd Lange Wantzin

Administrator

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: PID:9208-2002-2-442080899746

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-03-10 12:41:35Z

NEM ID 

Mette Desler Kuhre

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Damsøhusene

Serienummer: PID:9208-2002-2-982955883812

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-03-10 12:46:42Z

NEM ID 

Thomas Oxholm Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Damsøhusene

Serienummer: PID:9208-2002-2-565589773340

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-03-10 12:54:15Z

NEM ID 

Anders Valentin Oxholm Lillesø

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Damsøhusene

Serienummer: PID:9208-2002-2-380636716761

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-03-10 13:29:00Z

NEM ID 

Henriette Stuhr

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Damsøhusene

Serienummer: PID:9208-2002-2-082217191858

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-03-10 18:52:39Z

NEM ID 

Katrine Grabe

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Damsøhusene

Serienummer: PID:9208-2002-2-706348717239

IP: 62.199.xxx.xxx

2021-03-14 14:21:03Z

NEM ID 

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 tidsstempelt 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>