

År 2024, den 19. marts, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Damsøhusene i Vanløse Kulturstation, Frode Jakobsens Plads 4. 1, Kultursalen, 2720 Vanløse.

Formand Anders Lillesø bød velkommen.

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

---

Som dirigent valgtes advokat Nicholas Wantzin, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger derimod.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 152 andele var der 44 til stede inkl. fuldmagter.

Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

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

---

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

Der var enkelte bemærkninger til beretningen.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at beretningen var godkendt uden håndsoprækning.

### **3. Forelæggelse af årsregnskab for 2023, forslag til værdiansættelse, eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen. Bestyrelsen foreslår andelskronen forhøjet 18.783,68 pr. generalforsamlingsdatoen den 19. marts 2024.**

---

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik årsrapporten, herunder de centrale økonomiske nøgleoplysninger mv. Det blev endvidere oplyst, at bestyrelsen stillede forslag om en forhøjet andelskrone til 18.783,68, dette i forbindelse med, at foreningen fortsat ville benytte den fastfrosne valuarvurdering.

Der var herefter en længere drøftelse af valuarvurdering og forslaget om en stigning i andelskronen.

Omkring årsrapporten, uden stillingtagen til valuarvurdering og andelskrone, kunne dirigenten konstatere var der énstemmighed om at godkende. Mht. at benytte den fastfrosne valuarvurdering og samtidigt forhøje andelskronen til 18.783,68 pr. generalforsamlingsdatoen kunne dirigenten konstatere vedtaget med alle for bortset fra én imod.

### **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.**

---

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet for 2024 og oplyste, at bestyrelsen foreslog en forhøjet boligafgift på 4% pr. 1. maj 2024 for, at indtægterne var nogenlunde lig med udgifterne.

Der var enkelte spørgsmål, som blev besvaret.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at drifts- og likviditetsbudgettet for 2024 og en forhøjelse af boligafgiften på 4% pr. 1. maj 2024 var godkendt med énstemmighed.

## 5. Forslag

---

### a) Forslag fra bestyrelsen om udskiftning af dørtelefonanlægget, jf. bilag 2.

---

Formanden fremlagde forslaget og oplyste, at flere andelshavere beklagede sig over dørtelefonanlægget, der endvidere havde kostet ca. kr. 50.000 at reparere i 2023. Såfremt foreningen ville have et dørtelefonanlæg med video, ville det koste foreningen cirka det dobbelte. Endvidere skulle den enkelte andelshaver selv bekoste en dørtelefon i sin lejlighed, der havde kameramulighed, såfremt man ikke allerede havde dette. Udgiften på de kr. 510.000 havde foreningen i likvider, men skulle man have en dyrere løsning, så ville det medføre en kassekredit eller en afventning på udskiftning.

Der var herefter en kortere debat om forslaget, hvorunder bestyrelsen oplyste, at projektet ville blive gennemført i 2024 såfremt det blev vedtaget.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at forslaget var vedtaget med alle stemmer for, bortset fra 11 stemmer hverken for eller imod.

## 6. Valg til bestyrelsen.

---

Som formand for 2 år genvalgte Anders Lillesø.

Som bestyrelsesmedlem for 2 år genvalgte Helena Munkedal Olsen.

Der blev ikke valgt nogen suppleanter.

Bestyrelsen består herefter af:

Anders Lillesø (formand)  
Thomas Rasmussen  
Melvin Ahmadi  
Helena Munkedal Olsen

## 7. Valg af administrator.

---

Formanden anbefalede genvalg. Som administrator genvalgte Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab.

Advokat Nicholas Wantzin takkede for valget.

## 8. Valg af revisor.

---

Som revisor genvalgte Kreston.

## 9. Eventuelt.

---

Parkeringssituationen omkring foreningen blev drøftet, og bestyrelsen oplyste, at der ikke var nogen god løsning, som kunne indføres. En andelshaver opfordrede til at man gav beboerne parkeringsmærker i håbet om at dette ville gøre situationen bedre.

Det blev endvidere foreslået at opstille nye skilte ift. parkering på arealerne mellem blokkene.

Afslutningsvis var der en stor tak til bestyrelsen og varmemesteren for det store arbejde i det forgangne år.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 18.55.

Som dirigent:

---

Nicholas Wantzin

I bestyrelsen:

---

Anders Lillesø (formand)

---

Melvin Ahmadi

---

Thomas Rasmussen

---

Helena Munkedal Olsen

**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

# 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.”

## Thomas Oxholm Rasmussen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Damsøhusene

Serienummer: 837ac3c7-8e60-487c-a87f-aa87ddc75e13

IP: 49.230.xxx.xxx

2024-04-10 10:51:18 UTC



## Navnet er skjult

### Dirigent

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: bb16b5d4-deb4-47e8-8fb7-808a743f07f1

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-04-10 11:20:26 UTC



## Navnet er skjult

### Referent

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: bb16b5d4-deb4-47e8-8fb7-808a743f07f1

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-04-10 11:20:26 UTC



## Helena Munkedal Olsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Damsøhusene

Serienummer: cd20ff36-0009-4482-aad2-b8f380724a11

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-04-14 11:47:55 UTC



## Anders Valentin Oxholm Lillesø

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Damsøhusene

Serienummer: 3e6d3b97-ee66-46bd-a085-959f2802a343

IP: 91.133.xxx.xxx

2024-04-15 08:25:59 UTC



## Melvin Ahmadi

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Damsøhusene

Serienummer: 132a5e45-f069-4162-b7eb-7739f7a9e461

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-04-21 13:07:54 UTC



Penneo dokumentnøgle: 4U6EH-F3T5-EGGF5-XU4D3-JLYBX-ZOQKC

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/validator**