A/B Damsøhusene

Den 19. februar 2026

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Andelsboligforeningen Damsøhusene indkalder herved til ordinær generalforsamling, der afholdes

Tirsdag den 10. marts 2026, kl. 19.00

(Fra kl. 17.30 til 19.00 er der Tapas i anledning af foreningens 40-års jubilæum)

hos Bing & Nørgaard Selskabslokaler, Herlufsholmsvej 24, 2720 Vanløse, med følgende

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.

2. Bestyrelsens beretning, **jf. bilag 1**.

3. Forelæggelse af årsrapport for 2025, forslag til værdiansættelse, eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen. Andelskronen foreslås forhøjet fra 21.077,84 til 23.699,72 pr. generalforsamlingsdatoen.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2026 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår en forhøjelse af boligafgiften med 3 % pr. 1. april 2026.

5. Forslag.

6. Valg til bestyrelsen.

   Formand Anders Lillesø er på valg og villig til genvalg for en 2-årig periode.

   Som bestyrelsesmedlem er Martin Rosenberg (indtrådt for Helena Munkedal Olsen) på valg for valg for en 2-årig periode og villig til valg.

   Der er ligeledes en ledig bestyrelsespost, da bestyrelsen skal bestå af 3-5 medlemmer.

   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

WANTZIN
EJENDOMSADVOKATER

F U L D M A G T

Jeg giver herved

Navn: _____

fuldmagt til at møde og stemme på mine vegne på foreningens generalforsamling den 10. marts 2026, kl. 19.00

Vanløse den / 2026

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.

Bilag 1

Bestyrelsens beretning:

Der er i årets løb blevet afholdt 21 møder.
Der er i årets løb blevet solgt 14 lejligheder.

Bestyrelsesarbejde i 2025

Bestyrelsen har igennem året indkaldt og budt velkommen til nye andelshavere samt varetaget foreningens drift og vedligeholdelse. Foreningens ejendomskontor blev renoveret idet vi havde problemer med mange af de ældre installationer som skulle udbedres. Kontoret er nu renoveret, så det fremstår lyst og flot. Sidste grundige renovering, var da andelsforeningen overtog lokalerne i starten af 1990érne.

Der kommer som altid mange gode spørgsmål og udfordringer som der skal svares på fra vores beboere.

Vaskeri

Vores vaskemaskiner i fællesvaskeriet er efterhånden gamle, vi har nu været nødsaget til at udskifte 2 af maskinerne. Vi kan ikke længere økonomisk forsvare at vedligeholde vaskemaskinerne og der er planlagt at få udskiftet de sidste 3 maskiner til nye i 2026 således vi igen har stabil drift med mindre omkostninger.

Blødgøringsanlæg måtte vi også udskifte, men det bidrager også til at maskinerne holder længere og brugerne kan spare både sæbe og skyllemiddel.

Låsecylindre og nøgler til opgange og cykelkældre

Efter sidste generalforsamling har bestyrelsen set på vores låsesystem som er fra 2000, det har vist sig at mange cylindre er så slidte at det bedre kan betale sig at udskifte låsesystemet. Der planlægges at skifte til Abus Vitess 1000 i løbet af 2026. Der vil blive udleveret 3 nøgler til hver lejlighed og der kan tilkøbes ekstra hvis der er behov for dette. En yderligere fordel er at der så ikke er nogle gamle nøgler i omløb til cykelkældre, storskrald osv.

Skiltning

Det opleves jævnligt at sundhedspersonale, fragtfolk og håndværkere ikke kan finde rundt. Det vil en bedre skiltning kunne afhjælpe, bestyrelsen vil få opsat skilte med husnumre på gavle af hver blok således man ikke er i tvivl om dette.

Ny aftale omkring Internet og tv

Bestyrelsen har indhentet tilbud på internet til foreningen og Fibia kom med den bedste aftale – aftalen træder i kraft 1 februar 2026 og alle beboere skal selv tilmelde sig den nye aftale for at få de gode priser. Information er omdelt til alle postkasser og kan ses på hjemmesiden.

Varmemesterens beretning 2025

Afløb i bad og radiatorer/wc

Som vanligt, har jeg serviceret en del radiator-ventiler bl.a. i alle tørrekældrene men også hos en del beboere.

10 toiletter fik en grundig renovering. Husk at sige det, hvis dit toilet løber (det spilder virkeligt meget vand).

Det samme gælder radiatorer, som ikke varmer. Giv endelig besked, jeg har det der skal til.

I årets løb, er der 5 andelshavere som har fået renoveret badeværelser. Andelsforeningen har i den forbindelse fået udført og har betalt for nye gulvafløb og efterfølgende reparation af loft hos underboen.

Fællesarealer

Trappevask! vi fik i starten af året renset, skuret og anti-smudsbehandlet alle vores trapper. Det er med jævne mellemrum nødvendigt, for at passe godt på linoleummet. I perioden med sommertid, bliver trapperne vasket hver anden uge. Når alle beboere fjerner deres egen dørmåtte, bliver vaskeresultatet absolut bedst.

Vores cykel/skraldeskure ved nr. 26, har jeg hen over sommeren renset fuldstændigt af for alger. Vores tømrer har skiftet en del rådne brædder,

hvorefter jeg har malet hele molevitten. Der er også gjort klar til den samme tur for skurene ved nr. 18.

Beplantningen i vores område består af mange forskellige buske og træer. En af dem hedder Buksbom, desværre har vi haft besøg af skadedyr, som kan gøre uoprettelig skade på den. Vi har derfor måttet fjerne alle Buksbom. Vi har fået plantet Potentil og små laurbær i stedet for.

Cykeloprydning

Cykelindsamlingen i år gav lidt over 20 cykler. Det ser allerede nu ud til, at det var for lidt. Der må være nogle af de ubrugte cykler, som kan få nyt liv et andet sted. Jeg håber vi kan få ryddet mere ud i 2026.

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

Storskrald

Københavns kommune har i 2024 har ændret på storskraldsordningen, det har givet en del udfordringer med forkert sorteret affald, som jeg har kørt til genbrugsstationen. Det ser ud til, at de fleste beboere har fundet ud af, at det kun er store ting (dog maks. 2 meter), som må afleveres i storskrald. Er du i tvivl så spørg mig endelig.

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.

Dagligt affald

Det kniber, som bekendt med pladsen i vores restbeholdere. Derfor vil jeg gerne opfordre til, at alle sorterer deres affald. Jeg ser også tøj smidt ud i restaffald, tøj skal afleveres i genbrugsbutikker eller dertil indrettede tøjcontainere.