

År 2022, den 2. marts, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Damsøhusene i Vanløse Kulturstation, Frode Jakobsens Plads 4. 1, Festsalen, 2720 Vanløse.

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 af de tilstedeværende havde indvendinger derimod.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 152 andele var der 55 til stede inkl. fuldmagter. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, bortset fra til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, jf. vedtægtens § 27, stk. 2.

2. Bestyrelsens beretning.

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

Der var enkelte spørgsmål til beretningen, som blev besvaret.

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

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2021, forslag til værdiansættelse, eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen. Bestyrelsen foreslår andelskronen forhøjet til 17.000 pr. generalforsamlingsdatoen den 2. marts 2022.

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik årsrapporten, herunder de centrale økonomiske nøgleoplysninger mv. Omkring andelskronen blev det på forespørgsel bemærket, at denne blev beregnet ved brug af valutavurdering og ikke den offentlige vurdering.

Omkring forhøjelse af andelskronen argumenterede bestyrelsen for forhøjelsen af denne.

Omkring selve årsrapporten uden andelsnoten kunne på forespørgsel konstateres for værende godkendt uden håndsoprækning.

For så vidt angår forhøjelsen af andelskronen til 17.000 pr. generalforsamlingsdatoen den 2. marts 2022, kunne dette konstateres vedtaget med alle stemmer for (50) bortset fra 4 imod og 1 hverken for eller imod.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2022 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Der var ikke forslag om ændring af boligafgiften.

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet for 2022 og oplyste, at bestyrelsen foreslog en uændret boligafgift.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til drifts- og likviditetsbudgettet.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at drifts- og likviditetsbudgettet for 2022 uden ændring i boligafgiften var godkendt uden håndsoprækning.

5. Forslag.

a) Forslag fra bestyrelsen om tilføjelse til vedtægtens § 14, stk. 1, litra b, jf.:

"Generalforsamlingen fastsætter sammenlægningsreglerne".

Formålet med forslaget er at få præciseret de sammenlægningsregler, som foreningen har, jf. bilag 2, som blev vedtaget af generalforsamlingen i 2006.

Formanden fremlagde forslaget og oplyste, at reglerne for sammenlægning var vedtaget i 2006, men idet der ikke var en henvisning i vedtægten til disse, ønsker bestyrelsen dette tilføjet.

Der var derefter en kortere debat om forslaget, hvorefter afstemningsreglerne blev gennemgået.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at forslaget var foreløbig vedtaget med alle stemmer for (49) bortset fra 1 imod og 1 hverken for eller imod.

Idet forslaget opnåede 2/3 flertal, men ikke mindst 2/3 af andelshaverne var til stede på generalforsamlingen, kan der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde, jf. vedtægtens § 27, stk. 2.

b) Forslag fra bestyrelsen om etablering af gårdmiljø, jf. bilag 3.

Mellem blok A & B:

Flytning af bord/bænkesæt samt grillplads (nuværende står i skygge) - kr. 40.000.

Oprettelse af parkering til knallert/MC og ladcykler med bøjler til at låse fast med ved nr. 16-18 samt pullerter - kr. 30.000.

Mellem blok B & C:

Flytning af bord/bænkesæt til anden ende og flytning af grillplads kr. 30.000.

Mellem blok C & D:

Oprettelse af parkering til knallert/MC og ladcykler med bøjler til at låse fast med på siden ved indgang til børnehaven samt pullerter - kr. 30.000.

Knallertparkering ved skralderum fjernes og der ombygges således der kan holde cykler i begge sider. På bagsiden laves plads til affaldsspande med ny gangbelægning kr. 55.000.

Totalt set med alt ca. kr. 200.000. Udgiften dækkes af det årlige vedligeholdelses-budget.

Formanden fremlagde forslaget omkring etablering af gårdmiljø. Formanden gennemgik det, der skulle laves mellem de enkelte blokke, jf. **bilag 3**.

Der var herefter en længere debat om forslaget, hvorunder specielt spørgsmålet om hegnet ved børnehaven ved nr. 36-40 blev drøftet, idet flere var kede af, at dette betød færre p-pladser.

Brugen af gårdmiljøet, herunder fleksibilitet i borde, bænke mv. blev vendt.

Efter en længere debat blev det foreslået, at man tog de enkelte gårdmiljøer mellem blokkene til afstemning separat.

Forslagene blev herefter taget til afstemning, og det kunne konstateres, at ændring af gårdmiljøet mellem blok A og B var vedtaget med alle stemmer for (50), bortset fra 2 imod og 3 hverken for eller imod.

For så vidt angår gårdmiljøet mellem blok B og C, kunne dette konstateres vedtaget med alle stemmer for (41), bortset fra 9 imod og 5 hverken for eller imod.

Hvad angår gårdmiljøet mellem blok C og D vedrørende cykel- og skraldeskur kunne dette konstateres vedtaget med alle stemmer for (46), bortset fra 2 imod og 7 hverken for eller imod.

Hvad angår spørgsmålet om hegnet og området ved børnehaven ved nr. 36-40, hvilket også var arealet mellem blok C og D, kunne dette konstateres vedtaget med 25 stemmer for, 11 imod og 19 hverken for eller imod.

c) Forslag fra bestyrelsen om maling af opgangene i neutrale farver samt nye entredøre med 3-punkts lukke og lydisolering.

Den samlede omkostning forventes at udgøre kr. 4,5 mio.

Forslaget foreslår finansieret ved brug af foreningens likviditetsoverskud på ca. kr. 1,2 mio. samt optagelse af et 30-årigt fastforrentet kontantlån med afdrag med en udbetaling på kr. 3,3 mio., hvilket forventes at medføre en årlig ydelse på ca. kr. 175.000. Som følge heraf foreslår bestyrelsen at nedsætte vedligeholdelses-budgettet til kr. 450.000 for 2023.

Arbejdet vil være at betragte som vedligeholdelse af ejendommen, hvorfor bufferen mellem det, andelene handles til, og foreningens egenkapital forventes at falde med kr. 4,5 mio. Foreningen har dog en stor nok buffer mellem det, andelene handles til, og foreningens egenkapital til dette projekt uden at skulle nedsætte andelskronen.

Formanden motiverede forslaget og oplyste, at mange beboere gennem de senere år havde klaget over entredørene, hvorfor bestyrelsen var af den opfattelse, at der burde blive set på dette og endvidere, at der også blev set på farverne i opgangene.

Der var herefter en kort debat om forslaget, hvor flere tilkendegav, at de var positive over for nye og sikre døre, men nogle ønskede at diskutere eventuelt farvevalg på opgangene.

Efter debatten blev forslaget taget til afstemning og kunne konstateres vedtaget med alle stemmer for (52), bortset fra 2 imod og 1 hverken for eller imod.

6. Valg til bestyrelsen.

Som formand for 2 år genvalgtes Anders Lillesø.

Som bestyrelsesmedlem for 2 år genvalgtes Katrine Grabe. Der blev ikke valgt et yderligere bestyrelsesmedlem.

Som suppleant for 1 år valgtes Grethe Grauenhøj.

Bestyrelsen består herefter af:

Anders Lillesø (formand)
Thomas Rasmussen
Katrine Grabe
Henriette Stuhr

7. Valg af administrator.

Formanden anbefalede genvalg. 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. 20.10.

Som dirigent:

Nicholas Wantzin

I bestyrelsen:

Anders Lillesø (formand)

Katrine Grabe

Thomas Rasmussen

Henriette Stuhr

Bestyrelsens beretning

Der er i årets løb blevet afholdt 24 møder og antallet af solgte lejligheder for året 2021 var 14 stk.

Bestyrelsesarbejde i 2021

Bestyrelsen har igennem 2021 varetaget de mest basale funktioner og har ellers haft samme forholdsregler som resten af samfundet, derfor har indsatsen været begrænset og med meget korte møder.

Der er budt velkommen til nye andelshavere og varetaget de basale ting til foreningens drift og vedligeholdelse.

Storskrald

Bestyrelsen gør igen i år 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 ikke de samme problemer med sortering som sidste år, men det kan stadig blive bedre.

Varmemester beretning

I februar blev der afhentet cykler efter cykelindsamling. Der var 40 cykler uden mærkning/ejer. Alle efterladte cykler bliver givet videre til politiet.

Da der efterhånden kommer flere biler på vores område, har det været nødvendigt at få opsat pullerter de steder, hvor det ikke er hensigtsmæssigt at parkere. Dette har vist sig meget effektivt, så adgangsveje og smalle passager ikke bliver blokeret.

I samarbejde med vores gartner har jeg ryddet den gamle grillplads ved vuggestuens bygning. Gartneren har derefter plantet en del nye stedsegrønne planter og sået græs. Så nu kan vi beslutte, om der skal etableres en ny plads med det eksisterende bord- og bænkesæt.

Det store træ ud for nr. 30 måtte desværre fældes. Det ville på sigt blive alt for stort til den placering.

I årets løb har jeg repareret ca. 15 toiletter og ca. 25 radiatorventiler. Det er vigtigt, at du som beboer er opmærksom på, om toilettet løber. Der er reservedele på lager, så toilettet hurtigt kan blive repareret.

Vi har fået skiftet 4 af de gamle gulvfløb, jf. foreningens vedtægter, hvorefter andelshaver har lavet nyt gulv eller helt nyt badeværelse.

I sommer fik vi malet en stor del af facaden ved vaskeri, kontor og den tidligere kiosk. Facaden ved fysioterapilokalerne blev malet efter branden.

I løbet af 2021 har jeg istandsat/malet varmecentralen i nr. 36.

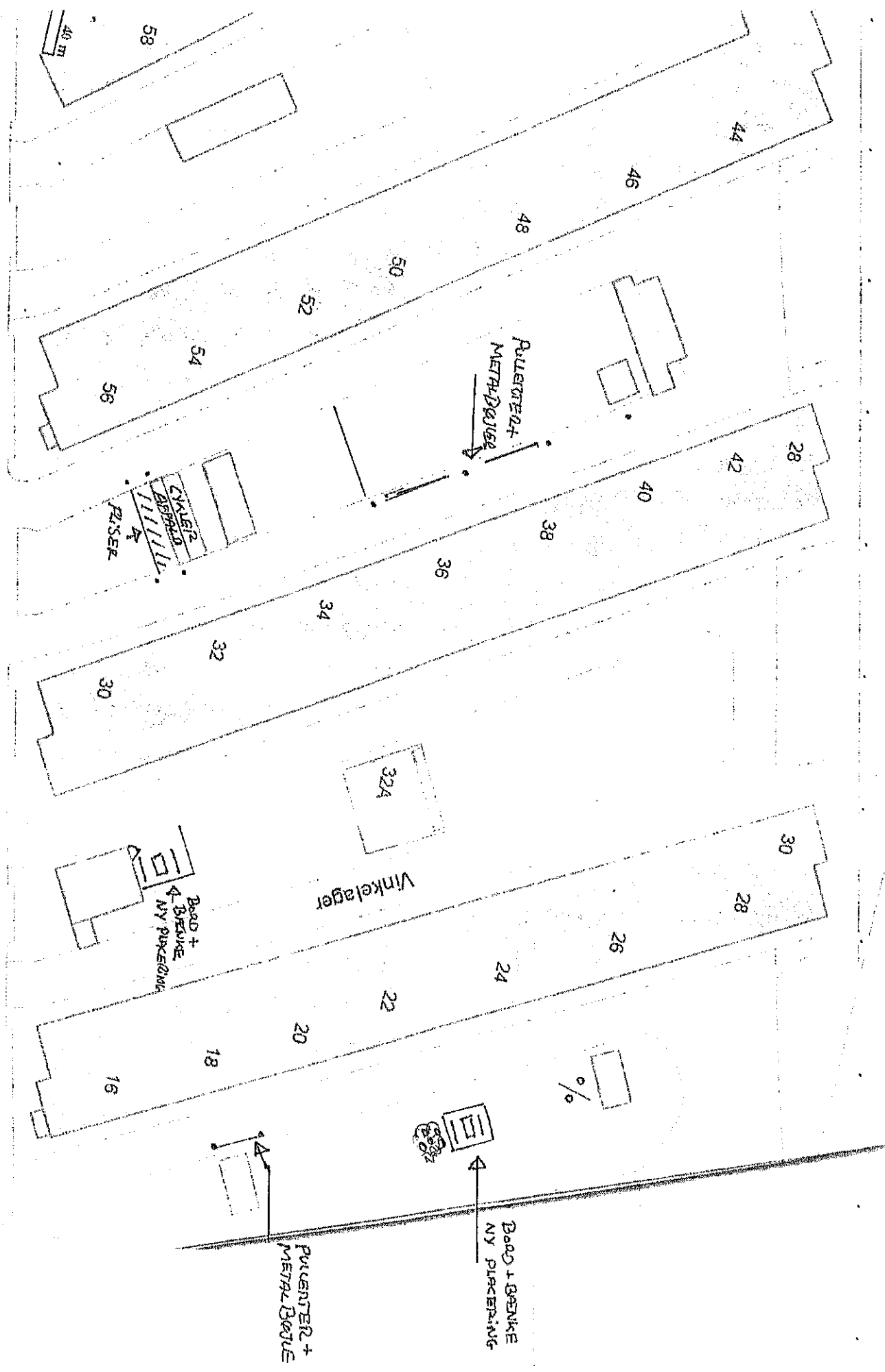
Sammenlægningsregler:

1. Der kan foretages sammenlægning af naboledigheder på samme etage. Naboerne har fortrinsret i overensstemmelse med vedtægternes § 14 stk. 1, litra b. Der kan maksimalt i ejendommen være 20 sammenlagte ledigheder. Den sammenlagte ledigheds bruttoetageareal må maksimum være 160 m²
2. Samtlige udgifter i forbindelse med sammenlægningen skal udredes af andelshaveren.
3. Tilladelse fra kommunen til selve sammenlægningen skal søges af andelshaveren inden 14 dage efter overtagelse af ledigheden.
4. Byggetilladelse skal fremskaffes i hvert enkelt tilfælde af andelshaveren. Byggetilladelse skal søges af andelshaveren inden 3 måneder efter overtagelse af ledigheden. Færdigmelding skal indsendes senest 12 måneder efter overtagelse af ledigheden. Bestyrelsen skal have kopier af samtlige ansøgninger og tilladelser tilsendt.
5. Såfremt den ene dør mod hovedtrappen ønskes blændet, skal der enten ske rigtig blænding, eller det skal på døren tydeligt markeres, at der er tale om en dør, der er blændet på bagsiden. Sker blænding, skal blændingen bringes i samme stand og farve som de andre vægge i opgangen. I øvrigt skal blændingen ske i overensstemmelse med myndighedernes krav.
6. Når sammenlægningen er tilendebragt og ibrugtagningstilladelsen er udstedt, udfærdiges nyt andelsbevis for den samlede ledighed.

Vedtaget 30. april 2002 med ændringer 27/4 2004 og 27/4 2006.

Alekisstevej

11807-101KH-BNM57-HNNJCO-7DL08-9SLZEO-ajf60uunumup oouueaP



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: 103.40.xxx.xxx

2022-03-18 17:46:33 UTC

NEM ID 

Nicholas Sigurd Lange Wantzin

Administrator

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: PID:9208-2002-2-442080899746

IP: 103.40.xxx.xxx

2022-03-18 17:46:33 UTC

NEM ID 

Katrine Grabe

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Damsøhusene

Serienummer: PID:9208-2002-2-706348717239

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-03-20 06:22:39 UTC

NEM ID 

Thomas Oxholm Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Damsøhusene

Serienummer: PID:9208-2002-2-565589773340

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-03-20 14:55:11 UTC

NEM ID 

Henriette Stuhr

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Damsøhusene

Serienummer: PID:9208-2002-2-082217191858

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-03-21 07:33:30 UTC

NEM ID 

Anders Valentin Oxholm Lillesø

Bestyrelsesformand

På vegne af: Andelsboligforeningen Damsøhusene

Serienummer: PID:9208-2002-2-380636716761

IP: 194.19.xxx.xxx

2022-03-21 09:01:59 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QE756-807DU-QCJNN-L5WNB-HKJOJ-J0B1J

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 tidsstemplet 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>