



REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B DAMGÅRDEN

Den 29. april kl. 18.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Damgården, i Ålholm Kirke, Bramslykkevej 18B, 2500 Valby

Dagsordenen var følgende:

- a) *Valg af dirigent.*
- b) *Bestyrelsens beretning.*
- c) *Forelæggelse af årsregnskab 2024 og eventuel revisorberetning samt godkendelse af årsregnskabet*
- d) *Forelæggelse af driftsbudget 2025 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.*
- e) *Forslag.*
 - *Bestyrelsen stiller forslag om ændring af § 32, jf. vedlagte bilag.*
 - *Bestyrelsen stiller forslag om at §6, stk. 5 udgår, jf. vedlagte bilag.*
- f) *Valg til bestyrelsen: Formand Alex Andersen er på valg og villig til genvalg. Bestyrelsesmedlemmerne Keld Dreier og Ole Nissen er på valg for 2 år. Karen Larsen og Dennis A Jensen er ikke på valg. Suppleanterne Tobias Rudbøg er på valg for 1 år.*
- g) *Eventuelt.*

Ad pkt. a.

Bestyrelsesformand Alex Andersen bød velkommen til generalforsamlingen og præsenterede bestyrelsen, samt administrationen ved advokatfuldmægtig Andreas Elleby og administrator Lena Flindt.

Til dirigent blev advokatfuldmægtig Andreas Elleby valgt. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt, indvarslet og beslutningsdygtig, idet 37 andelshavere var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt ud af 185 mulige.

Ad pkt. b.

Bestyrelsesformand Alex Andersen henviste til den udsendte beretning, der er tilgængelig på foreningens hjemmeside.

Bestyrelsen oplyste at de havde modtaget en vedligeholdelsesplan som i den kommende tid vil blive gennemgået. Desuden var bestyrelsen opmærksomme på at asfalten i gården har en del huller, men som ikke vil blive repareret i år. Man oplyste i den henseende at man vil undersøge, hvad det vil koste at få asfalteret hele gården til næste år.

Desuden blev det nævnt at haveprojektet blev færdigt gjort i år og forsamlingen tilkendegav stor tilfredshed med resultatet og der var stor ros til Nathan samt viceværterne for deres arbejde i den henseende.

Der var ikke yderligere bemærkninger til beretningen, og denne blev taget til efterretning af de forsamlede.

Ad pkt. c.

Bestyrelsesformand Alex Andersen gennemgik årsregnskabet 2024 med resultatopgørelse, balanceposter og tilhørende noter.

Bestyrelsesformand Alex Andersen oplyste at regnskabet havde en blank påtegning, hvilket betyder af revisor konkluderer at årsregnskabet er retvisende og revisor ikke har fundet anledning til at fremhæve forhold om overtrædelse af lovgivningen.

Regnskabet udviste et kontant underskud på kr. 222.597,00 efter afdrag på prioritetsgælden. Der er afdraget kr. 1.273.643,00 på gælden. Restgælden udgjorde pr. 31. december 2024 kr. 31.593.584,00.

Ejendommen er vurderet til kr. 388.500.000, hvilket er en stigning på kr. 3,8 mio. i forhold til sidste år. Foreningens gæld i forhold til ejendommens værdi er pæn.

Bestyrelsen har i 2024 bundet en del af foreningens likvide beholdning på en aftalekonto, hvorfor der kom lidt flere renteindtægter i 2024.

Bestyrelsesformanden Alex Andersen kunne informere om, at bestyrelsen havde indstillet andelskronens kurs til at være den samme som sidste år, men det var op til forsamlingen at beslutte, hvad den skal være.

Der var herefter en kort debat om, omkring andelsværdien.

Andelskronens kurs som var uændret i forhold til sidste år på 10.957 blev derefter foreslået til godkendelse.

Herefter blev årsregnskabet med den i regnskabet foreslåede andelskrone kurs sat til afstemning og **enstemmigt godkendt**.

Ad pkt. d.

Bestyrelsesformand Alex Andersen gennemgik driftsbudget for det igangværende år.

Budgettet gav ikke anledning til stigning i boligafgiften.

En andelshaver forespurgte til om der kunne indkøbes havemøbler med ryglæn, som gav mulighed for at sidde længere tid i gården og nyde vejret. Viceværten oplyste, at der allerede er ca. 50 hvide plastisk stole, som vil blive stillet frem.

En andelshaver forespurgte til om man fremadrettet kan udarbejde et flerårs budget. Bestyrelsen ville gerne se på dette.

Da der ikke var flere spørgsmål til budgettet, satte dirigenten budgettet til afstemning og konstaterede, at det blev **enstemmigt godkendt**.

Ad pkt. e.

Forslag 1: Bestyrelsen stiller forslag om ændring af § 32.

Nuværende ordlyd:

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i foreningen.

Ændres til:

Foreningen tegnes af formand eller næstformand og to andre bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsesformand Alex Andersen begrundede forslaget med, at det til tider var en udfordring især for ham som formand at nå at underskrive alle dokumenter m.v. inden for rimelig tid, især grundet en del udlandsrejser.

Efter stedfunden debat blev forslaget sat til afstemning og 36 stemte for, ingen stemte imod, på hvilken baggrund forslaget blev vedtaget med mere end 2/3 af de fremmødte stemmer.

Forslaget skal genfremsættes på næstkommende generalforsamling for endelig vedtagelse idet forslaget kræver kvalificeret flertal.

Forslag 2: Bestyrelsen stiller forslag om at § 6, stk. 5 udgår.

Vedtægtens § 6, stk 5. lyder således:

For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis og mod betaling af et gebyr herfor til administrator/bestyrelse.

Advokatfuldmægt Andreas Elleby motiverede kort forslaget. Andelsbeviset har ikke længere nogen juridisk betydning. Overdragelsesaftalen er det gældende juridiske dokumentet for, at man er andelshaver og har brugsretten til en bestemt andel.

Flere af de forsamlede tilkendegav, at de ikke havde deres andelsbevis længere og dermed også så en fordel i forslaget.

Forslaget blev sat til afstemning og 36 stemte for og ingen stemte imod, på hvilken baggrund forslaget blev vedtaget med mere end 2/3 af de fremmødte stemmer. Forslaget skal genfremsættes på næstkommende generalforsamling for endelig vedtagelse idet forslaget kræver kvalificeret flertal.

Ad pkt. f.

Formand Alex Andersen var på valg og var villig til genvalg. Da der ikke var andre som ønskede at stille op som formand blev Alex Andersen genvalgt med akklamation.

Bestyrelsesmedlemmerne Ole Nissen og Keld Dreier var på valg for 2 år. Karin Larsen og Dennis A Jensen var ikke på valg. Suppleant Tobias Rudbøg var på valg for 1 år.

Til bestyrelsen stillede følgende op: Ole Nissen og Keld Dreier og uden modkandidater blev de begge genvalgt med akklamation.

Efter valg konstaterede dirigenten af bestyrelsen har følgende sammensætning:

Alex Andersen, Formand	2 år
Keld Dreier	2 år
Ole Nissen	2 år
Karin Larsen	1 år
Dennis A. Jensen	1 år

Som suppleanter for 1 år blev Tobias Rudbøg genvalgt og yderligere ønskede Jan Tuborg at stille op som suppleant og blev valgt for 1 år.

Ad pkt. g.

Kraftigere nedbør:

En andelshaver forespurgt om bestyrelsen havde overvejet en faskine i andelsboligforeningens have. Bestyrelsesmedlem Keld Dreier kunne oplyse, at dette var en ting som Krog Byggerådgivning ApS har kigget på i forbindelse med vedligeholdelsesrapporten som bestyrelsen har modtaget ganske kort tid inden generalforsamlingen og derfor ikke kunne kommentere yderligere på for nuværende.

Vandmålere:

Der blev drøftet muligheden for at etablere individuelle vandmålere i lejlighederne. Grundet ejendoms vandinstallationer, vil det være en stor udgift for andelsboligforeningen at etablere, hvorfor dette først vil blive aktuelt i forbindelse med udskiftning af stigestrengene i ejendommen. Stigestrengene skal skiftes på sigt og dette vil derfor også fremgå af den modtagne vedligeholdelsesrapport.

Vinduer og generelt koldt:

En andelshaver markerede på at vinduerne var utætte.

En andelshaver oplyste, at andelsboligforeningen generelt har gode vinduer, men at det kan være en hjælp at sætte nye tætningslister i vinduerne, hvilket de forsamlede blev opfordret til at se nærmere på selv.

Ligeledes vil bestyrelsen se på om hulmursisoleringen trænger til en genopfriskning.

Dørpumpe:

En andelshaver ønskede at dørpumpen i Valby Langgade 230 blev tjekket, da hoveddøren laver meget støj, når døren bliver lukket.

Bestyrelsen bad generelt andelshaverne om at skrive til bestyrelsen, når de oplever ting som ikke fungerer eller er i stykker.

Byttehylde:

Bestyrelsesmedlem Dennis Jensen har oprettet en byttehylde, men han kunne godt tænke sig en hjælpende hånd eller to, til at bygge en ny hylde og være med at sortere ud i ting, der ikke bliver byttet.

Røggener:

En andelshaver forespurgte til hvorledes man forholdt sig i forbindelse med vedvarende røggener i sin opgange/lejlighed. Bestyrelsen opfordrede andelshaverne til, i første omgang, at tage dialogen direkte med andelshaveren/naboen, hvorfra man oplever generne.

Petanquebane:

Bestyrelsen informerede om, at andelsboligforeningen har en petanquebane som vil få en opdatering. Det blev foreslået at man via Facebook kan invitere til en turnering på banen. De forsamlede tilkendegav interesse herfor.

Da der ikke var yderligere til generalforsamlingen, hævdede dirigenten denne, idet han takkede for god ro og orden.

oooooOOOOOooooo

Nærværende referat underskrives digitalt af dirigenten og den under punkt 6 valgte bestyrelse.

List of Signatures

Referat ordinær generalforsamling 2025.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Andreas Heldgaard Elleby	Administrator, Dirigent, Referent	MitID	2025-06-13 11:05
Alex Valdemar Oluf Andersen	Bestyrelsesformand På vegne af A/B Damgården (177)	MitID	2025-06-14 07:37
Dennis Arentoft Jensen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Damgården (177)	MitID	2025-06-14 13:37
Ole Nissen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Damgården (177)	MitID	2025-06-16 15:52
Karin Larsen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Damgården (177)	MitID	2025-06-13 14:43
Keld Kjær Dreier	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Damgården (177)	MitID	2025-06-16 07:20



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).
If signer has Name and Address protection enabled, MitID Unique User ID will be displayed instead of their name.

Document ID: 271f222d-1f45-4cf7-904d-bd4054d85858