Referat af ordinær generalforsamling i A/B Skovgårdhave

År 2025, den 28. oktober, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Skovgårdhave, 4100 Ringsted.

Der var følgende dagsorden:

Dagsorden er jf. vedtægterne § 24 følgende:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelse.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Forslag
6. Valg til bestyrelsen.

   Jf. vedtægternes § 29 skal bestyrelsen bestå af 5 medlemmer og 2 suppleanter.

Michael Iversen, formand	På valg i 2026
Brian Thenning, kasserer	På valg i 2025
Annie Petersen, bestyrelsesmedlem	På valg i 2025
Oliver Laursen, bestyrelsesmedlem	På valg i 2026
Michael Lundbech, bestyrelsesmedlem	På valg i 2025

7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

1. Valg af dirigent og referent

Administrator Christine Vigsted (CFV)fra DreistStorgaard Advokater A/S bød velkommen til forsamlingen.

Som dirigent og referent blev valgt CFV.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 26 andelshavere ud af i alt 38 mulige heraf 3 ved fuldmagt.

2. Bestyrelsens beretning

Formand Michael Iversen gennemgik bestyrelsens beretning som vedlægges nærværende referat.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Penneo document key: I7EPJ-F5NS8-KFGUN-ZODGU-X4P90-B9SNS

3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelse.

CFV fremlagde årsregnskab 2024/25.

Årsregnskabet for året 2024/2025 udviste et likviditetsoverskud på 216.775 kr. samt en overført restandel af årets resultat på 927.519 kr., som blev foreslået overført til egenkapitalen.

Balancen gik lige op med aktiver og passiver i alt for 60.497.854 kr. med en egenkapital ultimo på 25.072.799 kr.

Andelens værdi var opgjort iht. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra d (den kontante ejendomsværdi, pristalsreguleret). Jf. dagsordenens pkt. 3 indstillede bestyrelsen en værdiansættelse af andelskronen iht. andelsboligforeningslovens § 5. stk. 2., litra d, (kontant ejendomsværdi, pristalsreguleret). Dette medfører en værdi pr. indskudt andelskrone på 3,5507.

Årsregnskabet for 2024/2025 samt en andelskrone på 3,5507 blev efterfølgende sat til afstemning og godkendt enstemmigt.

4. Forelæggelse af budget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Budgettet for året 2025/2026 blev fremlagt på generalforsamlingen.

Der blev i henhold til forslag 5.4 yderligere budgetteret en udgiftspost til rådgivningshonorar på kr. 20.000.

Budgettet udviser indtægter i alt for 2.065.200 kr. fordelt på hhv. boligafgift (1.267.656 kr.), fællesudgifter (683.544 kr.) og henlæggelser til vedligeholdelse (114.000 kr.). Driftsomkostninger udgør kr. 1.153.400 medens de finansielle udgifter beløber sig til kr. 319.000.

Dermed er der budgetteret med et overskud på kr. 57.800.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget og det tilrettede budget er vedlagt referatet.

Forslag

5.1 Bestyrelsesformand Michael Iversen motiverede. Forslaget blev vedtaget enstemmigt.

5.2 Bestyrelsesformand Michael Iversen motiverede. Forslaget blev vedtaget enstemmigt.

5.3 Bestyrelsesformand Michael Iversen motiverede. Forslaget blev vedtaget enstemmigt.

5.4 CFV redegjorde for baggrunden for at punktet blev taget op på generalforsamlingen. Forslagsstiller Claus Jensen uddybede på sine planer og tanker om tilbygningen. Da der alene er tale om en udestue og dermed ikke registreret boligareal var der ikke behov for at stemme om denne konkrete tilbygning. Derimod var der enighed om at bestyrelsen skulle arbejde videre med mulighederne for at der kan laves tilbygninger med registreret boligareal. Det blev derfor enstemmigt vedtaget at afsætte kr. 20.000 i budgettet til at bestyrelsen kan konsultere med advokat om mulighederne.

Penneo document key: I7EPJ-F5NS8-KFGUN-ZODGU-X4P90-B9SNS

6. Valg til bestyrelsen

På valg var:

Bestyrelsesmedlem Brian Thenning var på valg for en 2-årig periode og modtog genvalg med applaus.

Bestyrelsesmedlem Michael Lundbech var på valg for en 2-årig periode og modtog genvalg med applaus.

Bestyrelsesmedlem Oliver Laursen var på valg for en 2-årig periode og modtog genvalg med applaus.

Ole Mather stillede op som suppleant og blev enstemmigt valgt for en 1-årig periode med applaus.

Efter generalforsamlingen har bestyrelsen konstitueret sig således:

Michael Iversen, formand	på valg i 2026
Michael Lundbech, bestyrelsesmedlem	på valg i 2027
Anni Petersen, bestyrelsesmedlem	på valg i 2027
Oliver Laursen, bestyrelsesmedlem	på valg i 2026
Brian Thenning, kasserer	på valg i 2027
Ole Mather, suppleant	

7. Valg af administrator

Enstemmigt genvalg til administrator Dreist Storgaard Advokater A/S.

8. Valg af revisor

Redmark blev enstemmigt valgt som revisor.

9. Eventuelt

Lånomlægning
Bestyrelsen gjorde opmærksom på at foreningens lån på kr. 22.833.000 som indtil videre har været afdragsfrit udløber 30.09.2026. Lånet skal derfor omlægges. Bestyrelsen søger lånetilbud fra forskellige banker for at opnå det bedste tilbud til foreningen. Bestyrelsen gennemgik den nuværende økonomi i forhold til lånene og to alternativer. Se vedlagt bilag låneomlægning.
Forhåbningen er at omlægge begge lån til fastforrentede lån med 10 års afdragsfrihed.

Bestyrelsen forventer at indfrielse af lånene vil ske til en kursværdi på omtrent 97,5.

Der var en del dialog omkring mulighederne og betydningen heraf. Dialogen ente ud i et ønske om at bemyndige bestyrelsen til at kurssikre lånene hvis der skulle opstå mulighed for en mere favorable kurs. CFV gjorde opmærksom på at denne beslutning ikke kan træffes på nærværende generalforsamling da det ikke har været indført som et beslutningspunkt under forslag. Der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling når bestyrelsen er klar med et beslutningsgrundlag og evt. et nyt lånetilbud.

Penneo document key: I7EPJ-F5NS8-KFGUN-ZODGU-X4P90-B9SNS

Skurdøre

Der blev gjort opmærksom på at flere af de nye døre på skurene allerede er i meget dårlig stand. Bestyrelsen forklarede at det ikke er en reklamationssag da dørene blot er af lav, billig kvalitet og giver sig pga. af vind og vejr. Denne type døre vil ikke blive købt fremadrettet. Der er fundet en ny slags døre i bedre kvalitet og som er forsikringsgodkendte.

Varme og varmt vand

Der er flere der har oplevet problemer med varme og varmt vand. Det er svært at lokalisere problemerne da der er mange forskellige strenge på systemet. Ingo Olsen har været ude og har fundet et tæret rør som kan være årsagen. Der er fundet større stykker ruststykker i filter og varmtvandsbeholder hvilket kan stoppe tilførslen. Hvis dette rør har været årsagen, burde problemerne ophøre når eventuelle rester heraf er fjernet. Som en del af den aftale bestyrelsen er ved at indgå med Ingo Olsen vil de gerne have lavet en kamerainspektion af systemet så man kan komme nærmere en løsning.

Da der ikke fremkom yderligere til behandling under dette punkt på dagsordenen, blev generalforsamlingen afsluttet med tak for god ro og orden.

Nærværende dokument er underskrevet digitalt af bestyrelsen samt dirigenten/referenten. Se næste side.

Penneo document key: I7EPJ-F5NS8-KFGUN-ZODGU-X4P90-B9SNS

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."

Christine Finderup Vigsted
DreistStorgaard Advokater A/S CVR: 32300456
Dirigent og referent
Serienummer: 6daa72e3-707d-4b2d-829c-d4ae6d016702
IP: 185.141.xxx.xxx
2025-11-05 10:18:44 UTC

Mit ID

Michael Rene' Lundbech
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: b465c7b1-1843-45fe-9656-e3e6f4a244a6
IP: 194.192.xxx.xxx
2025-11-05 11:11:10 UTC

Mit ID

Michael Iversen
Formand
Serienummer: 9bc6823f-2d22-44bf-a5a1-8271d794b117
IP: 5.103.xxx.xxx
2025-11-05 12:15:10 UTC

Mit ID

Brian Thenning
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 0d30c170-3b7f-450a-b7d4-0d0abd698a08
IP: 62.198.xxx.xxx
2025-11-05 19:49:48 UTC

Mit ID

Oliver Laursen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 8c210f55-9aa9-44b4-b805-1effa4da0287
IP: 5.103.xxx.xxx
2025-11-09 19:40:05 UTC

Mit ID

Anni Petersen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: a32df137-87e9-465f-bb30-6d41e559d836
IP: 5.103.xxx.xxx
2025-11-11 05:27:07 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: I7EPJ-F5NS8-KFGUN-ZODGU-X4P90-B9SNS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.