



14. april 2025

## Referat af ordinær generalforsamling i A/B Andelsgårdens Østfløj

Der blev afholdt generalforsamling den 8. april 2025. Generalforsamlingen blev afholdt i Lev Vels lokaler på Energivej 7, 4690 Haslev.

Dagsorden var jf. vedtægterne følgende:

1. Valg af dirigent (og referent)
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag
  - a) Bestyrelsen stiller forslag om at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at omlægge eksisterende 4 % fastforrentet lån hovedstol kr. 17.360.000 til et nyt 30-årigt fastforrentet lån med en hovedstol baseret på en obligation med en nominel rente på max 3 % med og uden afdrag og uden provenu, under forudsætning af, at kursen er mindst 97 inkl. en evt. fastkursaftale. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.
  - b) Bestyrelsen stiller forslag om at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at omlægge eksisterende 4 % fastforrentet lån hovedstol kr. 4.880.000 til et nyt 30-årigt fastforrentet lån med en hovedstol baseret på en obligation med en nominel rente på max 3 % med afdrag og uden provenu, under forudsætning af, at kursen er mindst 97 inkl. en evt. fastkursaftale. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.
  - c) Bestyrelsen stiller forslag om at ønsker andelshavere at benytte strømforsyningen i skuret betales kr. 60,00 pr. måned. Tilmelding af anvendelse af strøm i skuret skal sket til administrator og/eller formand, og udgiften vil blive opkrævet sammen med boligafgiften. Udgiften vil være at betragte som pengepligtig ydelse.
  - d) Bestyrelsen foreslå tilføjelse til vedtægten - nyt afsnit 3 i § 21 stk. 1:  
*"Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B - D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra D under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normal levetid. Værdiansættelsen udføres af en af bestyrelsen udnævnt "vurderingsmand". Det påhviler andelshaveren (sælger) at rekvirerer den af bestyrelsen udnævnt "vurderingsmand" og afholde udgiften hertil. Den endelige*



*fastsættelse af pris for andel kan først fastsættes efter rapporten fra den af bestyrelsen udnævnte "vurderingsmand" er modtaget af bestyrelsen eller administrator. Vurderingen må tidligst udføres 3 måneder før indgåelse af overdragelsesaftalen eller i forbindelse med opsigelsen."*

- e) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens § 21 stk. 2

Ændres fra:

Stk. 2: Hvis der samtidig med overdragelse af andelen overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel.

Ændres til:

Stk. 2 Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøber eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

- f) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens § 7 stk. 3

Ændres fra:

Stk. 3: 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.

Ændres til:

Stk. 3: *udgået*

6. Valg til bestyrelsen

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer. Formanden vælges på generalforsamlingen.

Formand Tina Ravn er ikke på valg.

Bestyrelsesmedlem Lotte Sigen Olsen er ikke på valg

Bestyrelsesmedlem Annette Olsen er på valg for en 2 årig periode

Evt. valg af 1 ekstra bestyrelsesmedlem for en 2 årig periode.

7. Valg af 1-2 suppleanter.

8. Valg af administrator

Bestyrelsen foreslår genvalg af Real Administration A/S

9. Valg af revisor og eventuel revisorsuppleant

Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm

10. Eventuelt

- a) Drøftelse om etablering af ladestandere.



## Ad 1

Vinnie Bækkel fra Real Administration A/S blev dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var varslet og indkaldt som bestemt i foreningens vedtægter. Dirigenten konstaterede endvidere, at der var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt i alt 12 ud af 17 mulige andelshavere, samt at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig herunder også for så vidt angik vedtægtsændringer.

## Ad 2

Formand Tina Lillelund Ravn fremlagde bestyrelses beretning. Der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

Beretningen er vedlagt referatet.

## Ad 3

Dirigenten gennemgik regnskabet for 2024 samt beregningen af andelsværdien. Der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Regnskabet for 2024 inkl. beregning af andelsværdien blev sat til afstemning og blev enstemmigt godkendt.

## Ad 4

Dirigenten indledte med, at de i budgettet indarbejdede forslag ville blive drøftet efter gennemgang af budgettet 2025. Budgettet for 2025 blev gennemgået, og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Budgettet for 2025 blev sat til afstemning og blev enstemmigt godkendt.

## Ad 5 Forslag

### Ad 5 a og b Omlægning af lån

Dirigenten læste forslag 5 a og 5 b højt, formanden motiverede forslaget.

Generalforsamlingen var indforstået med at begge forslag blev behandlet som et samlet forslag.

Forslag 5 a og 5 b blev enstemmigt vedtaget.

### Ad 5 c Betaling for strøm i skur

Formanden motiverede forslaget, og der var en kort drøftelse herom.

Det blev præciseret, at det er de andelshavere, som ønsker en forbrug i skuret – eksempelvis ved opsætning af køleskab/fryser/opladning af større elektriske anordninger.

Forslaget blev sat til afstemning og blev enstemmigt godkendt.

### Ad 5 d Nyt afsnit 3 i vedtægtens § 21 stk. 1

Dirigenten læste forslaget højt og formanden motiverede forslaget yderligere.

Forslaget blev sat til afstemning og blev enstemmigt godkendt.



## **Ad 5 e Ændring af vedtægtens § 21 stk. 2**

Dirigenten læste forslaget højt og formanden motiverede forslaget yderligere.

Forslaget blev sat til afstemning og blev enstemmigt godkendt.

## **Ad 5 f Ændring af vedtægtens § 7 stk. 3**

Dirigenten læste forslaget højt og forklarede baggrunden for forslaget.

Forslaget blev sat til afstemning og blev enstemmigt godkendt.

## **Ad 6 Bestyrelse**

Annette Olsen blev genvalgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Peter Studsgård blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år.

## **Ad 7 Suppleanter**

Der blev ikke valgt nogen suppleanter.

Den samlede bestyrelse består herefter af:

Formand Tina Lillelund Ravn (2026)

Bestyrelsesmedlem Lotte Sigen Olsen (2026)

Bestyrelsesmedlem Annette Olsen (2027)

Bestyrelsesmedlem Peter Studsgård (2027)

## **Ad 8**

Real Administration A/S blev genvalgt som administrator.

## **Ad 9**

Beierholm Revision blev genvalgt som revisor.

## **Ad 10**

### Ladestandere

Bestyrelsen ønskede en drøftelse af, om der var en interesse i foreningen om etablering af ladestandere, og om bestyrelsen skulle arbejde videre med forslaget.

Der var en drøftelse herom. Generalforsamlingen var positivt indstillet at bestyrelsen arbejde videre med ideen.

### Striber på P-pladsen

En andelshaver spurgte til, om man kunne opfriske opmærkningen på p-pladsen.

Bestyrelsen ville arbejde videre med forholdet.

### Lygtepæl

En andelshaver gjorde opmærksom på, at lygtepælen ved stien fra p-pladsen var meget hidsig og måtte generer 2. sals lejlighederne. Det blev foreslået der kunne arbejdes videre med lave lygtestandere langs stien, som kunne lyse den op – hvilket var formålet med den høje lygtepæl.



## Fletheqn til haven/stuelejligheder

En andelshaver spurgte, hvem som havde vedligeholdelsespligten på hegnet. Det blev oplyst at det var andelshaver.

Der var en drøftelse om, om der skulle laves en sæt regler, om vedligeholdelse om farvevalg således som vedtægten giver mulighed for. Bestyrelsen arbejder videre med forslaget.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen blev hævet.

Bestyrelse og dirigent underskriver med deres Mit-ID via Penneo

## Bestyrelsens beretning 2025

### Mindeord

Vi har sagt farvel til Ingrid fra nr. 21 – hun og Karl Emil har været med fra blot få år efter foreningen startede. Ingrid fyldte 100 år d. 19. maj 2024.

Aase fra nr. 13 flyttede på plejehjem i oktober 2024.

### Fraflytninger

I februar i år sagde vi farvel til Simon og kæresten i nr. 17, 2-1.

### Nye beboere

Velkommen til:

Svend og Annette købte nr. 27 i sommeren '24 og flyttede ind i november.

Knud Pedersen har fået overdraget nøglerne til nr. 13, men skal have solgt sit hus før han flytter ind.

Anne Stegeager overtog 17, 2-1 i februar og er i gang med at indrette.

I nr. 21 er renoveringen i gang og Peter Studsgård og Majbritt Brodersen kan snart flytte ind.

Endeligt er Per og Lotte flyttet ind i nr. 17, 2-4 på fuldtid

### Årets gang i foreningen

Bestyrelsen har haft et forholdsvis stille år ud over de sædvanlige opgaver.

Grønne arealer – vi indgår aftale med Hesselbjerg, der er anbefalet af vores tidligere havemand Kaj. Vinterpleje klares af Brdr. Madsen og de har klaret opgaven til fuld tilfredshed denne vinter.

Vi har fået lagt fibernet ind fra Fibia. Har du ikke tilmeldt dig endnu klares det nemt via kundeservice hos Fibia.

Flagstangen trænger til en kærlig hånd og vil blive lagt ned og rengjort først ledige lejlighed. Der er indkøbt ny flagline og vimpel. Vi ventede bare lige til vi kom ud af vinterlig så vimpen fik en god start og ikke blev snavset første dag på jobbet.

Vi har fjernet det sidste gamle affaldsskur og det har givet en ekstra p-plads.

Bestyrelsen tager altid gerne imod input, der kan gøre stedet attraktivt så vi følger med tiden og efterspørgsel.

En lille ærgerlig sag om affaldssortering kan måske også nævnes her. Vi er stadig ikke helt så gode til det med sorteringen endnu. Husk nu at tjekke de opsatte guidelines/ skiltning. Bestyrelsen hjælper som altid gerne med at få styr på sorteringen, ligesom formanden også gerne hjælper, hvis noget skal på genbrugspladsen og man ikke lige selv har mulighed for at komme derned. Så igen en lille bøn til alle – lad os nu hjælpe hinanden med *'hvordan vi sorterer'*. Spørg hvis du er i tvivl.

# A/B Andelsgårdens Østfløj

## Hvad byder 2025 på

### Vinterfrokost

Vi fik traditionen tro afholdt årets vinterfrokost i januar, ligesom vi plejer. Det er aldrig for sent at være med, så selvom du ikke har deltaget tidligere, er du mere end velkommen næste år.

### Sommerfest

Vi har 20års jubilæum i år så jeg håber, der kan findes tid til, at vi kan mødes til sommer med lidt hygge og mad på grillen. Hvis nogen skulle være friske på at stå for arrangementet sig endelig til. Vi har i flere år lagt penge til side i budgettet til brug for arrangementer mv. men endnu ikke brugt pengene. Så vi tænker at foreningskassen kan give et tilskud til festen i år – der findes vist ikke en mere passende lejlighed.

Vores nye lån er sat i værk og vi blev med omlægningen fri af kommunegarantien fordi gælden kom under smertegrænsen. Vores bank, Nordea holder tæt øje med renten og tager fat i os så snart renten kommer under 3% og til kurs 97. Tiderne er meget omskiftelige så vi kommer til at skulle handle hurtigt, hvis det sker – mere herom i pkt. 5b.

Vi arbejder alt vi kan på hele tiden at holde boligafgiften så lav som muligt, så det er attraktivt at bo her og nemt at sælge andelene. Vi er stadig godt med ift. boligprisen i kommunen.

Vi ser frem til et rigtig godt 2025

# 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.”

## Lotte Sigen Olsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Andelsgårdens Østfløj

Serienummer: a5b7e46a-e7dc-4f12-a0b8-c19f7774b8a

IP: 109.56.xxx.xxx

2025-04-14 14:17:56 UTC



## Tina Lillelund Ravn

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Andelsgårdens Østfløj

Serienummer: d565e5d9-79d8-4be3-8f10-c746dc4f53f5

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-04-14 17:49:42 UTC



## Annette Nørgaard Olsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Andelsgårdens Østfløj

Serienummer: eb56438a-636c-4190-ac77-9b540b142973

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-04-15 09:00:35 UTC



## Vinnie Bruun Bækkel

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

### Referent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: 3330402c-5042-4f45-b238-011c2fbf5a31

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-04-15 09:06:41 UTC



## Vinnie Bruun Bækkel

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

### Direktør

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: 3330402c-5042-4f45-b238-011c2fbf5a31

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-04-15 09:06:41 UTC



## Peter Studsgård

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Andelsgårdens Østfløj

Serienummer: c47db7c0-33bc-4978-8943-b2a8fb1dbd57

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-04-19 10:03:10 UTC



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

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

#### 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 underskrives digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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