

# Referat af ordinær generalforsamling i A/B Skovbæltet

## Onsdag den 14. maj 2025, kl. 18.30 i fælleshuset

35 fremmødte heraf 4 fuldmagter.

### 1. Valg af dirigent og referent

Martin blev valgt som dirigent og konstaterede, at der var indkaldt rettidigt til generalforsamlingen. Sanne Karlsen blev valgt som referent.

### 2. Bestyrelsens beretning. Skriftlig beretning er vedlagt denne indkaldelse

Anker Overgaard supplerede den skriftlige beretning med følgende:

- De mange sociale arrangementer og det store engagement er vigtigt for foreningen – og i år er der flere nye initiativer. Blandt andet bliver der nu ikke bare en julefrokost for foreningens kvinder, men også en for herrerne
- Stor ros og tak til låneomlægningsudvalget for en solid indsats. Rettidig låneomlægning har betydet en besparelse på foreningens finansielle omkostninger.
- Vi har nu fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan – og generelt ser det rigtig godt ud. Planen skal nu indarbejdes i de kommende års budgetter.
- Der er en hel del gode ideer til forbedring af reservationssystem til fælleshus og sikring af at det bliver brugt optimalt. Indtil videre må vi nøjes med at opfordre til at man i god tid afmelder sin booking, hvis man alligevel ikke får brug for den.
- Der har været afholdt 2 beboermøder – et i efteråret på en søndag eftermiddag og et i foråret på en hverdagsaften. Beboermøderne er en rigtig god måde at få talt tingene igennem på samt afprøve ”stemningen” i forhold til nye initiativer. Fremmødet var markant større på hverdagsaftenen, så fremadrettet vil det blive hverdagsaftner.

Derudover gennemgik Anker de opgaver, der vil blive lagt vægt på 2026 – se den skriftlige beretning om fremtidige fokusområder.

Varsling af arbejdsweekender i 2026:

Arbejdsweekend, forår 2026: 2.-3. maj (i tilfælde af dårligt vejr eller lignende: alternativt 16.-17. maj)

Arbejdsweekend, efterår 2026: 12.-13. september (i tilfælde af dårligt vejr: alternativt 19.-20. sept.)

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

### 3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen

En repræsentant fra DEAS fremlagde regnskabet.

Efter lidt diskussion om valuarvurderinger m.m. blev det præciseret at foreningen ud fra et ønske om en større stabilitet i ejendommens værdi har valgt ikke at anvende valuarvurdering, men i stedet har anvendt en indexreguleret offentlig vurdering (en mulighed, der først for nyligt er blevet åbnet for).

Regnskabet og den foreslåede andelskroneværdi på 3,5608 blev enstemmigt godkendt.

### 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften

En repræsentant fra DEAS fremlagde forslag til budget for 2024.

Boligafgift fastholdes på det nuværende niveau.

Der er i år afsat lidt flere penge på vedligeholdelseskontoen end sidste år

Herefter blev forslag til budget og boligafgift enstemmigt vedtaget.

## 5. Indkomne forslag

### 5.1. Bestyrelsen ønsker mandat til at foretage låneomlægning – Se bilag herom

Efter en del diskussion blev teksten til mandatet ændret så første sætning nu lyder:

”Bestyrelsen for AB Skovbæltet må til enhver tid omlægge foreningens lån til et nyt fastforrentet lån *med uændret afdragsprofil*, hvis de årlige finansielle udgifter reduceres i forhold til de aktuelle lån”

Den kursiverede tekst er indsat. Den øvrige del af mandatet er uændret.

Bestyrelsen har valgt at udskyde beslutning om lånestrategi til vedligeholdelsesplanen kan tages med ind i overvejelserne og til bestyrelsen / foreningen har fået uvildig bistand til vurderingen af konsekvenserne af forskellige mulige strategier. Også i erkendelse af at der her er tale om vanskeligt stof for de fleste – og for at imødekomme ønske om at vi alle sammen kan forstå konsekvenser/fordele og ulemper for såvel egen som foreningens økonomi ved de forskellige strategier.

Mandatet med den ændrede ordlyd blev vedtaget. Ingen stemte imod, 1 stemte blankt.

### 5.2. Forslag om anskaffelse af blødvandsanlæg

Rane orienterede om fordele/ulemper og økonomi i forbindelse med installation af fælles blødvandsanlæg, herunder baggrunden for at der ikke er indhentet flere tilbud.

Anker oplyste at udgifterne til drift og anskaffelse af anlægget kan dækkes ind i vores budget.

Anskaffelsen vil ikke føre til ændring af boligafgiften.

Forslaget blev vedtaget. 1 stemme imod og 1 stemte blankt.

### 5.3. Forslag om ændring af parkeringspladsen – fase 1

Mie præsenterede forslaget om at nedlægge én parkeringsplads, reservere pladserne nærmest fælleshusets østlige side til biler med behov for opladning. Samtidig vil Parkeringsudvalget ændre opstribningen så de enkelte pladser her bliver lidt bredere.

Der var en kommentar om at den øvrige afstribning, som er ret slidt bør ”genoptegnes”

Forslaget blev vedtaget. En undlod at stemme.

### 5.4. Forslag om intern og ekstern liste til boligsalg

Kenn fortalte om forslagene, der handler dels om at oplyse hinanden om salg af bolig (så man kan sige til, hvis man er interesseret), dels at give første ret til andre andelshavere i forhold til køb af boligen. I samme forslag også et ønske om at etablere en ekstern venteliste med det formål at gøre det vanskeligere at spekulere i anskaffelse af en bolig i foreningen.

Der var et forslag om at man måske kunne få bedre oplysninger om salg, når vi får en ny kommunikationsplatform, og måske kunne opnå det ønskede alene på den måde. Desuden opmærksomhed på at en intern liste ikke må forhale sagsprocessen – og ikke lægge en ny arbejdsopgave over på bestyrelsen.

For ekstern liste lidt af den samme bekymring med hensyn til forhaling af salgsprocessen og ekstra arbejdsbyrde til bestyrelsen (eller ekstra omkostninger til administration).

Da forslaget ville kræve en vedtægtsændring, men ikke var formuleret, så det umiddelbart kunne indskrives i vedtægterne, blev der ikke stemt om forslaget, men hvis man gerne vil være med til at arbejde videre med forslaget kan man kontakte Kenn. Et evt. forslag bør ses sammen med den revision af vedtægter bestyrelsen har besluttet at arbejde med i det kommende år.

#### **5.5. Forslag om at udendørsbelysning**

Kenn orienterede om baggrunden for ønsket: strømforbrug og lysforurening.

Der blev gjort opmærksom på at lokalplanen kan indeholde nogle regler, der begrænser mulighederne for at ændre på belysningsforholdene. Desuden blev der gjort opmærksom på at problemet nok er størst i den høje ende (omkring parkeringspladserne og "skurbygningen").

Forslaget kom ikke til afstemning. Hvis man gerne vil indgå i en arbejdsgruppe, der ser på udendørsbelysning, kan man kontakte Kenn.

#### **5.6. Forslag om ændring af reglerne for fremleje**

Kenn fremlagde forslaget og baggrunden for ønsket om at ændre reglerne. Baggrunden var primært baseret på enkelt "uheldig" udlejning af en lejlighed, og flere mente at det ville være en stor og vanskelig opgave at administrere ændrede regler. Desuden vurderes forslaget at kunne begrænse beboeres mulighed for at leje et enkelt værelse ud i en periode – hvilket ikke i sig selv er en ønsket effekt af en evt. ændring.

Da forslaget ville kræve en vedtægtsændring, men ikke var formuleret, så det umiddelbart kunne indskrives i vedtægterne, blev der ikke stemt om forslaget. Men der var en klar indikation af, at der var mange, der ikke ønskede denne ændring.

Kenn vil gerne arbejde videre med ideen, og vil man være med, kan man kontakte Kenn.

### **6. Valg til bestyrelsen**

Følgende blev valgt til bestyrelsen:

Kim Brolykke Grønbæk (1 år),  
Sanne Karlsen (2 år),  
Martin Hansen (2 år),  
Mie Hein Hvidkjær (1 år)  
Kenn Carlsen (2 år)  
Knud Ryhl (2 år)

Anker og Jeanette er ikke på valg, og fortsætter i bestyrelsen.

### **7. (der var ikke noget punkt 7 i den udsendte dagsorden til generalforsamlingen)**

### **8. Valg af administrator**

Wantzin blev enstemmigt valgt som ny administrator.

### **9. Valg af revisor**

Der var genvalg af Revisorfirmaet Grant Thornton (GT).

### **Eventuelt.**

Anker takkede Lone og Inger-Marie for deres store indsats i bestyrelsen – og varslede at der var en lille gave på vej.

Der blev spurgt til regler for parkering af ladcykler i de fælles cykelskure, og som respons på det ønskede indehavere af ladcykler sig flere og bedre muligheder for at parkere de store (og dyre) ladcykler under tag og mere sikkert. Parkeringsudvalget opfordres til at tænke på løsninger (og nej, ladcykler kan ikke komme ned i kælderen – og faktisk ikke engang i det overdækkede cykelområde i forbindelse med skurene den høje ende 😊)

En generel opfordring til alle om at træde ind i et af de mange udvalg (og arbejdsgrupper) vi har. Der vil blive udsendt en liste med udvalg, kontaktpersoner og en kort beskrivelse af udvalgets opgaver sammen med dette referat.

Foreningen har 20 års jubilæum i december 2025 – det blev foreslået at vi laver en jubilæumsfest i sommeren 2026.

Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.15

# 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.”

## Martin Hansen

### Dirigent

Serienummer: 0c5ba1a7-2923-4ba7-ac54-8ef4afeac26c

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-05-28 08:30:22 UTC



## Sanne Karlsen

### Referent

Serienummer: 097aec53-117e-452d-952e-4b026f20043f

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-05-28 09:44:26 UTC



## Sanne Karlsen

### Bestyrelse

Serienummer: 097aec53-117e-452d-952e-4b026f20043f

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-05-28 09:44:26 UTC



## Anker Overgaard

### Formand

Serienummer: 2bc227df-27b2-460a-add3-d0ceddf8915e

IP: 194.116.xxx.xxx

2025-05-28 10:32:42 UTC



## Mie Hein Hvidkjær

### Bestyrelse

Serienummer: 36b83cdd-1f7a-46a2-8230-8eb93617149a

IP: 91.224.xxx.xxx

2025-05-28 10:48:39 UTC



## Kim Brolykke Grønbæk

### Bestyrelse

Serienummer: e861df42-e4a1-42af-8b7c-17e5b14d65b8

IP: 77.213.xxx.xxx

2025-05-28 11:37:12 UTC



Penneo dokumentnøgle: CWBYR-01VZT-V9DZ1-K0GXR-53IDK-GEELLO

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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. 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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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

# 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.”

## Kenn Carlsen

### Bestyrelse

Serienummer: 190b153f-7ffa-4d12-9331-21c2434390fe

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-05-28 13:01:49 UTC



## Navnet er skjult

### Bestyrelse

Serienummer: a6e6ef09-d8bb-4930-8e97-f287b3442326

IP: 91.100.xxx.xxx

2025-05-29 18:44:00 UTC



## Knud Ryhl

### Bestyrelse

Serienummer: 2bf14dbd-b815-4ed1-bd33-f58dbad98007

IP: 91.100.xxx.xxx

2025-05-30 20:33:24 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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. 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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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