

## Referat af ordinær generalforsamling i A/B Studsgården

Den 30. oktober 2023, klokken 18:30 afholdtes der generalforsamling for Andelsboligforeningen Studsgården som blev afholdt i foreningens festlokale ovenover Netto.

### Deltagere

#### Andelshavere:

112 af ejendommens 374 andelshavere var tilstede. Heraf 10 var ved fuldmagt.

#### Andre:

Anette Dyhl og Maja Lavrens, Vopa Ejendomsadministration (dirigent og referent)

### Endelig dagsorden til generalforsamlingen

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen. Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 100 eller 20.000 kr. pr. kvm.
4. Forelæggelse af drift og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
  - Bemyndigelse til bestyrelsen til konvertering af eksisterende lån, såfremt dette måtte medføre en besparelse, også selvom denne kun opnås ved forlængelse af løbetid.
  - Forslag omkring et rum, der kan være til rådighed for 1-værelseslejligheder, når de skal male eller reoverer.
  - Forslag om at andelskronen fastsættes til 110 eller 22.000 kr. pr. kvm.
6. Valg af bestyrelsen.
  - Formand Gorm Rosenbech på valg – genopstiller
  - Bestyrelsesmedlem Jan Olsen på valg – genopstiller
  - Bestyrelsesmedlem Frank Svalebech på valg – genopstiller
  - Suppleant Søren Gudman på valg – genopstiller
  - Suppleant Nancy Hell Truelsen på valg – genopstiller
7. Valg af administrator og revisor.
8. Eventuelt.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene et ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

### **Ad pkt. 1 – Valg af dirigent og referent**

Formanden bød velkommen og indstillede Anette Dyhl som dirigent samt Maja Lavrens som referent. Der var ingen indvendinger hertil og de blev begge valgt.

Dirigenten bød velkommen og takkede for valget og informerede, at generalforsamlingen var afholdt rettidigt samt lovligt indkaldt og varslet i henhold til foreningens vedtægter.

Dirigenten gennemgik herefter dagsordenen og pointerede at forslag fra beboere vedrørende andelskronen berøres under gennemgang af årsrapporten.

Derudover konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig til at behandle alle dagsordenens punkter.

### **Ad pkt. 2 – Bestyrelsens beretning**

Bestyrelsens beretning var på forhånd sendt ud til beboerne, og er også vedlagt nærværende referat.

Der var spørgsmål omkring et forslag omkring en hundegård fra generalforsamlingen i 2021. Andelshaver mener at forslaget faldt i 2021 og der skulle indkaldes til et møde omkring dette, hvilket ikke er afholdt. Han undrer sig derfor over at en hundegård er med i områdeprojektet.

Formanden forklarer at han mindes at det blev besluttet at det var bestyrelsen som skulle tage beslutningen. Men han vil gerne have at administrator undersøger, hvad der blev besluttet i 2021. Hvis forslaget faldt i 2021, fjernes hundegården fra projektet. Hvis der er nogle andelshavere som stadig ønsker en hundegård, må de stille et forslag på næste generalforsamling.

Efterfølgende har administrator undersøgt sagen og i 2021 hvor forslaget blev stillet blev forslaget ikke behandlet men det blev oplyst at det indgik i områdeprojektet.

Dirigenten spurgte om der var flere spørgsmål, hvilket ikke var tilfældet og beretningen blev herefter taget til beretning.

### **Ad pkt. 3 – Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen. Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 100 eller 20.000 kr. pr. kvm.**

Dirigenten gennemgik derefter 2022/2023 regnskabets resultatopgørelsen og balance, der udviste følgende nøgletal:

Årets resultat	31.978.747 kr.
Årets likviditetsresultat	2.392.927 kr.
Aktiver	182.360.779 kr.
Egenkapital	90.099.359 kr.
Gældforpligtigelser	90.892.805 kr.

Dirigenten forklarede at grunden til at årets resultat er så højt i forhold til sidste år, er omlægning af foreningens lån. Dette har givet en kursgevinst på 27.604.792 kr.

Herefter blev følgende forslag inddraget, da fastsættelse af andelskronen blev taget op:  
**"Andelskronen fastsættes til 110 eller 22.000 kr. pr. kvm."**

Forslagsstiller uddybede forslaget.

Dirigenten forklarede at konsekvensen ved at andelskronen steg ville være at foreningens hensættelser faldt fra 79.121.546 kr. til 13.739.546 kr. Dette ville give en reserve på 1,73% af andelsværdien. Vopa anbefaler at foreninger som Studsgården har en reserve på 10-20% af andelsværdien. Nuværende andelskrone på 100 eller 20.000 kr. pr. kvm. giver en reserve på 10%. Dirigenten fortalte at hensættelserne er med til for at sørge for at andelskronen ikke er svingende og til at sikre at forbedringer i foreningen kan laves.

Adskillige andelshavere delte deres mening herom, nogle var bekymrede for at man kun ville have andelskronen op fordi man skulle sælge. Der var forståelse for at man gerne vil videre med bedst muligt resultat, da boligmarkedet er blevet dyrere, men at det ikke måtte være på bekostning af de andelshavere som bliver boende. Det blev også nævnt at en af grundene til at foreningen er så populær er fordi den har en sund økonomi og til at betale. Dertil blev det nævnt at en bolig i Studsgården også giver en god mulighed på "bytte markedet" for andelsboliger.

Dirigenten satte herefter forslaget på en andelskrone til 110 eller 22.000 kr. pr. kvm. til afstemning.

Et flertal stemte imod og forslaget faldt derfor.

Herefter satte dirigenten årsrapporten samt en andelskrone på **100 eller 20.000 kr. pr. kvm.** til afstemning og blev **godkendt**.

#### **Ad pkt. 4 – Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.**

Dirigenten gennemgik budget 2023/2024 som havde følgende hovedposter:

Indtægter	28.055.000 kr.
Driftsudgifter	19.603.300 kr.
Finansielle poster	4.600.000 kr.
Periodens resultat	3.301.700 kr.
Afdrag på prioritetsgæld	1.210.000 kr.

Der var ingen spørgsmål til budgettet og dirigenten satte budget 2023/2024 til afstemning og det blev **enstemmigt godkendt**.

#### **Ad pkt. 5 – Forslag**

- Bemyndigelse til bestyrelsen til konvertering af eksisterende lån, såfremt dette måtte medføre en besparelse, også selvom denne kun opnås ved forlængelse af løbetid.

Dirigenten fremlagde forslaget. Der var ingen spørgsmål og forslaget blev sat til afstemning og blev **enstemmigt godkendt**.

- Forslag omkring et rum, der kan være til rådighed for 1-værelseslejligheder, når de skal male eller renoverer.

Forslagsstiller uddybede forslaget.

An andelshaver kommenterede at det kun ville give mening, hvis der var ét rum i hver af lav blokkene, da man ellers lige så godt kunne bruge Pelican eller Shurgard self-storage, når man alligevel skal flytte alle sine møbler for at male.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning.

46 stemte for

46 stemte imod

#### **Forslaget faldt derfor.**

- Forslag om at andelskronen fastsættes til 110 eller 22.000 kr. pr. kvm.

Forslaget blev behandlet under gennemgangen af årsrapporten.

#### **Ad pkt. 6 – Valg af bestyrelse**

På valg er formand Gorm Rosenbech og bestyrelsesmedlemmer Jan Olsen og Frank Svalebech. Alle tre genopstillede og blev genvalgt med applaus.

Suppleanter Søren Gudman Abildgård og Nancy Hell Truelsen var på valg og genopstillede. Allan Jensen ønskede også at stille op, hvorfor der afholdtes kampvalg:

Der blev afholdt afstemning og optællingen var følgende:

Søren =89

Nancy = 98

Allan = 15

Blanke = 2

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Titel	Navn	På valg
Formand	Gorm Rosenbech	2025
Bestyrelsesmedlem	Jan Olsen	2025
Bestyrelsesmedlem	Frank Svalebech	2025
Bestyrelsesmedlem	Lars Skibsted	2024
Bestyrelsesmedlem	Lise Linstrup	2024
Suppleant	Søren Gudman Abildgård	2024
Suppleant	Nancy Hell Truelsen	2024

### **Ad pkt. 7 – Valg af administrator og revisor**

På valg var RI revision og VOPA Ejendomsadministration.

Begge blev genvalgt.

### **Ad 9 – Eventuelt**

Områdeprojekt:

Formanden gav en kort opdatering på projektet:

- 3. blokken er i gang
- Fra ca. 20. november er det 4. blokken. Andelshavere med parkeringspladser får besked, når de ikke længere kan bruge pladserne.
- Derefter er det 2. blokken og til sidst 1. blokken.
- Planen for området er på ejendomskontoret

Videoovervågning:

- Der opleves stadig meget aktivitet selvom der er kommet videoovervågning.
- Det ligner der er blinde vinkler.
- Gå til kontoret, hvis I oplever overstående.

Institutionen:

- Pædagoger ryger på foreningens område/legeplads og rydder ikke op efter sig.
- Bestyrelsen gør opmærksom på at der er sendt en klage til Institutionen, men hvis det bliver ved, gå da gerne til kontoret.

Cykler:

- En andelshaver opfordrer til at andelshavere, som ikke skal bruge deres cykel over vinteren stiller dem i cykelkælderen. Nøgle til kælderen kan fås på kontoret af Gorm.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og generalforsamlingen blev hævet kl. 19:33

*Nærværende referat underskrives digitalt*

## Gorm Rosenbech

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Gorm Kristian Rosenbech  
Formand  
På vegne af A/B Studsgaarden  
ID: c5bc89dd-e5a0-4a7d-b9b9-1da054affa00  
Tidspunkt for underskrift: 13-11-2023 kl.: 07:54:54  
Underskrevet med MitID



## Jan K. Olsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jan Knud Olsen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Studsgaarden  
ID: 45f91b6b-eae8-477d-9833-192a85bcc140  
Tidspunkt for underskrift: 14-11-2023 kl.: 16:27:52  
Underskrevet med MitID



## Lars Skibsted

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Lars Skibsted  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Studsgaarden  
ID: d763c441-eec6-42ea-b0b4-acf491118709  
Tidspunkt for underskrift: 11-11-2023 kl.: 15:02:09  
Underskrevet med MitID



## Frank Svalebach

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Frank Svalebach  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Studsgaarden  
ID: ea0f8c1d-fcd6-4e34-834c-c191ae9ee5a7  
Tidspunkt for underskrift: 10-11-2023 kl.: 14:41:18  
Underskrevet med MitID



## Lisa Milly Lintrup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Lisa Milly Lintrup  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Studsgaarden  
ID: 048e3c4a-6c5e-422d-9b0c-059ea6ae2547  
Tidspunkt for underskrift: 10-11-2023 kl.: 16:21:20  
Underskrevet med MitID



## Anette Dyhl

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Anette Dyhl Christiansen  
Administrator  
På vegne af Vopa Ejendomsadministration  
ID: ede94798-65ed-43d8-a787-821b7763d569  
Tidspunkt for underskrift: 15-11-2023 kl.: 07:47:06  
Underskrevet med MitID



## Anette Dyhl

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Anette Dyhl Christiansen  
Dirigent  
På vegne af Vopa Ejendomsadministration  
ID: ede94798-65ed-43d8-a787-821b7763d569  
Tidspunkt for underskrift: 15-11-2023 kl.: 07:47:06  
Underskrevet med MitID



## Maja Lavrens

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Maja Kirstine Lavrens  
Referent  
På vegne af Vopa ejendomsadministration  
ID: cfdd0bcd-14c6-4bf2-8d63-e05cd2e159b0  
Tidspunkt for underskrift: 15-11-2023 kl.: 09:22:19  
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).