Referat ordinær generalforsamling i AB Skovgaarden
torsdag den 29. oktober 2026 kl. 19.00-21.00
Randers Fritidscenter – Lokale 11

1. **Valg af dirigent og referent.**
   Martin vælges som dirigent og Ann vælges som referent.
   Martin oplyser, at der er 17 stemmeberettigede, heraf 6 via fuldmagt.

2. **Stemmeudvalg.**
   Jens Olaf og Niels Christian vælges.

3. **Bestyrelsens beretning**
   Beretningen er udsendt sammen med indkaldelsen. Der er ingen kommentarer til den.
   Beretningen vedtages med 13 for.

4. **Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.**
   Martin oplyser, at værdien af andelene er steget med 13,50% siden sidste årsrapport.
   Årsrapporten vedtages med 14 for.

5. **Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.**
   Bestyrelsen stiller forslag om forhøjelse af boligafgiften til gengæld for fri benyttelse af vaskeriet.
   Forslaget om at hæve boligafgiften med 40. kr. med virkning fra 1. januar 2027 vedtages med 17 for.

   Martin oplyser, at der er indgået en ny trappevaskaftale med Byens Rengøring med virkning fra november måned, hvilket der ikke er taget højde for i budgetforslaget. Der er dog økonomi til det.

   Den nye trappevaskaftale medfører, at fortrappevask foretages hver 14. dag i stedet for en gang om måneden. Bagtrappevask foretages hver tredje måned i stedet for hver anden måned. Det skulle gerne føre til, at skidt og snavs ikke når at sætte sig fast i linoleummet og derved gør det nemmere at renholde. Den årlige udgift til trappevask stiger dermed fra 10.800 kr. til 19.500 kr.

   Der var også indhentet tilbud fra Classic Clean. De skulle dog have 30.400 kr. årligt for samme ydelse.

   Budget 2026/2027 vedtages med 13 for.

6. **Forslag**

Bestyrelsen har stillet forslag om ændring af vedtægter vedr. altanvedligehold.
Forslaget vedtages med 16 for.

Bestyrelsen har stillet forslag om ændring af husorden vedr. altanvedligehold.
Forslaget vedtages med 16 for.

Der vil blive stillet algefjerner samt træolie til rådighed til vedligehold af træværket. Det anbefales at vedligeholde træværket 1-2 gange om året, henholdsvis efterår og forår. Husk at advisere underboen.

Ulrik har stillet forslag om elevator.
Ulrik motiverer sit forslag om elevator med, at det vil komme alle til gavn. Martin fremlægger et overslag på, hvad det kan komme til at koste. Overslaget lyder på en anlægsudgift på omkring 3 mio. kroner pr. elevator, hvor bagtrappen fjernes og med stop ved repos fra stue til og med 4. sal. Dertil skal påregnes en årlig driftsudgift på omkring 30.000 kr. pr. elevator til strøm, vedligehold, serviceaftaler og lovpligtige kontrolbesøg.

Ved etablering af elevator på bagtrappen vil vi også miste en flugtvej, hvilket vil betyde en yderligere udgift til brandsikring af fortrapperne.

Der bliver diskuteret fordele og ulemper, herunder støj og relativt høj pris i forhold til hvilke etager, der får størst glæde af elevatoren. Ulrik beslutter at trække sit forslag.

Ulrik har stillet forslag om fælles internet.
Martin har kontaktet 3 udbydere af fælles internet. Den ene oplyste, at de kun forholdt sig til sjællandske foreninger, den anden oplyste, at vi var for lille en forening. Den tredje, BoligNet, vil gerne snakke med os.

BoligNet har fremsendt et ikke-bindende tilbud på en 1000/1000 forbindelse som henholdsvis en kollektiv løsning, hvor alle beboere omfattes eller en individuel løsning, hvor mindst 16 lejligheder skal tilslutte sig. Prisen for den kollektive løsning vil være 179 kr. pr. måned pr. lejlighed. Prisen for den individuelle løsning vil være 189 kr. pr. måned. Bindingsperioden vil være 36 måneder for begge løsninger.

Forslaget diskuteres og der er flere spørgsmål, der melder sig. Hvad med dem, som har arbejdsgiverbetalt internet. Hvad med dem, som allerede har en samlet internet-, tv-pakke og mobiltelefoniløsning hos en udbyder. Hvad vil der ske ved salg af andel?

Det blev vedtaget, at bestyrelsen arbejder videre med forslaget og på et senere tidspunkt indkalder til en ekstraordinær generalforsamling, hvor punktet vil komme på dagsordenen.

Ulrik har stillet forslag om anvendelse af Ullas værksted.
Ulrik starter med at trække forslaget. Martin oplyser, at der er en lejeaftale med Ulla

omkring værkstedet, som kan opsiges med 3 måneders varsel fra begge sider. Bestyrelsen ønsker ikke at opsige aftalen. Der opstår enighed om, at anvendelsesmuligheder kan tages op igen, den dag Ulla ikke længere ønsker at benytte værkstedet. Snakken fortsætter dog med, hvad rummet så evt. kan anvendes til. Der snakkes om værksted, gæsteværelse, tørrerum m.m. Der bliver dog gjort opmærksom på, at der ligger en lejlighed ovenpå og at det, alt efter anvendelse, kan medføre urimelige støjgener.

Ulrik har stillet forslag om at hæve boligafgiften med 100 kr. til brug for modernisering af gårdtoilet, vaskerum og varmerum.

Martin gør opmærksom på, at det jo ikke er opholdsrum. Toilettet er praktisk, når vi er i gården eller der er håndværkere. Varmerummet er et teknikrum med følsom vand- og varme teknik. Det er reelt set kun Verdo, håndværkere samt bestyrelsen, der har adgang til rummet, og så bruger vi det en gang om året til vores julehygge. Vaskerummet er ligeledes renoveret i forhold til, hvordan rummet var, inden foreningen blev stiftet. Skal der foretages vedligehold, har vi allerede en vedligeholdelseskonto at trække på. Bestyrelsen vil dog tage et kig på rummene, og se om der er noget, der trænger til vedligehold. Man kunne evt. få gjort noget ved akustikken i varmerummet. Ulrik vælger at trække forslaget om at hæve boligafgiften med 100 kr.

7. **Valg**

Formand
Martin er ikke på valg

Bestyrelse
Gitte er ikke på valg
Jens-Olaf er på valg. Genvælges for 2 år med 14 for.
Ann er ikke på valg
Niels Christian er på valg. Genvælges for 2 år med 14 for.

Suppleant
Uffe er på valg. Uffe er dog ikke til stede og har ikke meddelt ønske om genvalg og kan derfor ikke genvælges.
Marie opstiller som suppleant. Vælges for 1 år med 11 for.

Revisor
RSM Danmark er på valg.
RSM Danmark genvælges for 1 år med 12 for.

8. **Emnepunkt**

Vores fælles ansvar som andelshavere for at vedligeholde vores ejendom og tilhørende fællesområder. Vi har flere ældre i foreningen, hvor kræfterne ikke længere rækker til de tunge opgaver.

Der opstår en længere diskussion omkring fælles ansvarsfølelse for vores ejendom og hvad det vil sige at være andelshaver.

Vi er en lille forening. Vi har ingen vicevært. Vi betaler os fra ydelser, hvad angår trappevask og snerydning. Vi har derfor ikke mange fælles opgaver. Der er den årlige arbejdsdag samt gårdudvalget, hvor gårdudvalget trækker det store læs. Gårdudvalget står bl.a. for planter i gården, vanding, uddelegering af fejning af gården, arrangering af arbejdsdagen og den årlige julehygge. Det er vores ønske, at flere vil melde sig til de opgaver, der er.

Martin har også en lille bøn om, at man kigger på ejendommen og gør bestyrelsen opmærksom, hvis man ser brud på nedløbsrør, vand der løber udover tagrenderne og andre ting, som i sidste ende kan medføre store udgifter for foreningen, hvis ikke der bliver taget hånd om det i tide. Husk, at vi er fælles om ejendommen, og det derfor er os alle, der kommer til at betale i sidste ende.

9. Gårdudvalget

Dato for arbejdsweekend er den 2. maj 2027 kl. 9-12.
Dato for julehygge er den 26. november 2026 kl. 18.
Valg til gårdudvalget.
Mai, Trine, Tina og Marit er på valg. Alle genvælges for 1 år med 14 for.
Ann Sofie opstiller og vælges for 1 år med 11 for.

10. Eventuelt

Tina spørger ind til venteliste. Martin oplyser, at foreningen ikke kører med venteliste. Hvis venteliste skal indføres, vil det kræve en vedtægtsændring.

Snakken går om det overhovedet er nødvendigt med venteliste. Generelt er det nemt at sælge vores andele. Nogle er solgt på bare få dage.

Salg foregår typisk ved opslag i vores lukkede Facebook gruppe, opslag på egen Facebook side, hvor der er mulighed for at dele opslaget. Derudover er ejendomsmæglerfirmaet BRIKK en rigtig billig mulighed, hvis man selv står for fremvisning.

Desuden står det også på foreningens hjemmeside, hvis der er andele til salg.

Generalforsamlingen hæves kl. 21.05.

Martin Møller

Ann Søndergaard Pedersen

Gitte Boll DELTOG IKKE!

Niels Christian Højberg

Jens Olaf Hersom