

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Sct. Peder

Afholdt ordinær generalforsamling tirsdag den 22. april 2025 i kælderen.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag:
 - a) Vedtægtsændring vedr. Andel § 6.1 – se side 4.

Nuværende: ”Andelshaverne har andel i foreningens formue i henhold til deres indskud”

Forslag til nyt: ”Andelshaverne har andel i foreningens formue i henhold til deres fordelingstal”
 - b) Vedtægtsændring vedr. Andel § 6.4 – se side 4.

Nuværende: ”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”

Forslag til nyt: ”Der udstedes ikke andelsbevis. Overdragelsesaftalen er bevis for ejerskab af andelen”
 - c) Vedtægtsændring vedr. Overdragelse § 13.3 – se side 7.

Punktet tilføjes: ”Der er pt. ingen venteliste i foreningen”
6. Valg.

Susanne Mortensen og Sanne Mandrup er på valg – begge er villige til genvalg

Vedtægterne giver mulighed for et bestyrelsesmedlem mere
7. Eventuelt.

Referatet samt alle underskrevne dokumenter findes på foreningens hjemmeside via ProBo (ProBo.dk).

Næstved, den 29-04-2025

Deltagere: Ellen Jacobsen, Peter Poulsen, Susanne Mortensen, Benny Mandrup, Lene Kirkeby

Punkt 1: Valg af dirigent og referent.

Dirigent: Ellen Jacobsen

Referent: Susanne Mortensen

Punkt 2: Bestyrelsens beretning.

- Byggesag:

Vedligeholdelse blev valgt efter ny drifts- og vedligeholdelsesplan.

3 entreprenører blev spurgt om pris. Børge Jakobsen var billigst.

Børge Jakobsen blev ikke færdige i 2024. Opstart forventes 14. eller 15. maj 2025

Lyskasser med nye gitre, renovering af skorsten, isolering af facade mod vest og isolering af loft i porten blev lavet i 2024.

- Salg af andele:

1/12 2024 købte Shevan frisørsalon

1.april 2025 købte Lene Kirkeby Sct. Peders Kirkeplads 6, 2. sal

Bestyrelsen har været ansvarlig for salget til Lene med hjælp fra ejendomsmægler og Newsec.

Der har været en del opgaver med manglende huslejebetaling fra Marianne, fogedret til udsætning, rengøring, rydning af lejlighed, lovliggørelse af noget El og VVS mm.

- Låneomlægning:

Vi omlagde vores lån i 2024. Vi lånte ca. 4.000.000 kr. til indfrielse af eksisterende lån samt til vedligeholdelsesarbejder. Det betyder, at vi ikke har renteswap mere. Lånet er afdragsfrit i 10 år.

- Valuarvurdering.

Vi fik lavet ny valuarvurdering i marts 2025 til brug i vores regnskab.

Ny vurdering 8.500.000 kr.

Vi kan ikke skifte tilbage til fastholdt vurdering. Til gengæld skal der kun laves vurdering for hvert 3,5 år.

- Vi har stadig problemer med vand hos frisøren.

Vi har fået renoveret vores omfangsdræn ved bygningen og trykprøvet vandledning under hans gulv.

Problemet bør ikke skyldes nogle af disse 2 muligheder.

Hvis der stadig kommer vand ind, har vi ikke løsningen pt.

- Administrator:

Efter Newsec flyttede kontoret fra Næstved har vi oplevet væsentlig dårlige behandling. Vi har ingen fast medarbejder tilknyttet. Det giver dårlig service.

Ifm. salget til Lene har det været meget svært for både os og ejendomsmægler at få hurtige og rigtige svar.

Til gengæld fungerer ProBo godt. Husk at næsten alle dokumenter kan findes der.

- Vi har stadig havemand, snerydning og rengøring af trappeopgange.

Det vil vi bibeholde.

- Vi vil forsøge at uddelegere opgaverne mere i næste periode.

Beretningen blev taget til efterretning

Punkt 3: Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.

Vi har haft et underskud på 476.049 kr. Det skyldes udvendigt vedligehold, renovering af dræn ved frisør og optagelse af nyt lån.

Udgiften til vedligeholdelsen er indeholdt i det nye lån – også udgiften i 2025

Vi har betalt ca. 8,500 kr. for meget for vand i 2024.

Årsrapporten blev enstemmigt vedtaget.

Andelsværdien pr. andel i henhold til metode B baseret på valuarvurdering:

Sct. Peders Kirkeplads 6

Kælderen	554.109 kr.
Stuen	760.061 kr.
1. sal	1.005.241 kr.
2. sal	907.169 kr.
Farvergade 2	
Stuen	760.061 kr.
1. sal	549.205 kr.
2. sal	382.482 kr.

Punkt 4: Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Vi forventer et underskud på ca. 468.290 kr. i 2025

Det er til udvendigt vedligehold. Vi har sat penge til side til at dække underskuddet.

Vi forventer at have en likviditet på ca. 112.000 kr. d. 1-1-2026.

Der kommer ingen stigning i boligafgift i 2025.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget

Punkt 5: Forslag:

- a) Vedtægtsændring vedr. Andel § 6.1 – se side 4.

Nuværende: "Andelshaverne har andel i foreningens formue i henhold til deres indskud"

Forslag til nyt: "Andelshaverne har andel i foreningens formue i henhold til deres fordelingstal"

Forslaget blev vedtaget

- b) Vedtægtsændring vedr. Andel § 6.4 – se side 4.

Nuværende: "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"

Forslag til nyt: "Der udstedes ikke andelsbevis. Overdragelsesaftalen er bevis for ejerskab af andelen"

Forslaget blev vedtaget

c) Vedtægtsændring vedr. Overdragelse § 13.3 – se side 7.

Punktet tilføjes: "Der er pt. ingen venteliste i foreningen"

Forslaget blev vedtaget

Punkt 6: Valg til bestyrelsen

Susanne Mortensen blev genvalgt – på valg i 2027

Sanne Mandrup blev genvalgt – på valg i 2027

Lene Kirkeby blev nyvalgt – på valg i 2027

Det betyder, at bestyrelsen fremover består af 5 medlemmer

Punkt 7: Eventuelt.

Vi skal have lavet en opdateret håndværkerliste, som kan bruges ved pludselige opståede skader.

Lene får kode til bagdør hos frisør, så hun kan lukke for vandet, hvis der ikke er åbent hos frisør.

Vi laver opdateret telefon- og mailliste.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Benny Ivan Mandrup

Navn returneret af MitId: Benny Ivan Mandrup
Formand
ID: e2d0168f-64a1-4a4f-bebe-9d8435553f5c
IP-adresse: 37.96.91.132:34376
Dato for underskrift: 15-05-2025 07:09:09 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Ellen Jacobsen

Navn returneret af MitId: Ellen Rigmor Jacobsen
Bestyrelsesmedlem og Dirigent
ID: e2b2055d-98b7-496e-a457-bbda27999dc2
IP-adresse: 86.52.109.14:30542
Dato for underskrift: 14-05-2025 14:56:34 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Lene Sanne Mandrup

Navn returneret af MitId: Sanne Mandrup
Bestyrelsesmedlem
ID: 7ffe3ae7-de2d-49b5-8474-b7d77a1c741c
IP-adresse: 86.52.135.162:19406
Dato for underskrift: 16-05-2025 10:51:27 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Lene Kirkeby

Navn returneret af MitId: Lene Kirkeby
Bestyrelsesmedlem
ID: db612c28-5c82-4332-a7d9-8265031fff35
IP-adresse: 80.62.116.96:38378
Dato for underskrift: 18-05-2025 17:27:59 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Alice Susanne Mortensen

Navn returneret af MitId: Alice Susanne Mortensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 127e7c1e-c8eb-440a-a14c-b0c50e4b63c1
IP-adresse: 80.62.117.195:46420
Dato for underskrift: 14-05-2025 12:11:30 CEST (+02:00)
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.