Referat af ordinær generalforsamling i A/B Herregårdsparken I

Der blev afholdt generalforsamling i fælleshuset, Skovlyst 25, 4000 Roskilde den 7/10 2026 kl. 18.00.

Dagsorden var jf. vedtægterne følgende:

1) Valg af dirigent

2) Valg af referent og to stemmetællere

3) Bestyrelsens beretning (vedlagt)

4) Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten

5) Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften

6) Forslag

   a. Bestyrelsen foreslår, at der frem til næste ordinære generalforsamling gives bestyrelsen en stående bemyndigelse til helt eller delvist at indfri eksisterende realkreditlån samt til at optage nyt eller nye realkreditlån alene til brug for indfrielsen. Nye realkreditlån skal optages til fast rente og med afdrag, dog at lån kan optages med op til 10 års afdragsfrihed. Løbetiden må ikke overstige 30 år. Det er en forudsætning, at der ved låneomlægningen opnås en samlet lavere årlig låneydelse.

   b. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 15.1 (forslag vedlagt)

   Vedtagelse af forslag 6b kræver, at mindst 2/3 dele af samtlige mulige stemmer er repræsenteret samt at mindst 2/3 dele stemmer for forslagene.

7) Valg
   Bestyrelsen skal bestå af formand samt 2-4 bestyrelsesmedlemmer. Formanden vælges for 2 år ad gangen. De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges ligeledes for 2 år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

Penneo dokumentnøgle: P7XIH-ZVIV9-GQY1P-DTM2P-E5VUX-5AHYA

a. Formand:	Lene Brangstrup er ikke på valg
b. Bestyrelsesmedlemmer:	Mikkel Gejr er ikke på valg
	Carsten Germuth er ikke på valg
	Lasse Gudmundsson er på valg og modtager genvalg
	Birgitte Skriver er på valg og modtager genvalg
c. Suppleanter:	1. suppleant Anne Bay er på valg og modtager genvalg 2. suppleant Hanne Bech Bille er på valg og modtager ikke genvalg. Bestyrelsen foreslår Dorte Jensen, Skovlyst 38A, som ny suppleant.
d.	Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm Revision

8) Eventuelt

Formand Lene Brangstrup bød velkommen til foreningens ordinære generalforsamling og bød velkommen til alle de nye andelshavere. Bestyrelsen har endvidere lyttet til ønsket på sidste års generalforsamling, hvorfor dokumenterne nu bliver vist på skærmen, så de fremmødte bedre kan følge med.

Ad 1. Administrator Christina Hegner fra Real Administration blev valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig varslet og beslutningsdygtig. Der var mødt eller repræsenteret i alt 37 ud af 52 andele.

Ad 2. Administrator Christina Hegner blev valgt som referent.
Som stemmetællere blev valgt Thomas Paster og Helle Reistrup.

Ad 3. Dirigenten gav herefter ordet til formanden, som aflagde bestyrelsens beretning. Beretningen var udsendt forud for generalforsamlingen.

Formanden bekræftede at det ikke er svært at sælge andele i foreningen.

Der er solgt i alt omkring 9 laderetter, hvoraf nogle enkelte dog på nuværende tidspunkt ikke er aktive. Der har endnu ikke været økonomi i Ladeforeningen til at afdrage A/B Herregårdsparken I´s oprindelige indskud.

Der mangler fortsat at blive udbedret nogle få mangler efter installering af fjernvarme. Der blev herefter spurgt ind til placeringen af udefølerne, hvilket også blev drøftet på sidste års ordinære generalforsamling. Bestyrelsen oplyste, at de i samarbejde med foreningens

Penneo dokumentnøgle: P7XIH-ZVIV9-GQY1P-DTM2P-E5VUX-5AHYA

bygningsrådgiver Sværk, har indhentet rådgivning hos Norsyn, rådgivende ingeniører og arkitekter. Bestyrelsen oplyste, at de er opmærksomme på og vil tage hånd om, at der nogle steder skal rettes op på ledninger til udeføleren.

Beretningen blev taget til efterretning og er vedlagt nærværende referat.

Ad 4. Bestyrelsen havde inviteret revisor Steen Agerskov Jørgensen med på generalforsamlingen.

Revisor Steen Agerskov Jørgensen gennemgik foreningens regnskab for 2025/2026.

Der blev spurgt ind til note 10, Reservation fremtidig kursudsving m.v.. Revisor oplyste, at der blot er tale om en henlæggelse, som eventuelt næste år kan overføres til henlæggelse vedligeholdelsesfond.

Formanden oplyste, at begrundelsen for årets henlæggelse på kr. 2.200.000,00 til vedligeholdelsesfonden skal findes i, at der påtænktes udskiftning af foreningens tage i 2031/2032. Det er bestyrelsens ønske, at der henlægges så meget som muligt i årene frem til udskiftning af tagene. En henlæggelse er ikke rede penge i banken, men en regnskabsmæssig henlæggelse, som kan bruges til at modvirke et eventuelt fald i andelskronen på grund af for eksempel optagelse af lån i foreningen.

Der endvidere spurgt ind opstillingen af regnskabet, som de sidste 2 år ikke har indeholdt A og B poster. Det blev oplyst, at regnskabet er udarbejdet efter Erhvervsstyrelsens standardskabelon samt følger vedtægternes bestemmelser.

Årsrapporten for 2025/2026, med fastsættelse af andelsværdien på baggrund af valuarvurdering af den 30.06.2026 og med en værdi pr. indskudt andelskrone på kr.10,91, blev herefter godkendt med 1 stemme imod.

Ad 5. Dirigenten gennemgik herefter budgettet for 2026/ 2027.

Foreningens nuværende energimærkningsrapporter udløber til august 2027, hvorfor der er afsat kr. 30.000,00 til fornyelse af disse.

ABF har opsagt samarbejdet med Boligforeningsweb, hvorfor hjemmesiden, bookingfunktionen m.v. skal overflyttes til en anden udbyder. Udgiften hertil kendes ikke endnu.

Der blev efterspurgt lidt flere informationer omkring vedligeholdelse af de grønne arealer samt hvad kontingentet til grundejerforeningen bliver brugt til. Formanden oplyste, at grundejerforeningen har opsagt samarbejdet med De Grønne Smølfer og at processen med at indhente tilbud og indgå aftale med et nyt gartnerfirma har været meget lang. Grundejerforeningen har nu indgået aftale pr. 1. januar 2027 med PO Anlæg & Vedligehold, som også står for vintervedligeholdelsen. Der blev fremsat ønske om, at gartnerfirmaet går i dialog med andelshaverne, inden der beskæres buske m.m. de steder, som kan have betydning for den individuelle beboer. Det blev også oplyst, at flere buske trænger til fornyelse i stedet for beskæring.

Penneo dokumentnøgle: P7XIH-ZVIV9-GQY1P-DTM2P-E5VUX-5AHYA

Foreningens perlestensstier er meget svære at holde fri for ukrudt. A/B Herregårdsparken III har fået udlagt slotsgrus, som er nemmere at holde. Formanden oplyste, at det står på foreningens ønskeliste overfor grundejerforeningen.

Det blev foreslået, at der på generalforsamlingens dagsorden hvert år er et punkt, hvor bestyrelsen informerer andelshaverne om det forgangene år i grundejerforeningen.

Den samlede årlige opkrævning af boligafgift er den samme som i 2025/2026. Andelshavernes månedlige boligafgifter pr. den 1. november 2026 fremgår af yderste højre kolonne på budgettets side 4.

Budgettet for 2026/ 2027, udvisende et budgetteret overskud på kr. 35.119,00, blev herefter sat til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt godkendt.

Ad 6.

a. Formanden fremlagde bestyrelsens forslag om, at der frem til næste ordinære generalforsamling gives bestyrelsen en stående bemyndigelse til helt eller delvist at indfri eksisterende realkreditlån samt til at optage nyt eller nye realkreditlån alene til brug for indfrielsen. Nye realkreditlån skal optages til fast rente og med afdrag, dog at lån kan optages med op til 10 års afdragsfrihed. Løbetiden må ikke overstige 30 år. Det er en forudsætning, at der ved låneomlægningen opnås en samlet lavere årlig låneydelse.

Forslaget blev herefter sat til afstemning ved håndsoprækning og enstemmigt **vedtaget.**

b. Formanden redegjorde for bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes § 15.1.

Forslaget bliver stillet på baggrund af et ønske på sidste års generalforsamling.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

Foreningens vedtægter, tilrettet med den vedtagne ændring, er udsendt til andelshaverne samtidig med nærværende referat.

Ad 7.

a. Formand Lene Brangstrup var ikke på valg

b. Bestyrelsesmedlem Mikkel Gejr var ikke på valg
Bestyrelsesmedlem Carsten Germuth var ikke på valg
Bestyrelsesmedlem Lasse Gudmundsson blev genvalgt for 2 år
Bestyrelsesmedlem Birgitte Skriver blev genvalgt for 2 år

c. Anne Bay blev genvalgt som 1. suppleant for 1 år
Dorte Jensen blev valgt som ny 2. suppleant for 1 år

Penneo dokumentnøgle: P7XIH-ZVIV9-GQY1P-DTM2P-E5VUX-5AHYA

Bestyrelsen består herefter af:
Formand Lene Brangstrup (på valg i 2027)
Bestyrelsesmedlem Mikkel Gejr (på valg i 2027)
Bestyrelsesmedlem Carsten Germuth (på valg i 2027)
Bestyrelsesmedlem Lasse Gudmundsson (på valg i 2028)
Bestyrelsesmedlem Birgitte Skriver (på valg i 2028)

1. Suppleant Anne Bay (på valg i 2027)
2. Suppleant Dorte Jensen (på valg i 2027)

d. Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt

Ad 8. Eventuelt.

Formanden takkede for de mange input, som bestyrelsen vil arbejde videre med.

Der var ikke yderligere punkter og generalforsamlingen blev hævet.

Nærværende referat er underskrevet digitalt via Penneo af dirigenten og bestyrelsen.

Penneo dokumentnøgle: P7XIH-ZVIV9-GQY1P-DTM2P-E5VUX-5AHYA

Bestyrelsens skriftlige beretning for året 2025 – 2026

I det forgangne år har bestyrelsens opgaver primært handlet om salg af boliger, opfølgning på udendørsarealerne efter fjernvarmearbejdet samt udbud og indgåelse af aftale om vedligeholdelse af vores grønne områder.

🏡 Salg af boliger

Siden sidste generalforsamling har vi haft fornøjelsen af at byde velkommen til flere nye andelshavere. Stort velkommen til:

- Skovlyst 18B: Susanne
- Skovlyst 14: Laura og Jonathan
- Skovlyst 8: Mathilde og Malthe pr. 15. oktober 2026

🪟 Kommunikation

Vi kommunikerer fortsat via nyhedsbreve og sms'er. Husk, at pårørende også kan blive koblet på systemet, hvis det ønskes.

Foreningen har desuden sin egen hjemmeside, som løbende opdateres med blandt andet datoer for kommende havedage, generalforsamling og julekomsammen. Bestyrelsen hører altid gerne fra jer, hvis I har input, ændringer eller tilføjelser til hjemmesiden.

HUSK: Henvendelser til bestyrelsen skal altid sendes til bestyrelsesmailen og ikke til de enkelte medlemmers private mailadresser.

Penneo dokumentnøgle: P7XIH-ZVIV9-GQY1P-DTM2P-E5VUX-5AHYA

Fjernvarme

Der har været afholdt 1. års gennemgang af udeområder, fliser, trapper og murværket omkring de nye fjernvarmeskabe. Der var kun få mangler, og disse er nu udbedret. Helt grundlæggende er vores trapper og brolægninger i en bedre stand nu, end før vi fik fjernvarme.

Som kompensation for oplæg af jord, da vores naboer i Havslunde fik fjernvarme, vil der i løbet af efteråret blive plantet seks frugttræer af en pæn størrelse på fællesarealet ind mod Havslunde.

- Tip: Vi anbefaler, at man tilmelder sig FORS' nyhedsbrev via deres hjemmeside.
- Husk: Få tjekket, om der skal fyldes vand på jeres varmesystem.

Affaldssortering

Først på året oplevede vi en del udfordringer med fejlsorteret affald. Dette faldt sammen med store snemængder, som betød, at skraldemændene ikke tømte vores containere. Det resulterede i overfyldte container – en ond cirkel, som var svær at bryde.

Senere på året er det gået markant bedre. Vi har kun haft ganske få fejlsorteringer, og andelshaverne og beboerne yder en stor indsats for, at det skal lykkes. Tak for det!

Fælleshuset

Der har været en fin aktivitet med udlejninger i det forgangne år, og det er dejligt at se, at huset bliver brugt. Der er desuden kommet ny, flot udsmykning på væggene på værelserne og mere kommer til.

Vi vil gerne minde om, at man husker at følge vejledningen for brug af huset og husker at udfylde tjeklisten, for de ting som er udført, når

Penneo dokumentnøgle: P7XIH-ZVIV9-GQY1P-DTM2P-E5VUX-5AHYA

fælleshuset afleveres efter en udlejning. Husk endelig også lige at tørre skabslågerne af og rengøre termokanderne, så det hele er pænt og klar til den næste, der skal bruge huset.

🛠️ Vedligeholdelse

- Havedøre: Dørtrinnene ved vores havedøre er blevet behandlet med olie. Der vil blive fulgt op med et eftersyn i 2027 for at vurdere behovet for genbehandling.
- Tagprojekt: Der er igangsat et kommende tagprojekt i samarbejde med HP2 og HP3. Det forventes, at tagene skal udskiftes i 2032/2033. Der vil komme mere information om dette på et senere tidspunkt.

🌳 Grundejerforeningen

Efter flere besigtigelser og tilbud har vi indgået en aftale med PO Anlæg, som fremover står for vedligeholdelsen af vores grønne områder. PO Anlæg varetager samtidig vinterbekæmpelsen for Grundejerforeningen, hvilket betyder, at vi nu har samlet begge opgaver hos én leverandør.

PO Anlæg er allerede godt i gang i området. Flere steder har ukrudt og manglende beskæring ophobet sig over længere tid, og det kan desværre ikke løses fra den ene dag til den anden. Arbejdet er dog skudt i gang, og vi forventer, at vi løbende kommer i bund med områderne, så vi får et godt udgangspunkt for den fremtidige vedligeholdelse.

Der har også i år været stor opbakning til vores fejedage. Det er altid positivt, når mange møder op og giver en hånd med – og det har været en særlig fornøjelse at se flere af de nye andelshavere deltage. Fejedagene handler naturligvis om praktiske opgaver, men de er i høj grad også en god

Penneo dokumentnøgle: P7XIH-ZVIV9-GQY1P-DTM2P-E5VUX-5AHYA

anledning til at mødes på tværs af foreningerne og lære sine naboer at kende. Bestyrelsen vil gerne rette en stor tak til alle, der har bidraget i årets løb.

⚡ Ladeforeningen

Vi ser en meget positiv udvikling i salget af laderetter, og det afspejler sig tydeligt på parkeringspladsen, hvor der løbende kommer flere elbiler til.

Status på benzintyverier
De mange benzintyverier i området har forståeligt nok skabt stor utryghed og gjort en del andelshavere ængstelige. Heldigvis stoppede tyverierne brat efter en sen nat, hvor to politipatruljer var meget tæt på at fange tyven på fersk gerning. Siden den nat har der, så vidt vi ved, overhovedet ikke været nye episoder. Vi håber, at det fortsætter sådan, så vi alle igen kan ånde lettet op.

📌 Diverse og vigtige datoer

- 22. november: Juletræstænding og julekomsammen.
- Inden 1. oktober: Husk at sætte mærkat/seddel på jeres cykler inden cykeloprydningen. Vi opfordrer desuden til, at man løbende selv fjerner "døde" cykler.
- 6. oktober 2027: Næste års generalforsamling.

På bestyrelsens vegne,
Lene Brangstrup, formand

Penneo dokumentnøgle: P7XIH-ZVIV9-GQY1P-DTM2P-E5VUX-5AHYA

Forslag 6 b

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af § 15.1

§ 15.1ændres fra

15.1
Mellem køber og sælger oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Overdragelsesaftalen skal udarbejdes af administrator på standardformular.
Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand.

Ændres til

15.1
Mellem køber og sælger oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Overdragelsesaftalen skal udarbejdes af administrator på standardformular. Der udarbejdes ikke betinget overdragelsesaftale.
Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand.

Penneo dokumentnøgle: P7XIH-ZVIV9-GQY1P-DTM2P-E5VUX-5AHYA

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."

Christina Hegner
REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872
Dirigent
På vegne af: Real Administration A/S
Serienummer: a245575e-4ba1-4132-83d8-72536719a7a5
IP: 91.215.xxx.xxx
2026-10-29 15:53:35 UTC

Mit ID

Lene Brangstrup
Bestyrelsesformand
På vegne af: A/B Herregårdsparken I
Serienummer: d6fcd496-8115-4cb6-92b0-563a2f03eef6
IP: 93.163.xxx.xxx
2026-10-29 16:43:06 UTC

Mit ID

Mikkel Gejr Larsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: A/B Herregårdsparken I
Serienummer: c706b5e8-6489-44a0-978f-5dcc3a400633
IP: 187.14.xxx.xxx
2026-10-29 20:20:33 UTC

Mit ID

Birgitte Skriver
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: A/B Herregårdsparken I
Serienummer: 42df512b-e0e4-4bc2-9bff-25267cab9550
IP: 80.62.xxx.xxx
2026-10-30 05:43:30 UTC

Mit ID

Carsten Germuth
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: A/B Herregårdsparken I
Serienummer: 08d824f4-eafb-4879-b864-ea97b3f56381
IP: 77.241.xxx.xxx
2026-10-30 08:29:55 UTC

Mit ID

Hans Lasse Gudmundsson
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: A/B Herregårdsparken I
Serienummer: 0f7cbc2c-dfdd-462d-a40f-64fcc074d2f3
IP: 2.107.xxx.xxx
2026-10-30 13:58:17 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: P7XIH-ZVIV9-GQY1P-DTM2P-E5VUX-5AHYA

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. 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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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