

Ordinær generalforsamling 25. marts 2026

Referat

Andelshavere til stede: nr. 3, nr. 5, nr. 7, nr. 11, nr. 13, nr. 15, nr. 17, nr. 19, nr. 23, nr. 25, nr. 27 (med fuldmagt), nr. 33, nr. 35, nr. 37, nr. 39 og nr. 41

Fuldmagt fra andelshavere: nr. 21 og nr. 29

Andelshavere ikke tilstede nr. 9 og nr. 31

1. Valg af dirigent og referent

Dennis Krogh-Andersen blev valgt som dirigent, og han kunne herefter konstatere at generalforsamlingen er indkaldt rettidig jf. vedtægterne.
Marianne (nr. 7) valgt som referent.

2. Formandens beretning

Beretningen er rundsendt sammen med indkaldelsen.
Ingelise i nr. 11 savnede information om trekantområdet, samt planer for snerydning næste vinter. Marianne i nr. 7 oplyste at beretningen omhandlede sidste år, altså 2025 og ikke 2026.
Birgit i nr. 37 foreslog at infotavlerne ved skurerne blev brugt lidt mere.

Herefter er beretningen godkendt ved klapsalve.

3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionspåtegning til godkendelse v/Revisor Lisbeth Weirling Schimmelmann

Vores revisor gennemgik regnskabet for 2025 i overordnede punkter. Samlet set er der i 2025 et overskud på 168.754. Revisor oplyste at det er en sund forening fordi der dels foretages løbende vedligeholdelse og laves en god opsparing.

Renteswap har været god i 2025 med positiv udvikling. Men for at modstå udsving på renteswap pga. udviklingen i Danmark og verdenen anbefaler bestyrelsen at der hensættes 2 mio. kr. Bestyrelsen har rådført sig med Andelsboligforeningernes organisation og de har netop anbefalet at bestyrelsen laver denne hensættelse – og den anbefaling støttes også af revisor, som roser bestyrelsen for at være forudseende. Derved påvirkes andelskronen ikke voldsomt af udsving.

Ingelise i nr. 11 spurgte ind til Renovationsomkostningen som var meget høj i 2025. Brigitte oplyser at det skyldes en stigning i Vandafledningen.

Andelskronen stiger med 0,02 fra 1,93 til 1,95.

René i nr. 19 fremkom med ønske om at værdien fra året før fremgår af regnskabet – det vil Revisor tage med fremover.

Herefter er regnskabet godkendt ved klapsalve.

4. Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til generalforsamlingens godkendelse v/Revisor Lisbeth Weirling Schimmelmann
Bestyrelsen anbefaler igen i år at boligafgiften fastholdes uændret.

Ingelise i nr. 11 spurgte ind til om der var hensat pengene til vask af rytterlys, som er aftalt, skal ske hvert 2. år. Brigitte oplyste at det ikke fremgår direkte i budgettet, men er noteret i den opgørelse kassereren styrer. Hvis vi er for detaljeret med posterne i budgettet, kan vi ikke flytte rundt på flere af posterne (ex. Rytterlys og Teknikskab) uden at vi skal indkalde til generalforsamlinger.

Ingelise i nr. 11 ønsker at nyt budget står sammen med regnskabet for året før. Revisor oplyser at nye regler fra Erhvervsstyrelsen gør at det må man ikke gøre. Men på budgetsiden kan man i overblikket sætte det op så man har budget 2025, Realiseret 2025 og budget 2026 (på side 21).

Herefter blev budgettet godkendt ved klapsalve.

5. Forslag (forslagene er vedlagt som bilag til referatet på angivelse af om det er vedtaget eller forkastet)

1) Forslag 1 (fra bestyrelsen) og 1A (fra Nr. 11): opdatering af §13.2 i Vedtægterne om Overdragelse

Brigitte fremlagde Forslag 1: udfordring ligger i ordet "eller" i punkt B. Bestyrelsen ønsker at prioritere Interesselisten, når dem, der står interesselisten, betaler 100 kr. hvert år for at stå på listen. Bestyrelsen vil ikke administrere listen hvis den bliver prioriteret ned.

Steffen i nr. 11 fremlagde Forslag 1A: Henviser til "Gældende regler ifm. overdragelse 2020" og mener at bestyrelsen bryder reglerne. Andelshaverne bliver umyndiggjort fordi bestyrelsen bestemmer, hvem der skal bo her. Bestyrelsen gjorde opmærksomme på at ifølge vedtægterne §13 stk. 1, så skal bestyrelsen godkende en ny køber.

Efter dialog blev der stemt om forslag 1 og om hvorvidt andelshaverne kunne godkende ændringen eller fastholde nuværende tekst i Vedtægterne. Resultatet blev:

JA = 8

NEJ = 8

Ugyldige: 2

Forslag 1 blev dermed forkaste.

Herefter valgt Steffen og Ingelise i nr. 11 at trække forslag 1A tilbage.

2) Forslag 2 (fra bestyrelsen): Ændring til §8 i Vedtægterne om Boligafgiften

Forslag godkendt ved klapsalve uden debat

3) **Forslag 3 (fra bestyrelsen) og 3A (fra nr. 29): Ændring til §28.4 i Vedtægterne om Bestyrelsesmedlemmer**

Lone i nr. 13 fremlagde Forslag 3: Selvom der er 3 bestyrelsesmedlemmer i dag (minimumskravet jf. vedtægterne) ønsker vi at der kommer flere med i bestyrelsen, så flere kan hjælpe til. Men ingen ønsker at melde sig som bestyrelsesmedlem ☹️ Til gengæld er der flere, som gerne vil være suppleanter og hjælpe til med praktiske ting.

Forslag 3A (indstiller var ikke til stede), men her foreslås det at fastholde nuværende paragraf.

Efter lidt debat blev der stemt om forslag 3 og her blev resultatet:

JA = 16

NEJ = 1

Ugyldige = 1

Forslag 3 er hermed vedtaget og der blev ikke stemt om forslag 3A.

4) **Forslag 4 (fra nr. 11): Ændring af punkt 5 i Husorden & Ordensreglement 2024**

Ingelise i nr. 11 fremlagde forslag 4: erkender at vi nok alle havde sovet i timen da punktet blev vedtaget på sidste generalforsamling 😊 Men rensning af fliser er sidestillet med snerydning og derfor fælles ansvar.

Brigitte i nr. 33 kommenterede på om vi nogensinde har haft en gartner til at rydde eller at andelshaverne har selv har stået for det. Inger i nr. 15 kunne oplyse at det har vi haft for mange år siden.

Steffen i nr. 11 sagde at det er uretfærdigt at nogen har mere sti uden for boligerne end andre.

Afstemning:

JA = 11

NEJ = 4

Forslaget er vedtaget

6. Valg

a. **Næstformand Lone Andersen er på valg (for 2 år) – Lone modtager genvalg**

Godkendt med klapsalver

b. **Valg af nye suppleanter.**

Bestyrelsen indstiller følgende andelshavere som suppleanter:

1. Annemette Frederiksen (nr. 23)
2. John Friis (nr. 35)
3. Marianne Rossander (nr. 7)

Inge Nielsen i nr. 3 modtager ikke genvalg.

Alle 3 suppleanter blev valgt med klapsalver.


7. Eventuelt

Alice I nr. 17 fortalte om hendes oplevelser med at blive andelshaver i foreningen.

Inden generalforsamlingen blev afsluttet overrakte formanden blomster til Inge I nr. 3, som tak for tro bistand i flere år som suppleant 😊

Til slut kom Brigtte I nr. 33 med denne slutbemærkning:
Mange sætter pris på bestyrelsens arbejde - vi gør det så godt vi kan. Men samtidig står man tilbage med en følelse af om det er umagen værd.

Generalforsamlingen sluttede kl. 20.30.



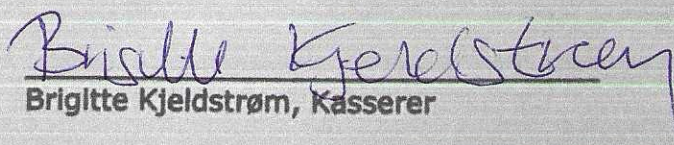
Dirigent Dennis Krog-Andersen



Lone Berg Hansen, Formand



Lone Andersen, Næstformand



Brigtte Kjeldstrøm, Kasserer