Mødereferat

Mødetype	Ordinær generalforsamling
Mødedato	15.04.2026
Lokalitet	Lærerværelset, Slagslunde Skole

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet. Forelæggelse af nøgletal for foreningen og andelskronens værdi.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften og beslutning om henlæggelser. Gennemgang af vedligeholdelsesplan for de kommende 5 år.
5. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår Jens Kolby, Dansk Revision i Frederikssund.
6. Indkomne forslag.
   A: Forslag fra bestyrelsen: Andelshaverne slår selv foreningens fællesgræsarealer med grundejerforeningens havetraktor.
7. Valg til bestyrelsen. På valg er:
   Bestyrelsesmedlem Brian Anderson. Modtager genvalg.
   Bestyrelsesmedlem Tove Sørensen. Modtager ikke genvalg.
8. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent

Ole Meilby blev valgt til dirigent.

John Nielsen blev valgt til referent.

Der var 10 andelshavere repræsenteret: Nr. 1, 3, 5, 9, 13, 17, 19, 21, 23, 25.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt. Forslagene, som var til afstemning på denne generalforsamling, kræver min. 1/5 af andelene var repræsenteret, hvilket var tilfældet. Generalforsamlingen kunne derfor konstateres at være beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning

Formanden afgav bestyrelsens beretning. Den mundtlige beretning fulgte i høj grad den udleverede skriftlige beretning, som enkelte steder blev lettere uddybet.

Beretningen blev godkendt med 10 stemmer for og 0 stemmer imod.

3. Forelæggelse af årsregnskab og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet. Forelæggelse af nøgletal for foreningen og andelskronens værdi

Årsregnskabet og foreningens nøgletal blev gennemgået af formanden.

Omlægning af foreningens realkreditlån, som blev vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 26. november 2024 er først blevet udført i januar 2025, hvorfor udgifterne til omlægningen indgår i årsregnskabet for 2025.

Som diskuteret på beboermødet 23. marts 2026 er der overført 500.000 kr. til henlæggelser.

Regnskabet blev godkendt med 10 stemmer for og 0 stemmer imod.

4. Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Gennemgang af vedligeholdelsesplan for de kommende 5 år

Formanden gennemgik først driftsbudgettet og derefter likviditetsbudget for 2026. Endvidere blev bestyrelsens forslag til vedligeholdelsesplan gennemgået.

Formanden fremhævede, at den nye bestyrelse har stor fokus på at sænke foreningens driftsudgifter ved at bestyrelsen og foreningen selv overtage de opgaver, som er mulig at overtage. Dette angår bogføring og det angår græsslåning af foreningens fællesarealer. Det sidste er til afstemning under punkt 6. Foreningen forventes på den måde at kunne spare ca. 25.000 kr. om året, hvilket bringe det årlige beløb til vedligeholdelse og opsparing fra omkring 90.000 kr. til knap 120.000 kr. Over de kommende 5 år forudser bestyrelsen vedligeholdelsesopgaver for ca. 110.000 kr. i gennemsnit, hvilket betyder at foreningens langsigtede opsparing er meget lav selv, når driftsudgifterne reduceres som følge af ovenstående.

Driftsbudget, likviditetsbudget og vedligeholdelsesplan blev gennemgået sammen, fordi der i budgettet er afsat 183.000 kr. til maling af udvendige vinduer og døre samt udskiftning af blødefuger udvendigt omkring vinduer og døre. Imidlertid er det afsatte beløb ikke stort nok til at dække de tilbud, som bestyrelsen har modtaget på opgaven. Tilbuddet på blot at ordne sydsiden, som vurderes at haste mest, lyder således på ca. 230.000 kr.

Endvidere havde flere andelshavere bemærket, at foreningens budget for 2026 endte på minus 140.676 kr., hvilket nogle andelshavere synes er et stort minus. Formanden viste med likviditetsbudgettet, at foreningen ved udgangen af 2026 stadig forventes at have ca. 178.000 kr. stående på driftskontoen. Dertil har foreningen ca. 83.000 kr. stående på opsparingskontoen.

Desuden viste formanden med vedligeholdelsesplanen, at bestyrelsen ville holde vedligeholdelsesudgifterne nede i 2027, så indeståendet på driftskontoen kan bygges op igen. Et problem med den plan er dog, at bestyrelsen havde forventet, at også vinduerne på øst- og vestsiderne kunne males og fuges i 2026, så udgiften dertil skal dækkes i de kommende år. Denne udgift er dog "kun" på 35.000 kr.

Endelig viste formanden også vedligeholdelsesrapporten, som foreningen har fået udarbejdet i 2023 af ARCnordic Arkitekter og Ingeniører. Jf. den rapport er al påtrængende vedligeholdelse udført frem til 2032, når vinduer og døre udvendigt er blevet malet og har fået udskiftet bløde fuger. Jf. ARCnordic står foreningen således ikke i nærmeste fremtid over for større vedligeholdelsesopgaver, som kan tære på foreningens indestående.

Formanden forsøgte at afdække holdningen til, hvordan foreningen kom videre herfra.

Som på beboermødet 23. marts 2026 ønsker de fleste andelshavere, at alle boliger vedligeholdes på samme måde. Tanken om kun at udføre vedligeholdelse dér, hvor det trænger mest, var der derfor ikke stemning for.

Bestyrelsen blev opfordret til at bede om tilbud fra flere malerfirmaer med håbet om, at arbejdet kan udføres billigere., men stadig i en god kvalitet.

Stigning i boligafgiften blev også berørt. Bestyrelsen har trods situationen ikke lagt op til stigning i boligafgiften i 2026. Nogle andelshavere mente, at det ville være det rigtige at lade boligafgiften stige, mens andre ikke ønskede en stigning.

Formanden oplyste, at når foreningen havde modtaget flere tilbud, ville bestyrelsen indkalde til en ekstraordinær generalforsamling. Hvis selv de modtagne tilbud overstiger 183.000 kr., vil bestyrelsen på generalforsamlingen bede om at få øget vedligeholdelsesbudgettet med henblik på, at der i 2026 kan udføres maling af udvendige vinduer og døre samt udskiftning af blødefuger udvendigt omkring vinduer og døre på boligernes sydsider. Bestyrelsen vil endvidere overveje, om den også skal foreslå en stigning i boligafgiften.

Drifts- og likviditetsbudgetterne blev godkendt med 10 stemmer for og 0 stemmer imod.

Andelskronen er med regnskabet og henlæggelser steget fra 2,53 til 2,61. Andelskronens værdi blev godkendt med 10 stemmer for og 0 stemmer imod.

5. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår Jens Kolby, Dansk Revision i Frederikssund.

Revisor Jens Kolby blev genvalgt med 10 stemmer for og 0 stemmer imod.

6. Indkomne forslag

- **A** Forslag fra bestyrelsen: Andelshaverne slår selv foreningens fællesgræsarealer med grundejerforeningens havetraktor.

  Formanden gentog betydningen af, at foreningen sparer på driftsudgifterne.

  Formanden oplyste, at han og grundejerforeningens formand havde aftalt, at andelsboligforeningen kan benytte grundejerforeningens havetraktor til at slå græsset, og at de to foreningers bestyrelser havde godkendt dette. Forslaget manglede kun at blive godkendt på de to foreningers ordinære generalforsamling.

  Formanden nævnte også, at det formelt ikke var nødvendigt at bringe forslaget til afstemning på generalforsamlingen, men bestyrelsen ønskede at opnå andelshavernes forståelse for, at ordningen skal blive en succes, hvilket blandt andet kræver at:

  1) Der er mindst 2 (gerne flere) andelshavere, som vil slå græsset.
  2) De andelshavere, som ikke slår græsset, ikke blander sig i græsslåningen og kritiserer den udførte græsslåning.

  Brian, Peter og John har tilkendegivet, at de gerne vil slå græsset, så punkt 1 er opfyldt.

  For at benytte grundejerforeningens havetraktor har bestyrelsen foreslået grundejerforeningen, at andelsboligforeningen betaler 13/48 (=27,1%) af drifts og vedligeholdelsesudgifterne. 13/48 svarer til andelsboligforeningens andel af boliger i de to foreninger, da grundejerforeningen har 35 boliger.

  Forslaget blev vedtaget med 10 stemmer for og 0 stemmer imod.

7. Valg til Bestyrelsen

Brian Anderson blev genvalgt til bestyrelsen.

Tove Sørensen ønskede at stoppe efter at have siddet 7 år i bestyrelsen.

Peter Føhns blev valgt ind i bestyrelsen.

Begge blev enstemmigt valgt.

8. Eventuelt

A: Arbejdsdag
Formanden gjorde opmærksom på den udsendte plan for den fælles arbejdsdag søndag 3. maj kl. 10-12. Formanden spurgte om der var nogen, som var utilfredse med de tildelte opgaver? Dette var ikke tilfældet.

Der blev spurgt til hvornår på dagen, arbejdsdagen var planlagt, idet bestyrelsen ikke havde oplyst dette. Arbejdsdagen ligger mellem kl. 10 og 12.
Der var snak om, at stoppe kl. 11.45 for, at andelshaverne kan samles til en kop kaffe eller lignende kl. 11.45. Dette var der tilslutning til.

Der blev spurgt til den områdeinddeling, som var oplyst i arbejdsplanen. Tegningen over områderne er ikke blevet omdelt, men alle andelshavere har modtaget den i én af de to e-mails, alle har modtaget med materialet til den ordinære generalforsamling.

Efterårets arbejdsdag er blevet flyttet til 3. søndag i september, dvs. 20. september.

B: Erfaringer med det udførte murerarbejde
Ole Meilby nævnte, at Tine og han var utilfredse med, at murerne havde trådt både planter og hegn ned, da de udførte arbejdet.
Flere andelshavere syntes, at murerne havde svinet unødvendigt meget.
Formanden oplyste, at han syntes, at murerne havde leveret god faglig kvalitet, og derfor overvejede han, at foreningen skulle benytte murerne fremover. Derudover var formanden enig i kritikken.
Der var enighed om, at det faglige arbejde syntes at være godt.
Formanden konkluderede, at foreningen kan benytte murerne til fremtidige opgaver, men at bestyrelsen skal påtale over for murerne, at de skal svine mindre, rydde op efter sig, undgå at træde permanente ting i stykker og undgå at knække grene af buske og træer.

Dirigenten takkede afslutningsvis for god ro og orden.

Efter generalforsamlingen består bestyrelsen af:

John Nielsen, formand	.....
Brian Anderson	.....
Peter Føhns	.....
Ole Meilby	.....
Hanne Pedersen	.....

Dirigentens underskrift:

Ole Meilby	.....