

Andelsboligforeningen Sjølund

Bag Bakkerne 27 – 29

4700 Næstved

www.andelsboligsjoelund.dk - cvr nr.. 29 96 52 93

Referat af ordinær generalforsamling torsdag 3. april 2025

Sted: Bag Bakkerne 29e.
Følgende boliger var repræsenteret: 9 Andele ud af 9
Fraværende: Ingen

Formanden bød velkommen til den ordinære generalforsamling i A/B Sjølund.

Dagsorden var i overensstemmelse med foreningens vedtægter § 22 stk. 2 følgende punkter 1 - 7:

Punkt. 1. Valg af dirigent.

Formanden bød velkommen til årets generalforsamling i A/B Sjølund og takkede 29e for at ville lægge hus til.

Formanden foreslog på bestyrelsens vegne Jørgen 27B som dirigent.

Jørgen takkede for valget og konstaterede herefter, at generalforsamlingen ifølge foreningens vedtægter skal indkaldes senest 30 dage før afholdelsesdatoen og senest fire måneder efter årsrapportens balancedag. Begge forudsætninger var opfyldt.

Dirigenten opfordrede til, at deltagerne på generalforsamlingen talte højt og tydeligt og at det i øvrigt blev respekteret, at der kun var en, der talte ad gangen og at samtaler om Trump og Musk måtte vente til senere.

Dirigenten gav herefter ordet tilbage til formanden.

2. Bestyrelsens beretning.

Formanden læste bestyrelsens beretning for 2024 op. Beretningen vil blive lagt op på den interne del af hjemmesiden, hvorfor der med dette referat alene følger et kort resumé af beretningen. Foreningen rundede i 2024 20 år, hvilket blev fejret med en sammenkomst på Café Pyramiden den 19. oktober 2024. Formanden benyttede samtidig lejligheden til igen at byde vores de beboere i 29d velkommen til foreningen, som blev muliggjort af, at de tidligere beboere købte 29e, der var forbundet med en vanskelig salgsproces som følge af arvingernes forskellige interesser. Formanden nævnte også, at bestyrelsen havde arbejdet indenfor det lagte budget med meget få undtagelser og at kassereren senere vil fremlægge regnskab for 2024 og budget for 2025. Bestyrelsen har i løbet af 2024 haft mange drøftelser af andelskroneværdien og meningerne er delte, hvilket var baggrunden for, at bestyrelsen igen i år fremlægger flere metoder til at opgøre andelskronen.

I løbet af året har bestyrelsen behandlet de indkomne ansøgninger, hvor vi har lagt vægt på det arkitektoniske udtryk. Samtidig nævnte formanden, at den nye formular nu ligger på den interne del af hjemmesiden – klar til brug.

Bestyrelsen har i 2024 afholdt 7 møder og referaterne herfra er delt på hjemmesiden.

Foreningen afholdt en arbejdsdag i 2024 og formanden mindede samtidig om, at der stadig er ledige pladser til græsslåningen i 2025, som man skriver sig på i redskabsskuret. Ejendommen bliver i lighed med tidligere år gennemgået udvendigt her i foråret og derudover har vi aftalt en sæson mere med Kim, der klipper hækkene på ydersiden og top samt græsset på skråningerne med en opfordring til andelshaverne om at hjælpe med at samle sammen, så udgiften hertil bliver billigere.

Endelig nævnte formanden, at der p.t. er 33 registrerede på vores interesseliste tilbage til 1. januar 2024. Registreringer før denne dato er alle blevet kontaktet til sikring af, at de tilmeldte nu, også har en reel interesse på et tidspunkt at bo i vores forening. I alt blev 16 personer kontaktet – fem af disse er stadig på interessenlisten.

Der var ingen spørgsmål til bestyrelsens beretning, der blev taget til efterretning af generalforsamlingen.

3. Forelæggelse af årsrapport 2024 med tilhørende bilag samt godkendelse af årsrapporten.

Kassereren fik ordet og orienterede om, at samtlige dokumenter om regnskabet modtaget fra revisoren var delt rundt og lagt på hjemmesiden.

Dette afstedkom et spørgsmål fra 27c, der ville høre, om vi reelt havde behov for en revisor. Kassereren bekræftede, at det havde vi. 27c vurderede også, at det var en dyr revisor, vi bruger, hvortil sekretæren nævnte, at genåbningen af regnskabet for 2023 havde medført ekstra omkostninger, hvorfor udgiften var ekstra høj i 2024. Kassereren nævnte, at han foretrak en revisor, der har erfaring med revision af andelsboligforeninger. Det må være en diskussion at undersøge priser og mulige revisorer i den nye bestyrelse. Kassereren nævnte, at kravet om digital bogføring, som foreningen har ibrugtaget fra 1. januar 2025, ikke medfører billigere revision, da der også er engangsomkostninger i 2025 med indlæsning af 2024 regnskabet.

Kassereren gik herefter i gang med den egentlige regnskabs gennemgang og startede med resultatopgørelsen, der er udtryk for det økonomiske resultat af foreningens drift. De samlede indtægter beløber sig til 811 t.kr. inkl. overdragelsesgebyr på 29e. Udgifterne er 93 t.kr. til ejendoms- og forbrugsudgifter, 20 t.kr. til havehjælp, 35 t.kr. til vedligeholdelse, mens udgifterne til administrations- og foreningsomkostninger udgjorde 63 t.kr., hvilket er dobbelt op ift. det budgetterede. De væsentligste årsager til denne afvigelse er genåbning af 2023-regnskab, ekstra bogføringsassistance med indlæsning i E-economics, nyt energimærke dækkende alle boliger, som næsten er dækket igen af de to overdragelsesgebyrer, der efterfølgende har været.

De finansielle poster var + 1.800 kr. og – 227 t.kr., svarende til et årsresultat på 374 t.kr., hvoraf afdrag til realkredit er på 348 t.kr. Den endelige likviditet for 2024 er + 26 t.kr. og dermed lidt mindre end det budgetterede, hvilket hænger sammen med de ekstra udgifter, der er beskrevet ovenfor.

Kassereren tog herefter fat på at gennemgå balancen. Aktiverne udgør i alt 19.449 t.kr. ved uændret værdiansættelse af ejendommen, men der er deponeret hen over nytåret vedrørende 29d. Opgørelsen af egenkapitalen drøftes ifm. behandlingen af punktet om andelskronelværdien. Foreningens langfristede gæld er 9.735 t.kr., den kortfristede gæld er på 1.522 t.kr., hvoraf 352 t.kr. er afdraget på realkreditgælden i 2025, forudbetalt boligafgift på 7 t.kr., overdragelsessum på 1.137 t.kr. samt skyld til revisor på 26 t.kr. 29e ville vide, hvad der står på foreningens konto. Kassereren havde ikke det aktuelle tal, men ved årets udgang var indeståendet på 378 t.kr. fratrukket overdragelsessummen.

Egenkapitalen er beskrevet i regnskabet på side 11. I forlængelse heraf kom kassereren ind på de fire metoder til værdiansættelse af andelsværdien, der er beskrevet i bilag 3 til generalforsamlingen. Kassereren nævnte, at bestyrelsen lægger op til enten at anvende det hidtidige princip eller metoden med ejendomsværdien 2012 tillagt nettoprisindekset. Bestyrelsen har fravalgt valuarvurdering, der skal opdateres hvert tredje år og som i øvrigt er ganske bekostelig.

Ved brug af den hidtidige metode vil andelskronen øges fra 1,45 ultimo 2023 til 1,52 ultimo 2024 (metode 1). Brug af den offentlige vurdering 2012 vil give en andelskrone på 1,44 (metode 2 - ej indstillet af bestyrelsen).

Den sidste metode giver A/B Sjølund mulighed for at pristalsregulere andelskronen med 3.867 t.kr. Bestyrelsen har indstillet at bruge 35 pct. af dette beløb, hvilket giver en andelskrone på 1,69 (metode 3).

Det giver følgende tal for andelskronen ultimo 2024:

Små boliger: Metode 1: 854.933 kr., metode 2: 809.714 kr., metode 3: 950.984 kr.
Store boliger: Metode 1: 1.020.475 kr., metode 2: 966.501 kr., metode 3: 1.135.125 kr.

De nævnte beløb er maksimalbeløbene for de to boligtyper afhængig af metode. Dertil skal der lægges evt. forbedringer til eller fradrages, hvis en bolig er under forventet stand.

Kassereren omtalte, at bestyrelsen ikke havde kunnet opnå enighed om metoden og 29c ville høre, hvori uenigheden bestod. Der er tale om nye og komplekse regnskabsmetoder, hvilket også gør det vanskeligt at gennemgå. Formanden er for den pristalsregulerede metode, mens den øvrige bestyrelse er for fastholdelse af hidtidig metode med brug af anskaffelsespris.

Kassereren uddybede, at brug af den hidtidige metode for ham betød, at der var styr på tingene. Dertil var foreningens boliger i perioden 2010 – 2019 for dyre og ingen blev handlet til maksimalprisen. Derudover har vi

en høj boligafgift men også en høj andelspris. Dernæst er der usikkerheden om vores fremtidige ejendomsskat, hvor vi skal være opmærksomme på, at vi i 2023 - 2025 betaler ca. 20 pct. mindre end i årene før, hvilket er baggrunden for det lille likviditetsmæssige overskud i 2023 og 2024.

Dernæst vil en ejendom tilhørende en andelsboligforening fremover blive vurderet som en erhvervsejendom, men til forskel fra professionel boligudlejning skal vi ikke tjene penge, men have en balanceret økonomi, hvor vi også er i stand til at vedligeholde vores fælles ejendom. Vurderingsstyrelsen er endnu ikke begyndt at kigge på, hvordan andelsboligforeninger skal værdiansættes. Hvis vores forening rammes af worst case scenario med øget vedligeholdelse – her omtalte kassereren den omstændighed, at vi allerede har brugt flere penge til vores varmeanlæg, end hvad vi samlet har budgetteret hertil frem til 2030, så er der risiko for, at vi vil få væsentlig højere boligafgift.

27c fik adspurgt bekræftet, at man ikke må sælge boligerne til mere end maksimalprisen. 29c ønskede at høre, om man kunne skifte mellem metoderne fra regnskabsår til regnskabsår. Hertil svarede kassereren, at det kunne man godt, men at det efter hans opfattelse ville sende nogle forkerte signaler. Sekretæren supplerede med at fremhæve, at det er vigtigt, at man som andelshaver forstår det anvendte regnskabsprincip.

Formanden tog ordet og erklærede sig som tilhænger af pristalsmodellen, hvilket, formanden på ABF på et møde også havde tilkendegivet, ville hjælpe med, at andelsboliger nærmer sig ejerboligpriser. Formanden var ligeledes af den opfattelse, at vores boliger ikke var fuldt med prisudviklingen på ejerboliger i Næstved kommune, som ifølge ham er steget med 64 pct. siden 2013. Han var også af den opfattelse, at vi sagtens kunne konkurrere på boligafgiften.

29c gjorde opmærksom på, at de første mange år med brug af afdragsfrie lån i foreningen også havde medvirket til, at andelskronen ikke var steget mere, end den var.

29e vurderede, at ABF havde taget stilling til metoden. Med aktuelt 33 interesserede på interesselisten havde han svært ved at forestille sig, at vores boliger ikke kan sælges til en højere værdi. Kassereren nævnte, at hvis man rettede henvendelse til ABF's rådgivning, ville de henvise til, at der findes de fire metoder og ikke andet.

27c nævnte, at vi rammer ind i et loft, og at man altid kan sælge til en lavere pris, men ikke en højere pris. Hvis vi bliver ved med at have det loft, så er det en fordel at være yngst i foreningen.

Formanden anførte, at segmentet for vores boliger var tidligere boligejere med friværddi.

Sekretæren gjorde opmærksom på, at vores indskud er indekseret på niveau på nettoprisindekset, så at påstå, at vores indskud ikke er fulgt med prisudviklingen, er ikke korrekt.

27c fortalte, at andelsboliger tidligere var støttereguleret og derfor havde en højere grad af sociale synspunkter, hvorved andelsboliger var billigere end ejerboliger. Nu er det en markedsvare, hvorfor han ikke kunne se, at vi skal have en begrænsning på ift. at kunne give noget videre til sine børn.

Kassereren vendte tilbage til opmærksomheden om, at man ikke kan sammenligne en andelsbolig med en ejerbolig. I en andelsboligforening er vi fælles om udskiftninger, vedligehold m.v.

29e ville vide, hvorfor bestyrelsen ikke indstillede en fuld værdistigning svarende til den samlede pristalsregulering. Hertil svarede formanden, at vi gerne ville holde prisstigningen nede, og at foreningen jo senere kan ændre på den anvendte procentsats.

29d svarede adspurgt om deres holdning, at de nok var lidt splittede, for det er dyrt at komme ind i A/B Sjølund og der er en høj boligafgift, hvilket kræver, at man bør komme med hele indskuddet, for med lån bliver det for dyrt at bo her.

27c gentog, at det var markedet og at der ikke stod noget om, at vi skal være en social forening.

27a fremhævede herlighedsværdien og de gode naboer i foreningen.

Dirigenten tog ordet og mente, at der skulle gennemføres en skriftlig afstemning, der endte med, at:

Seks enheder var for modellen med pristalsreguleringen, to enheder var imod, mens en enhed stemte blankt.

Brug af indeksmetoden blev således vedtaget.

Årsrapporten for 2024 og ny værdi af andelskronen med brug af indeksmetoden blev godkendt.

Gældende andelsværdi er herefter og indtil næste generalforsamling kr. 1,6872 pr. indskudskrone.

Svarende til kr. 950.984 for bolig 104 m² og kr. 1.135.125 for bolig 125 m²

4. **Forlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2025 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

Dirigenten gav igen ordet til kassereren, der gennemgik budget 2025, der udviser et overskud på 35.330 kr. Resultatet hænger igen sammen med den lavere grundskyld, hvorfor bestyrelsen indstiller en uændret boligafgift for 2025.

29c spurgte med henvisning til orienteringen om overskridelsen af budgetterne til varmtvandsbeholderne, om vi kunne tage mindre stigninger i boligafgiften i etaper til en form for økonomisk buffer?

Kassereren nævnte, at vi bør revurdere vores drifts- og vedligeholdelsesplan (der nu er fem år gammel), men i lighed sidste år er der budgetteret med 50 t.kr. til vedligehold i år, der måske skal øges til næste år, hvor en ny ejendomsvurdering kan medføre, at boligafgiften skal sættes op.

29e nævnte, at der ikke var de store udgifter til vedligeholdelse, hvorfor der ikke var grund til at øge boligafgiften, men at den nye bestyrelse selvfølgelig skal være opmærksom på øgede udgifter. Den tidligere bestyrelse har været meget forsigtig og stor kadeau for det.

29d ville vide, om en midlertidig øgning af boligafgiften kunne reduceres igen, hvilket kassereren bekræftede, men at vi ikke må underbudgettere og henviste til, at foreningen tidligere havde lavet en opsparing.

27b mente ikke, at foreningen er økonomisk udfordret.

27c ville vide, om det er teknisk muligt at skabe en situation, hvor man kan udlodde? Sekretæren vidste ikke, om det er en situation, der er realistisk. Formanden henviste til, at vi tidligere har talt om solceller, hvor vi ville bruge noget af likviditeten hertil, og hvor vi i kraft af den beskedne interesse herfor nu kan bruge disse penge til varmtvandsbeholdere.

27b mindede om, at vi ikke skal lappe en cykel, der ikke er punkteret.

Budget 2025 og boligydelse for 2025 blev herefter godkendt.

5. **Forslag.**

Oplæg fra bestyrelsen

Formanden tog ordet og indledte med at fortælle, at vores varmtvandsbeholdere er 20 år gamle og punktet herom var taget med til generalforsamlingen for at drøfte en mulig plan, der træder i kraft, når der opstår problemer med dem. Status er også, at cirkulationspumpen er skiftet i alle boliger og fire boliger har fået nyt styresystem.

27b fik ordet og forklarede om varmeveksler, der producerer varmt vand og det faktum, at vi i Næstved har hårdt vand. Derfor vil varmeveksler efter 27b's opfattelse være en evig udgift for foreningen pga kalkopbygning.

Formanden omdelte en økonomisk opstilling mellem varmtvandsbeholdere og varmevekslere og med afsæt heri var det formandens opfattelse, at vi bør holde os til varmtvandsbeholdere med udskiftning, når det viser sig relevant.

29c ville vide, om energiforbruget var forskelligt de to muligheder imellem, hvilket der ikke var nogle, der havde indsigt i. 29b kunne i den forbindelse nævne, at deres varmeforbrug flere gange havde vist en underlig adfærd, idet varmeforbruget var højt, når de ikke var hjemme, hvilket, varmeværket havde ment, var pga. varmtvandsbeholderen.

29e ville vide, om man afkalker varmtvandsbeholdere, hvilket 27b svarede, at det gør man ikke mere. 29b kunne bekræfte at have fået samme oplysning for ca. 10 år siden.

29c undlod at stemme mellem de to alternativer, men ellers var der blandt de øvrigt tilstedeværende opbakning til modellen med udskiftning af varmtvandsbeholdere, når det er påkrævet.

Indkomne forslag fra andelshavere

29e fik ordet i kraft af runddeling af et forslag i alles postkasser om at ændre husordenen for A/B Sjølund, så der opnås en generel tilladelse til at opsætte hegn mellem boligerne. Forslaget var motiveret af, at 29d ville sætte et hegn op, hvor 29c gjorde opmærksom på, at det nok skulle forbi bestyrelsen.

29e's argument for at lægge forslag om ændring af husordenen op udspringer af, at flere og flere laver terrasser og derudover var hegnet købt. 29e var også af den opfattelse, at en generel tilladelse til husordenen til hegn ville reducere antallet af ansøgninger til bestyrelsen.

29c brugte Dyssegårdsparken som eksempel på, hvor forskelligt et boligområde kan tage sig ud, hvis man ikke har klare regler for forandringer. 27c nævnte også, at de var faldet for arkitekturen i vores forening og at vi bør strække os langt for at bevare denne. Dette var den tidligere formand udtalt opmærksom på. Ud for ende rækkehusene er der gennemført mange forandringer, og vi skal passe på med, at der ikke opstår for mange initiativer, hvorfor vi trænger til et regulativ, der afstemmer, hvad man må gøre. Vi går ind for, at der ikke åbnes for meget op.

27a gav udtryk for at være ked af hegn, hvortil 29a supplerede med, at vi skal passe på med at danne små kuber.

29e tog ordet igen og fremførte, at de tre store boliger har brudte facader, hvilket giver andre muligheder. Og mange laver terrasser.

29a ville vide, hvad hegn skulle ændre ved brudte facader? 29b fremhævede, at det bliver trangt i husordenen at give udtømmende retningslinjer for, hvad man må og kunne ikke se, hvad problemet er ift. at søge.

27c nævnte, at de havde søgt om en låge på et hegn, som, han fandt, var helt grotesk at skulle søge om.

27b foreslog, at vi lader bestyrelsen beslutte disse ting.

Formanden gentog, at bestyrelsen ønskede at bibeholde det arkitektoniske udtryk og bemærkede, at de fire ender i øvrigt var vidt forskellige.

29b nævnte, at man måske kunne kigge på et lavere hegn/hæk, hvortil 27c gentog, at alle i enderne har udvidet og derfor var det et beskedent ønske at få en låge eller et hegn sat op.

29a gentog den manglende forståelse for formålet med hegn.

29e fremhævede, at der ud for 29e sidste år var en skrammelplads, hvor det bl.a. flød med papkasser og diverse køretøjer, hvorfor der blev givet tilladelse til hæk i skel.

29b oplyste, at de havde fået tilladelse til de ændringer, som de havde foretaget og at der kan blive meget mørkt jo flere hegn m.v., der sættes op.

29d oplyste, at de var glade for at bo her og at de ikke ønsker at ekskludere nogle, hvorfor de godt kan nøjes med noget mindre.

29e gentog, hvorfor der ikke kan gives en ensretning ved at fastsætte tilladelser i husordenen, hvilket fik 29c at nævne, at så åbner man en dør til, at alt, der ikke står i husordenen, er tilladt.

27c var også af den opfattelse, at det var umuligt at lave effektive regler herfor.

Dirigenten konstaterede, at man ved påtænkte forandringer skal søge ved at bruge det nye ansøgningskema.

Forslaget kom ikke til afstemning og blev droppet.

6. Valg til bestyrelsen:

Dirigenten tog ordet og oplyste, at der skulle vælges tre nye bestyrelsesmedlemmer, hvoraf formanden vælges direkte på generalforsamlingen og for en to-årig periode.

27c foreslog Troels Egelund som formand. Troels blev valgt uden modkandidat. Derudover var der forslag om Thomas Johansen 29d og Lars Lindeholm 29c som bestyrelsesmedlemmer. Begge blev valgt uden modkandidater.

Til rollen som suppleant blev Sonja Jensen 27a foreslået og valgt.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med næstformand og sekretær på førstkommende bestyrelsesmøde.

7. Eventuelt.

Dirigenten nævnte, at vi nu var kommet til eventuelt, hvor flere havde behov for at tage ordet.

27a foreslog den nye bestyrelse, at der blev kigget på muligheden for stærkere belysning på parkeringspladsen, da den er meget mørk om vinteren.

27b foreslog, at de små reflekser ved indkørslen til foreningen blev erstattet af nogle større, da det er svært se, hvor man skal køre ind. 29a var enig i dette.

29d havde konstateret, at der ikke var plads til flere cykler i cykelskuret, og foreslog, at dem, der rent faktisk regelmæssigt bruger en cykel, har forrang til cykelskuret – alternativt, at foreningen opsætter endnu et stativ.

29b nævnte, at stativet i cykelskuret passede dårligt til cykler og cykelkurve og benyttede samtidig lejligheden til at takke den tidligere formand for indsatsen.

Kassereren nævnte, at bestyrelsen som et punkt til eventuelt havde taget et punkt med om øget brug af ekstern hjælp, men foreslog pga. det fremskredne tidspunkt, at emnet tages op i den nye bestyrelse.

29e nævnte traileren ift. om den skal opgraderes eller kasseres. Den er i hvert fald ikke lovlig og har stort set ikke været ude at køre de sidste par år. Konklusionen blev, at den nye bestyrelse må tage bestik af, hvad der giver bedst mening ift. traileren.

Sluttelig tog den tidligere formand ordet og takkede dirigenten for indsatsen og den tidligere bestyrelse for samarbejdet og ønskede god arbejdslyst til den nye bestyrelse.

Generalforsamlingen sluttede kl. 21:30.

Bestyrelsen for A/B Sjølund den 8. april 2025

Dirigent Jørgen Christensen

Formand Troels Egelund

Kasserer Frank V. Poulsen

Thomas Johansen

Lars Lindeholm