

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Dikevej, CVR nr. 29089477

Sted: Fælleshuset Dionevej

Tidspunkt: 26.03.2025, kl. 18.30

Fremmødte:

Der var repræsenteret 17 af foreningens 22 andele samt fuldmagt fra 3.

Tilstede var også Jannie Marie Hedemann fra ProBo.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen, herunder suppleanter.
7. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Leo som dirigent og Karin som referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til foreningens vedtægter, samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning var forinden generalforsamlingen gjort tilgængelig på ProBo.

Formanden gennemgik kort beretningens indhold, hvortil der blev stillet enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Vedrørende punktet **ProBo**:

Formanden opfordrede til at bruge ProBo til at fremsøge oplysninger og dokumenter vedrørende andelsboligforeningen.

Det blev oplyst, at referater fra bestyrelsesmøder vil blive opbevaret for altid.

Vores vedtægter er under revidering, så indholdet heraf bedre matcher ABF's vedtægter. Når dette arbejde er færdiggjort, vil der blive udsendt forslag til nye vedtægter og indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling til beslutning heraf. De nye vedtægter vil også blive lagt på hjemmesiden, når de er vedtaget.

Husordenen vil blive gennemgået og tilrettet, så den stemmer overens med vedtægterne.

Vedrørende punktet **Tag**:

Hanne, nr. 22 efterspurgte en besigtigelse af sit tag på nordsiden, hvor tag og udestuetag mødes. Taget vil blive besigtiget af medlemmer fra bestyrelsen, hvor der vil blive taget stilling til, om Magnus Thomsen skal kontaktes. Alle tag, vinduer og døre skal efterses i foråret 2026.

Hyppigheden af algebehandling blev drøftet. Dette foretages efter behov. Det forventes ikke, at der næste gang bliver lige så mange småsten, der løsner sig fra tagene.

Vedrørende punktet **Hjemmeside og Facebook**:

Da Jens er flyttet, skal vi have en ny webmaster til vores hjemmeside. Drøftelser herom tages under punkt 7, Eventuelt.

Vedrørende punktet **Aktivitetsudvalg:**

Helle fremlagde beretningen fra aktivitetsudvalget, som består af Dorte, nr. 26, Helle, nr. 10 og Hanne fra AB Ræveskoven.

Invitation til kommende arrangementer vil senere blive udsendt. Helle orienterede om, at der var søgt midler hos Realdania og Nordea Fonden til et fælleshus/pavillon. Vi afventer svar herpå.

Beretningen blev vedtaget.

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

Jannie fremlagde årsrapporten for 2024.

Årsrapporten var forinden generalforsamlingen gjort tilgængelig på ProBo.

Årets resultat viste et overskud på kr. 126.869. Heraf udgør kr. 50.000 reserve, vedligeholdelse og kr. 25.200 udgør reserve, ejendomsskat, da vi fortsat afventer en endelig vurdering. Restbeløbet, kr. 51.669 er overført til foreningens egenkapital, der herefter udgør kr. 13.347.012.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsrapporten, hvorefter den blev enstemmigt godkendt.

Andelsværdi:

Inden driftsbudgettet, punkt 4, blev gennemgået, blev forslaget fra bestyrelsen om ansættelse af andelsværdien drøftet. Vi har p.t. en valuarvurdering, der ikke skal fornyes, da den er fastsat efter de gamle regler.

Da de offentlige ejendomsvurderingerne for første gang siden 2012 er ændret, betyder det, at vi kan få en højere andelsværdi på vores huse, hvis vi går over til at benytte denne vurdering,

som hvert år nettoprisindekseres.

Hvis det besluttes at anvende den offentlige ejendomsvurdering, kan vi ikke igen gå tilbage til den gamle valuarberegning, som ikke skal fornyes. Vi kan dog godt på et senere tidspunkt skifte til valuarberegning igen, men denne skal så fornyes hvert 3. år.

Fordele og ulemper ved ændring af værdiansættelsen blev drøftet.

Andelskronen vil ved anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering udgøre kr. 9,6508.

Fordelingen af andelsværdien er: kr. 1.138.795 for 90'er-husene og kr. 1.254.605 for 101-husene.

Det fremsatte forslag om ændring af andelsværdien blev vedtaget, og vi overgår herefter til den offentlige vurdering.

4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.

Jannie gennemgik budgetforslag for 2025.

Budgetforslaget for 2025 var forinden generalforsamlingen gjort tilgængelig på ProBo.

For 90'er husene udgør boligafgiften for 2025 kr. 2.547.

For 101-husene udgør boligafgiften for 2025 kr. 2.858.

De nævnte beløb er opkrævet fra 1.1.2025.

Der forekom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

5. Forslag

Der var fremkommet to forslag fra bestyrelsen, dels vedrørende andelsværdien og dels vedrørende havecontainere.

Andelsværdi:

Behandlingen af dette forslag er beskrevet ovenfor under punkt 3.

Havecontainere:

Bestyrelsen foreslår, at hver andel får sin egen container til haveaffald. Nærmere beskrivelse heraf, herunder oplysning om omkostningerne herved, er medsendt indkaldelsen til generalforsamlingen.

Forslaget er stillet, da der ofte er problemer med fyldte havecontainere.

Generalforsamlingen drøftede forslaget.

15 stemte for og 4 stemte imod. En stemte blank. Forslaget er herefter vedtaget.

6. Valg til bestyrelsen, herunder suppleanter

a. Formand

På valg er:

- Marianne. Ønsker ikke genvalg.

Følgende blev nyvalgt som formand:

- Søren Engbo Mikkelsen, Dikevej 15.

b. Bestyrelse

På valg er:

- Jens. Ønsker ikke genvalg.
- Karin. Ønsker genvalg.

Følgende blev genvalgt:

- Karin Rygaard Wibe, Dikevej 8 for 2 år.

Følgende blev nyvalgt:

- Helle Vivian Jessen, Dikevej 10 for 2 år.
- Jette Schmidt, Dikevej 5 for 1 år.

c. Suppleant(er)

På valg er:

- Helle (1. suppleant) – ønsker ikke genvalg.
- Inger (2. suppleant) – ønsker genvalg

Følgende blev genvalgt:

- Inger Hald, Dikevej 4, nu som 1. suppleant for 1 år.

Følgende blev nyvalgt:

- Inge Dalgaard Holdensgaard, Dikevej 6, som 2. suppleant for 1 år.

Bestyrelsen består efter generalforsamlingen af:

- Søren Engbo Mikkelsen, Dikevej 15 (på valg i 2027) (formand)
- Dorte Kristensen, Dikevej 13 (på valg i 2026)

- Karin Rygaard Wibe, Dikevej 8 (på valg i 2027)
- Helle Vivian Jessen, Dikevej 10 (på valg i 2027)
- Jette Schmidt, Dikevej 5 (på valg i 2026)

Suppleanterne er efter generalforsamlingen:

- Inger Hald, Dikevej 4 (på valg i 2026)
- Inge Dalgaard Holdensgaard, Dikevej 6 (på valg i 2026)

Intern revisor: Preben Glasdam Axelsen, Dikevej 9 (på valg 2027)

Intern revisor suppleant: Lasse Andreassen, Dikevej 19 (på valg 2026)

7. Eventuelt.

Drøftelse vedrørende ny webmaster, jfr. ovenfor. Lasse Andreassen, nr. 19, overtager denne funktion.

Kim, nr. 7, udtrykte ønske om, at opdaterede vedtægter samt husorden også kan ses på hjemmesiden. Seneste vedtægter og husorden er på hjemmesiden. Når vedtægter og husorden er blevet opdateret og vedtaget, vil de blive lagt på hjemmesiden.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Underskrift:

Dato:

Dato:

Dato:

Dato:

Dato:

Dato:

List of Signatures

1979_001.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Søren Engbo Mikkelsen	Bestyrelsesformand På vegne af A/B Dikevej (22-313)	MitID	2025-04-12 18:37
Dorte Johanne Kristensen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Dikevej (22-313)	MitID	2025-04-11 22:37
Karin Rygaard Wibe	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Dikevej (22-313)	MitID	2025-04-11 20:14
Helle Vivian Jessen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Dikevej (22-313)	MitID	2025-04-13 15:55
Jette Amalie Schmidt	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Dikevej (22-313)	MitID	2025-04-11 15:06
Leo Andreasen	Dirigent	MitID	2025-04-13 15:56



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).
If signer has Name and Address protection enabled, MitID Unique User ID will be displayed instead of their name.