

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

Sted: Fælleshuset Dionevej

Tidspunkt: 16.03.2026 kl. 17.00

Fremmødte:

Der var repræsenteret 16 af foreningens 22 andele samt fuldmagt fra 2.

Til stede var også Jannie Marie Hedemann fra Nordstjernens Ejendomsadministration.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forslag. (Dette punkt behandles før forelæggelse af budget, da det har betydning for budgettets vedtagelse).
5. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
6. Valg til bestyrelsen, herunder suppleanter
 - a) Valg af bestyrelsesmedlem (p.t. Jette Schmidt)
 - b) Valg af bestyrelsesmedlem (p.t. Dorte Kristensen)
 - c) Valg af 2 suppleanter for 1 år (p.t. 1. suppleant Inger Hald og 2. suppleant Inge Dalgaard Holdensgaard)
 - d) Valg af intern revisor (p.t. Henning Petersen)
 - e) Valg af intern revisor suppleant (p.t. Lasse Andreasen)
7. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Ejvind 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 bestyrelsens beretning, hvortil der blev stillet enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen samt givet følgende supplerende bemærkninger:

Vedrørende punktet **Affaldssortering**:

Det er vigtigt, at affald sorteres korrekt.

Formanden oplyste, at der på Dionevej er opsat affaldscontainere til bl.a. farligt affald og tøj. Alternativt skal dette afleveres på genbrugsstationen.

Vedrørende punktet **Tage**:

Formanden oplyste, at tagene nu er gennemgået af Søren Thomsen fra Magnus Thomsens Eftf. (5-års gennemgang). Forinden har lofterne været besigtiget af bestyrelsen. Der er flere steder små sorte pletter, men disse kan accepteres. 3 huse har større problemer med pletter/skimmel m.v.. Disse 3 sager er indtil videre åbne.

Man skal opbevare ting på loftet i plastikkasser eller plastikposer. Der må ikke ligge pap eller træplader på Rockwoolen. Hvis der er mursten, der ikke er beklædt med Rockwool, må man gerne gøre dette.

Man skal holde øje med, at udluftningskanaler er tætte mod loftet. Der skal være isolering helt op til udluftningskanaler, da der ellers er risiko for kondens. Det er eget ansvar at overholde dette.

Der blev spurgt om, hvorvidt der eventuelt skal monteres flere udluftningskanaler, men det burde ikke være nødvendigt.

Hvis der er beboere, der har problemer med at komme på loftet, kan man kontakte bestyrelsen.

Vedrørende punktet **Ombygninger mv.:**

Hvis man ønsker at foretage ombygning o.l. skal ansøgning herom indsendes 4 uger før arbejdet ønskes igangsat.

Vedrørende punktet **Varmeregnskab:**

Det er nu Palle Mørch A/S, der står for varmeaflesning og udarbejdelse af varmeregnskab. Man kan hente en App, der kan bruges til info om forbrug. Det er muligt at få en alarm tilkoblet, så man bliver advaret, hvis ens forbrug pludselig stiger ud over sædvanligt. Man kan selv bestemme, hvor stor en procentdel stigningen skal være, før man bliver advaret. Advarsler går også til formanden.

Der blev stillet spørgsmål til, hvordan man skal aflæse sit varmeforbrug. Formanden undersøger forholdet nærmere, og der vil blive udsendt et nyhedsbrev herom.

Husk i øvrigt at aktivere haner til opvaskemaskine, vaskemaskine mv., så de ikke "gror fast". Hvis hanerne skal skiftes, er det for egen regning.

Vedrørende punktet **Pavillon:**

Det blev oplyst, at vi fortsat ikke har fået svar fra RealDania. Hvis vi ikke bliver bevilget noget, kunne det være en mulighed at anvende de penge, vi tidligere er blevet bevilget fra Nordea til f.eks. en overdækning/et halvtag eller lignende på grillpladsen.

Vedrørende punktet **Den Overordnede Grundejerforening:**

Formanden har været til møde i Den Overordnede Grundejerforening. Her blev der orienteret om, at der skal etableres cykelstier samt fortov på Zeusvej. Vi er ikke p.t. blevet kontaktet af

kommunen i forhold til eventuel inddragelse af en del af rabatten ind mod vores huse.

Vedrørende punktet **Aktivitetsudvalg**:

Dorthe orienterede kort om aktivitetsudvalgets afholdte og kommende arrangementer. Der er allerede orienteret om nogle af arrangementerne i Nyhedsbrev nr. 1, 2026.

Beretningen blev vedtaget.

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

Jannie fra Nordstjernens Ejendomsadministration fremlagde årsrapporten for 2025.

Årsrapporten var forinden generalforsamlingen gjort tilgængelig på ProBo.

Årets resultat viste et overskud på kr. 107.829. Heraf udgør kr. 35.700 reserve, vedligeholdelse og kr. 25.200 udgør reserve, ejendomsskat, da vi fortsat afventer en endelig vurdering. Restbeløbet, kr. 46.929 er overført til foreningens egenkapital, der herefter udgør kr. 13.454.841.

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

Andelsværdi:

Andelskronen udgør kr. 9,9223.

Fordelingen af andelsværdien er: kr. 1.170.832 for 90'er-husene og kr. 1.289.899 for 101-husene.

4. Forslag

Der var fremkommet forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægter og husorden.

Ændringsforslagene var forinden generalforsamlingen gjort tilgængelige på ProBo samt omdelt til alle husstande.

Vedtægter

Formanden gennemgik de punkter i vedtægten, hvor der ønskes foretaget ændringer og/eller opdateringer. Hertil kan det supplerende bemærkes:

§ 8.2

Der har ikke været overensstemmelse mellem vedtægtens indhold og den måde, fordelingen af fællesudgifter mellem 90'er-husene og 101-husene har været udregnet. Alle udgifter har uanset karakter været fordelt efter m2.

Der var derfor blevet udarbejdet to budgetforslag, som blev fremlagt og forklaret af Jannie fra Nordstjernens Ejendomsadministration.

§ 14 og 15

Den fremtidige procedure for salg af andelsboligerne blev drøftet. Det blev besluttet, at den nye § 15.9 udgår, da denne bestemmelse også fremgår af § 15.7.

Den ændrede vedtægt blev herefter vedtaget.

Husorden

Der var ingen bemærkninger til de ændringer, der var foretaget i husordenen.

Den ændrede husorden blev herefter vedtaget.

Der blev spurgt om højden på hækken mellem haverne. Vi følger Hegnslovens regler herom.

Brugen af traileren blev drøftet, herunder hvordan man skal sætte stikket mellem bil og trailer i. Nærmere instruktion herom findes også i skabet ved trailerpladsen. Hvis man har

problemer med at finde ud af, hvordan stikket skal anvendes, må man søge hjælp eller studere instruktionen.

Den opdaterede vedtægt og husorden vil blive lagt på foreningens hjemmeside samt være tilgængelige på Probo. Endvidere vil de opdaterede dokumenter blive omdelt til beboerne.

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

Som det fremgår af punkt 4, blev der fremlagt og gennemgået 2 budgetforslag for 2026.

De to budgetforslag var forinden generalforsamlingen gjort tilgængelige på ProBo samt rundsendt til alle beboerne.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Budgetforslag 2 blev vedtaget.

Det betyder, at boligafgiften nu bliver delt op i henholdsvis fællesudgifter (ligelige beløb) og boligafgift (i forhold til indskud/m²). Det fremgår af vedtægtens § 8.2, hvilke udgifter, der fordeles efter andelshavernes andel i foreningens formue. De øvrige udgifter fordeles med lige store beløb pr. andelsbolig.

For 90'er husene udgør boligafgiften for 2026 kr. 2.709.

For 101-husene udgør boligafgiften for 2026 kr. 2.902.

De nævnte beløb bliver opkrævet fra 1.5.2026.

Stigningen i boligafgiften for januar, februar, marts og april bliver opkrævet pr. 1.5.2026.

Fordeling af varmeudgifter bliver drøftet på næste års generalforsamling.

6. Valg til bestyrelsen, herunder suppleanter

På valg er:

Bestyrelse:

- a. Bestyrelsesmedlem Jette Schmidt
- b. Bestyrelsesmedlem Dorte Kristensen

Følgende blev genvalgt:

- Jette Schmidt, Dikevej 5 for 2 år
- Dorte Kristensen, Dikevej 13 for 2 år

c. Suppleant(er)

På valg er:

Inger (1. suppleant) og

Inge (2. suppleant)

Følgende blev genvalgt:

- Inger Hald, Dikevej 4, som 1. suppleant for 1 år.
- Inge Dalgaard Holdensgaard, Dikevej 6, som 2. suppleant for 1 år.

d. Interne revisorer

På valg er:

Henning Petersen og

suppleant Lasse Andreasen.

Da posten som intern revisor foreslås nedlagt ved næste års generalforsamling, blev følgende valgt:

- Henning Petersen, Dikevej 17 for 1 år
- Der blev ikke valgt nogen suppleant.

Bestyrelsen består efter generalforsamlingen af:

- Søren Engbo Mikkelsen, Dikevej 15 (på valg i 2027) (formand)
- Dorte Kristensen, Dikevej 13 (på valg i 2028)
- 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 2028)

Suppleanterne er efter generalforsamlingen:

- Inger Hald, Dikevej 4 (på valg i 2027)
- Inge Dalgaard Holdensgaard, Dikevej 6 (på valg i 2027)

Interne revisorer er efter generalforsamlingen:

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

Intern revisor: Henning Petersen, Dikevej 17 (på valg i 2027)

Intern revisor suppleant: Ingen

7. Eventuelt.

Det blev nævnt, at der kan være problemer med at læse enkelte bilag på Probo (nogle er blanke). Jannie oplyste, at der kan være sket en fejl i forbindelse med en konvertering af data. Hun ser på det.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Underskrift:

List of Signatures

Kopi af Referat AB Dikevej 2026.docx.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Søren Engbo Mikkelsen	Bestyrelsesformand På vegne af A/B Dikevej (22-313)	MitID	2026-03-25 19:05
Jette Amalie Schmidt	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Dikevej (22-313)	MitID	2026-04-07 01:07
Helle Vivian Jessen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Dikevej (22-313)	MitID	2026-04-05 10:28
Dorte Johanne Kristensen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Dikevej (22-313)	MitID	2026-03-25 13:26
Karin Rygaard Wibe	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Dikevej (22-313)	MitID	2026-03-25 18:49
Ejvind Olsen	Dirigent	MitID	2026-03-25 11:54



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.

Document ID: 7d2b93ff-6028-4fce-99e0-81bfcfb8770f