

Referat af
ORDINÆR GENERALFORSAMLING I ANDELSBOLIGFORENINGEN PRIORGADE 15
13. april 2026 kl.17.00

Alle andele var repræsenteret: Laila Stoltz, Inge Rosenkrands, Birgit Stockfleth, Hans Dyreborg, Frank Jensen, Sanne Petersen, Catrine Hegelund, Pia Brix, Freddie Pagh og Marianne Lawaetz. Generalforsamlingen afholdtes i spisetuen på 1.sal th.

1. Valg af dirigent og referent:

Laila blev dirigent og Marianne referent.

2. Bestyrelsens beretning:

Frank aflagde som formand for bestyrelsen formandsberetning.

Det skal fremhæves her i referatet, at formanden i indledningen af sin beretning meddelte, at Inge, som er valgt til bestyrelsen indtil generalforsamlingen i 2027, og som i øvrigt tidligere har været foreningens formand i rigtig mange år, har bedt om orlov fra bestyrelsesposten. Bestyrelsen beder derfor Birgit, som hidtil har være suppleant, om at indtræde i bestyrelsen.

FORMANDSBERETNINGEN ER VEDHÆFTET.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2025, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelse: Regnskab og revisors erklæring var vedlagt indkaldelsen.

Marianne gennemgik som foreningens kasserer årsregnskabet og forslag til værdiansættelse.

Som vedtaget også på tidligere generalforsamlinger fastsættes andelskronen hos os med udgangspunkt i ejendommens offentlige vurdering - suppleret med pristalsregulering af ejendommens offentlige vurdering.

Ejendommens offentlige vurdering er steget fra 12.209.776 kr. til 12.484.725 kr., og den samlede regulerede egenkapital er steget med 510.926kr. = årets tilvækst. Andelskronens værdi er steget fra 8,12 i 2024 til 8,56 i 2025. Dermed er også den enkelte andelshavers andelskrone steget.

Årsregnskabet og værdiansættelsen blev enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2026 til godkendelse herunder beslutning om boligafgift.

Forslaget samt den opdaterede vedligeholdelsesplan var vedlagt indkaldelsen.

Marianne gennemgik bestyrelsens drifts- og likviditetsbudgetforslag for 2026, som er udarbejdet på baggrund af årets punkter på vedligeholdelsesplanen samt diverse præmieforhøjelser, udgifter til at opfylde kravet om digital bogføring og endelig den årlige stigning af grundskylden på 2.708 kr. – den sidste beløbsstigning kan forventes hvert år de

næste 10 år – ind til grundskylden for vores ejendom bliver ca 57.000 kr. pr år. Også vandafgifterne er blevet markant dyrere, så for hver person betyder dette en stigning 180 kr. pr år.

Alt i alt stiger de planlagte driftsudgifter med ca 27.000 kr., hvilket betyder, at Boligafgifterne stiger ca 270 kr. pr måned pr lejlighed - reguleret efter fordelingstal. Budgetforslaget blev enstemmigt godkendt.

Med opmærksomhed på foreningens fremtidige økonomi blev der mindet om, at afdragsfriheden på det ene lån udløber i 2027, så næste år skal der muligvis foretages en låneomlægning.

5. Indkomne forslag.

Forslag fra Marianne: Drøftelse af brandsikring af ejendommen.

Først forslag til afstemning:

*"Af hensyn til alle beboeres sikkerhed er det **obligatorisk** at have en **velfungerende** røgalarm opsat i alle lejligheder. Gerne i gangen."*

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Det blev desuden foreslået, at alle beboere fremover i indkaldelsen til årets generalforsamling skal mindes om at tilse deres røgalarmer

En oplysning:

Foreningen har for nogle år siden opsat røgalarmer på hver etage i trappeopgangene samt sat brandslukningsudstyr op i trappegangene på alle reposer. Bestyrelsen sørger for årligt eftersyn af disse.

Dernæst drøftedes det

- om foreningen skulle anskaffe/opsætte røgalarmer, der elektronisk kunne kobles sammen.
- om en eventuel kobling skulle være etagevis fra lejlighed- til opgang – til lejlighed. Dermed kun kobling på den enkelte etage.
- om en eventuel kobling udelukkende skulle være røgalarmerne på trappegangene: fra stueetage – til 1. sal – til 2. sal. Uden at koble sammen med lejligheder.
- om lejlighederne to og to på en etage skulle koble sig sammen -uden om opgangens røgalarm
- om foreningen skulle betale for den enkelte lejligheds røgalarm
 - a) hvis den blev koblet på alarmen ude på etagens repos
 - b) betale røgalarmer i lejlighederne under alle omstændigheder

Osv. Osv.

Det besluttedes at tænke videre over de mange muligheder – og så mødes senere

Forslag fra Pia: Forebyggende sikkerhed ved brand og røgudvikling.

Forslag 1: *"Til drøftelse i foreningen om sikring af frie flugt- og redningsveje på reproer, køkkentrappe og i repo i hall i den gule hovedbygning."*

Forslag 2: "Til drøftelse i foreningen test og nærmere undersøgelse af eksisterende branddøre mhp. at få sat nye nutidige yderbranddøre indtil alle lejligheder"

Forsamlingen blev enige om, at man skulle mødes senere om emnet.

Bestyrelsen påtager sig forinden at undersøge både det tekniske, det lovgivningsmæssige og det økonomiske grundlag for en videre drøftelse.

6. **Valg af bestyrelsesformand:** Frank blev enstemmigt genvalgt
Valg af øvrige bestyrelsesmedlemmer: Marianne og Laila blev enstemmigt genvalgt.
7. **Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen:** Catrine blev genvalgt, og Birgit er for tiden formelt den anden suppleant – nu med tale- og stemmeret i bestyrelsen.
8. **Valg af revisor:** Revisionsfirmaet Dansk Revision Slagelse blev genvalgt
9. **Eventuelt:**

Drøftelse af fortsat drift af foreningens hjemmeside, da nuværende aftale gennem ABF ophører: Der var stor stemning for at fortsætte med firmaet Boligforeningsweb.

Som afslutning på generalforsamlingen blev Frank takket for sin fortsatte store og engagerede indsats som formand.

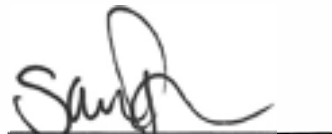
Referat godkendt:


Laila Stoltz, Dirigent


Frank Jensen, Formand

Øvrige bestyrelse:


Inge Rosenkrands


Sanne Petersen


Marianne Lawaetz, Referent

./ Formandens beretning for 2025

Formandens beretning for 2025 v/generalforsamlingen den 13.april 2026

Andelshavere. Inge, som er valgt til bestyrelsen indtil generalforsamling i 2027, har ved bestyrelsesmøde i marts 2026 bedt om at få orlov fra bestyrelsesarbejdet, og vi beder derfor Birgit, som er suppleant til bestyrelsen, om at indtræde som medlem af bestyrelsen indtil næste generalforsamling i 2027.

Økonomi. Vi har i 2025 ikke foretaget ændringer i belåningen af ejendommen, så prioritetsgælden pr 31.12.2025 udgør i alt kr.3.897.536 i forhold til en vurdering af ejendommen på ca. kr.12.484.725 efter indeksregulering (i henhold til andelsboligforeningsloven med ikrafttrædelse 16.april 2024) betyder det, at vi har en forbedret friværdi.

Som I sikkert alle ved er Vurderingsstyrelsen i gang med at foretage en ny vurdering af ejendommen, og i den forbindelse udsendes en deklaration, som beskriver hvordan værdien er udregnet, og vi kan som Andelsboligforening komme med indsigelser inden for 4 uger. Vi har endnu ikke modtaget en deklaration og heller ikke fået nogen forklaring på hvorfor ikke? Vi ved dog, at deklarationerne er forsinkede, men har ingen indikation om hvornår, vi modtager den.

Som det fremgår af det foreslåede budget for 2026, vil boligafgifterne blive forhøjet med ca. kr.2.249 pr. måned. Det skyldes primært, at vi forventer øget behov for eksternt bistand til revision, div. opgaver i haven, til vedligeholdelse af ejendommen, og at grundskylden årligt stiger med kr.2.708.

Ifølge vedtægterne skal **ventelister** fremlægges til eftersyn for andelshaverne på den årlige ordinære generalforsamling. Jeg kan meddele, at vi pt. har 8 på den interne liste (idet alle andelshavere er opført på denne liste) og 10 på den eksterne interesseliste, og I er naturligvis velkommen til at se listen.

Forsikring.

Vi er som hidtil forsikret hos Købstædernes Forsikring med ABA Forsikring som vores forsikringsagent. Forsikringsbetingelserne er uændrede.

Fjernvarme. For 2025 har der været mindre justeringer af priserne (både de faste afgifter og det variable forbrug), så vi aconto har betalt kr. 103.600, medens årsopgørelsen viste, at vi havde brugt kr.105.591,71. Det er stadig mindre end det, vi tilsammen betaler som del af vores boligafgift.

Forbedringer/reparationer af ejendommen. Tommy har foretaget den årlige rensning af tagrender og eftersyn/udskiftning af defekte tagsten. Tommy har i begyndelsen af 2026 repareret adgangsvejen til pladsen for affald containerne, samt bestilt udskiftning af punkteret vindue i opgangen i 15A,

Krogens Murer har udført et større arbejde på muren mod Flommen, idet man har indsat en "dampspærre", som forhindrer fugt i at trænge op i muren. Arbejdet bliver først endeligt afsluttet i foråret 2026, men det ser ud til at fungere.

Med hensyn til kalkning har bestyrelsen bedt Krogens Murer om tilbud på reparation og kalkning af alle røde mure i foråret 2026.

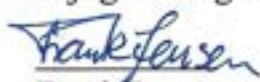
Krogens Murer og Sorø Malerfirma er efter tilbud blevet bedt om at reparere væggen omkring hovedindgangen til Priorgade i 15A. På grund af fugt var tapet og maling revnet, og ved reparationen vil Krogens Murer indlægge samme dampspærre som i muren mod Flommen, så vi fremtidigt undgår indtrængende fugt.

Have. Jeg vil gerne takke alle for jeres indsats i forbindelse med pasning af have. Laila har været hovedkontakt til Dansk Bygningsvedligeholdelse (Tommy) og gartner fra Planteforum i Ringsted vedr. havearbejdet, og jeg håber, at hun sammen med Have Udvalget vil fortsætte med at koordinere dette arbejde?

Det blev i eftersommeren besluttet at indkøbe en gasgrill til haven til erstatning for den eksisterende kulgrill, der ikke blev anvendt, fordi det var for besværligt (grillen skal startes ca. 1½ timer før anvendelse). Man fik også en ubehagelig røgudvikling, og efter brug er der et relativt stort arbejde med rengøring. Gasgrill er nu indkøbt og installeret i april 2026.

Arbejdsdage. Jeg skal lige nævne, at vi jo har haft vores 2 arbejdsdage, og det er Have Udvalget, der beslutter passende datoer.

Jeg takker alle for jeres indsats i forbindelse arbejdet for, at vi fortsat kan have et dejligt hus og en skøn have.


Frank Jensen

Formand, Andelsboligforeningen Priorgade 15
13. april 2026