

Referat fra ABFs Hovslagets ordinære generalforsamling

Torsdag den 9. april 2026 kl. 17:00 i Fælleshuset

Udsendt dagsorden

1. Valg af dirigent / Godkendelse af dagsorden.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om mandat til at foretage låneomlægning og derefter justering af boligafgiften pr. den 01-01-2027. Se vedlagte detaljer.
 - b. Indkomne forslag
6. Valg

Vælges skal evt. en formand.

På valg i bestyrelsen er: Mette Louise Møller og Morten Hjuler Nielsen, som begge modtager genvalg.

Vælges skal: 2 suppleanter til bestyrelsen.
Irene Johansen og Niels Christian Guldager Østergaard modtager genvalg.
1 medlem til grundejerforeningens bestyrelse.
Christian Christiansen som modtager valg.
1 suppleant til grundejerforeningens bestyrelse.
1 revisor.
7. Eventuelt.

Deltagere

Revisor Lene Noes, Revision2

Bankrådgiver Gitte Bjerregaard, Nordea

Andelshavere fra nr. 150, 152, 154, 156, 158, 160, 162, 164, 166, 168, 170, 172, 174, 176, 180, 182, 184, 186, 188, 192

Repræsenteret ved fuldmagt: nr. 148, 190

Ikke repræsenteret: nr. 178

I alt 44 stemmer ud af 46 mulige

Referent: Mette Louise Møller

Christian Christiansen bød velkommen til alle

1. Valg af dirigent / godkendelse af dagsorden

Bestyrelsen foreslog Pia Michelsen, som blev enstemmigt valgt.

2. Bestyrelsens beretning

Niels Christian Guldager Østergaard fremlagde bestyrelsens beretning som blev godkendt med 44 stemmer. Beretningen er vedlagt referatet

3. Forelæggelse af regnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet

Revisor Lene Noes fremlagde regnskabet, som blev godkendt med 44 stemmer for, og ligeledes med 44 stemmer for blev andelskronen fastlagt til 5,20 – sidste år 5,10.

De maksimale andelspriser bliver herefter:

	Oprindeligt indskud:	Vedtaget på generalforsamlingen 2026
Boligtype A:	Kr. 151.044	Kr. 786.004
Boligtype B:	Kr. 184.384	Kr. 959.499
Boligtype C:	Kr. 200.778	Kr. 1.044.811

Hertil lægges udgifter til forbedringer med fradrag for nedskrivninger jf. ABF's standardregler, samt evt. tillæg/fradrag for god/dårlig vedligeholdelse.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Mette Louise Møller fremlagde drifts- og likviditetsbudget. Forsikring og renovation falder en anelse i 2026, el, vand, varme og administrationsomkostninger stiger en anelse. Øvrige poster på budgettet er stort set uændret sammenlignet med 2025 budgettet. Derfor anbefaler bestyrelsen uændret boligafgift i 2026. Drifts- og likviditetsbudget og boligafgift blev godkendt med 44 stemmer for.

Boligafgiften udgør herefter:

Boligtype A:	Kr. 4.520,31 pr. måned.
Boligtype B:	Kr. 5.211,70 pr. måned.
Boligtype C:	Kr. 5.473,45 pr. måned.

5. Forslag

Mandat til bestyrelsen til at foretage låneomlægning nu og derefter justering af boligafgiften pr. den 01-01-2027.

Bankrådgiver Gitte Bjerregaard startede med at fortælle hvad der kendetegner en god andelsbolig set fra Nordeas synspunkt, og understregede at Nordea anser Hovslaget som en sund forening. Derefter forklarede hun, at Nordea ser en pæn sammenhæng mellem foreningens gæld og ejendommens værdi. Derfor er det ikke et krav fra Nordea at Hovslaget fortsat skal afdrage på vores gæld. Samtidig skal foreningen tage højde for, at jo lavere gæld, jo højere andelskrone og dermed vil boligerne være mindre attraktive ved salg, da køber kun kan finansiere med banklån. Det er kun foreningen der kan optage realkreditlån.

Gitte forklarede først foreningens nuværende finansiering, herunder forskellen på de 3 lån. Derefter gik hun videre til forklaring af de to låneomlægningsmuligheder der skal stemmes om. Der blev svaret på spørgsmål undervejs.

Forslag 1:

Indfri de 3 nuværende lån og optage et nyt CIBOR6 lån med renteloft og 10 års afdragsfrihed på hele obligationsrestgælden. Grundet kursværdien på 1% obligationslånet og 1% kontantlånet, vil hovedstolen på det nye lån falde fra de nuværende 23.996.703 kr. til 21.285.000 kr. samtidig vil det nye renteloft stige til 2% mod de nuværende 1,25%. Det giver en gennemsnitlig ydelsesstigning på 329 kr. pr. bolig pr. måned.

Forslag 2:

Nuværende obligationslån og kontantlån beholdes. Nyt CIBOR6 lån med renteloft på 2% og 10 års afdragsfrihed. Hovedstolen stiger marginalt fra 23.996.703 kr. til 24.070.703 kr. Den gennemsnitlige ydelsesstigning bliver 194 kr. pr. bolig pr. måned. Obligationslånets afdragsfrihed udløber den 30-09-2029, så med dette forslag skal generalforsamlingen i 2028 tage stilling til om lånet skal afdrages eller omlægges.

Forslag 1: 42 stemmer for

Forslag 2: 2 stemmer for

Forslag 1 er dermed vedtaget og bestyrelsen igangsætter låneomlægningen.

Nedenstående punkter er præcisering af låneomlægningen:

- A/B Hovslaget har efter dialog med Nordea og gennemgang af forskellige nye finansieringsløsninger vedtaget ny finansiering på foreningens generalforsamling den 9/4-2026 hvor,
 - Nuværende CIBOR6 lån indfries
 - Nuværende 1,0% kontantlån indfries
 - Nuværende 1,0% obligationslån indfries
 - Værdien af nuværende renteloft indgår i etablering af nyt renteloft
 - Der optages i Nordea Kredit et nyt 30-årigt CIBOR6 lån uden afdrag de første 10 år på ca. 21.285.000 kr.
- Til det nye CIBOR6 tilpasses nuværende renteloft. Renteloftet vil være på 2,00% og tilpasses den nye afdragsfrihed.
- Start for nyt renteloft er 31/3-2026 og udløb 30/12-2035. Renteloftet dækker CIBOR6 renten (ikke bidrag, eventuelle tillæg/fradrag eller forskelle i rentekonvention).
- Bestyrelsen har fået udleveret materiale og produktbeskrivelse af et renteloft
- Præmien for renteloftet fremgår af seneste fremsendte materiale til 1,34 %.
- Foreningen er bekendt med, at renteloftet vil antage en markedsværdi efter etablering, alt efter udvikling i bl.a. renten. Der er indregnet en marginal til Nordea i renteloftets præmie på 0,20%-point.
- Foreningen er bekendt med, at de endelige rentesatser og hovedstole, kan ændre sig, indtil dette endeligt er aftalt med Nordea.
- I forbindelse med etablering af nyt renteloft skal der oprettes en LEI kode.

6. Valg

Der blev ikke valgt en formand.

Valgt blev følgende, alle med 44 stemmer:

Mette Louise Møller og Morten Hjuler Nielsen til bestyrelsen.

Irene Johansen som 1. suppleant til bestyrelsen

Niels Christian Guldager Østergaard som 2. suppleant til bestyrelsen

Christian Christiansen er valgt som repræsentant i Grundejerforeningens bestyrelse og Annie Knudsen er valgt som suppleant.

Som revisor: Revision 2 ved Lene Noes

7. Eventuelt

Niels Christian fremlagde foreningens nye hjemmeside og forklarede at grundet højere krav om digitalisering har bestyrelsen valgt en hjemmesideløsning, hvor der både er en offentlig tilgængelig del, med information om foreningen, og en del kun for andelshavere via et personligt log in.

I den del af hjemmesiden der kun er for andelshavere, vil der være en kalender med aktiviteter, en telefonliste, booking system til fælleshuset, et dokumentarkiv hvor der bl.a. kan findes referater, regnskaber og meget mere.

Niels Christian (nr. 168), Christian (nr. 170) og Pia (nr. 184) er alle superbrugere som kan hjælpe med spørgsmål, booking af fælleshus osv. Hvis ikke de er hjemme er der helt sikkert en anden hjælpsom nabo man kan gå til. De sidder klar til at hjælpe med stort og småt i fælleshuset mandag den 13. april kl. 19-21 og tirsdag den 14. april kl. 10-12.

Niels Christian foreslår at foreningen får en (eller flere) flagsansvarlige, som sørger for at hejse Dannebrog på andelshaveres fødselsdag. Der var generelt opbakning, ønsker man at være med i dette nye udvalg som flagsansvarlig, kan man melde sig til Niels Christian.

Rikke Østerkjærhus fortalte om en stor rotte der huserer i området og informerer om, at hvis man ser en rotte skal man kontakte kommunens skadedyrsbekæmpelse for, at de kan komme og sætte fælder op på den grund rotten er set. Der er også mulighed for at foreningen laver en aftale med et skadedyrsbekæmpelsesfirma for en mere præventiv indsats. Det sidste undersøger bestyrelsen. Samtidig vil Christian tage det op på næste møde i grundejerforeningen, for at alle i området gør en indsats mod problemet.

Referatet er underskrevet af:

Dirigent:



Pia Michelsen

Bestyrelsen:



Christian Christiansen



Mette Louise Møller



Torben Jensen



Ingor Skov



Morten Hjuler Nielsen

Bestyrelsen stiller forslag om mandat til at foretage låneomlægning og efterfølgende justering af boligafgiften pr. den 01-01-2027

Begrundelse:

Foreningens CIBOR6 lån skal refinansieres per den 01-01-2027 og lånets afdragsfrihed udløber den 30-06-2027, samtidig udløber afdragsfriheden på 1% obligationslånet den 30-09-2029.

Hvis obligationslånet ikke omlægges i 2026, skal det tages op på generalforsamlingen senest i 2029.

Eftersom det ikke er et mål i sig selv at foreningen skal blive gældfri, anbefaler bestyrelsen at optage et nyt lån med afdragsfrihed.

Bestyrelsen indstiller, at foreningen foretager en låneomlægning nu. Der skal stemmes om følgende to låneomlægningsmuligheder begge med 10 års afdragsfrihed:

- 1) Bestyrelsen for Andelsboligforeningen Hovslaget gives fuldmagt til at omlægge foreningens 3 lån til et CIBOR6 lån med renteloft på 2% samt præmie på 1,9%

Samtidig bemyndiges bestyrelsen for Andelsboligforeningen Hovslaget til at ændre boligafgiften per den 01-01-2027. Omtrentlig månedlig stigning i boligafgift per boligtype:

Type A: 257 kr.

Type B: 322 kr.

Type C: 346 kr.

- 2) Bestyrelsen for Andelsboligforeningen Hovslaget gives fuldmagt til at omlægge CIBOR6 lånet til et nyt CIBOR6 med renteloft på 2% samt præmie på 1,9% (nuværende Obligationslån og kontantlån beholdes)

Samtidig bemyndiges bestyrelsen for Andelsboligforeningen Hovslaget til at ændre boligafgiften per den 01-01-2027. Omtrentlig månedlig stigning i boligafgift per boligtype:

Type A: 188 kr.

Type B: 235 kr.

Type C: 253 kr.

Bestyrelsens beretning 2025/2026

Først vil jeg endnu engang sige velkommen til årets generalforsamling i Andelsboligforeningen Hovslaget. Særlig velkommen skal der siges til de nye andelshavere i nr. 188, Vibeke og John og i nr. 180, Rikke og hendes datter Andrea. Håber at I har følt jer velkomne her.

Andelsboligforeningen Hovslaget har igen i år vist sig at være en velfungerende og attraktiv andelsforening med en stor interesse liste. Det er fantastisk, men bestyrelsen har dog haft en del drøftelser om hvordan vi fremadrettet gør det nemmere for nye andelshavere at forstå både fordele og begrænsninger i en andelsboligforening som vores kontra en ejerbolig. Noget vi arbejder videre på i det kommende år 😊

De økonomiske forhold i foreningen uddyber kassereren senere, men ifølge både bank og revisor lever vi op til kriterierne for en god andelsforening med en sund økonomi.

Vedligehold og nyanskaffelser:

Vi er så heldige, at foreningen har en handyman til rådighed (Torben i nr. 162). Så mange af de små reparationer er løbende blevet gjort af ham, - tak for det! Her kan nævnes:

- Nyt WC fælleshus
- Nyt køleskab i fælles hus (opsat med hjælp fra John og barnebarn)
- Ny vandhane ved p-plads
- Hegn op mod fælleshuset repareret
- Nyt kraftigt skilt ved indkørsel (husnumre)
- Lukkebeslag ved skur repareret + garanteret en masse andre småting vi ikke har bemærket.

Derudover er der indkøbt parasoller ved bord/bænkesæt. Opvaskemaskine repareret.

Mange huse har fået udskiftet gummifuger ved sålbænke m.m. og enkelte har fået skiftet skinner ved defekte terrassedøre.

Myrebekæmpelse er udført løbende på fællesarealer hen over sommermånederne, men for at indsatsen bliver effektiv vil vi gerne opfordre de enkelte andelshavere til at bekæmpe på egen matrikel også.

Arbejdsdagen forløb igen i år med stor opbakning. I en andelsforening som vores er det vigtigt at huske på, at vi hver især byder ind med det vi kan på denne dag. Tak for det!

Fornyede aftaler:

- P.G. Have og Anlægspleje (de grønne arealer)
- Anlægsgartner Casper Munch (vinterrydning)

Igen i år har der været et bredt udbud af skønne fællesarrangementer. Stor tak til Aktivitetsudvalget og Fælleshusgruppen for deres store arbejde, men det er også dejligt at se, at så mange byder ind med at give en hånd med til den efterfølgende oprydning m.m., så det bliver en mere overkommelig opgave. Så håber vi, at udvalgene vil fortsætte med den vigtige indsats for vores fællesskab.

Et område vi også har arbejdet en del med i bestyrelsen, er en hjemmeside/beboerside, der kan lette arbejdet i både bestyrelse og udvalg og være til stor gavn for den enkelte andelshaver. Vi bliver også løbende mødt af øgede digitaliseringskrav (senest et lovpligtigt krav om digitalbogføring). Vi har afsøgt markedet og afprøvet en løsning, som vi har valgt at gå videre med. Stort arbejde at få det hele gjort klar, men nu sker det.

Al begyndelse er svær, men vi tror på at det bliver supergodt og anvendeligt. Der bliver sørget for god hjælp og løsninger for alle. Mere om det senere på aftenen.

Venlig hilsen

Bestyrelsen i Andelsboligforeningen Hovslaget

Andelsboligforeningen Hovslaget

06-04-2026