

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen "Pjedsted 1"

Lokale: Bredstrup-Pjedsted Hallens mødelokale - fredag d. 27/3-2026, kl. 16:00

Deltagere: Fravær af Karin Ottesen (ferie) De resterende andelshavere var alle mødt op

1. Velkomst

Formand Chris Hansen bød for 38. gang velkommen til generalforsamling, hvor vi frem til kl. 18 afholdte ordinær møde, herefter blev der snart traditionen tro serveret lækker aftenmad, som var bestilt fra Kolding Kokken. Der sluttes af med en kop kaffe og snak.

2. Valg af dirigent – godkendelse af dagsorden

Arne Pedersen blev foreslået og valgt som dirigent. Han konstaterede at generalforsamlingen var lovligt varslet/indkaldt, og herefter blev dagsorden godkendt.

3. Bestyrelsens beretning for året 2025 (fremlagt af formand Chris Hansen)

AB "Pjedsted 1" afholder den 38. ordinære generalforsamling (GF). Sidste års generalforsamling blev afviklet fredag den 28. marts 2025 her i BP-Hallen. Bestyrelsen har siden generalforsamlingen bestået af Chris Hansen (formand), Søren Petersen (kasserer) og Mette Zabel som sekretær. Bestyrelsessuppleant har været Hanne Pedersen. Edel Nielsen har som generalforsamlingsvalgt kritisk revisor revideret foreningens Årsregnskab.

Jeg vil på bestyrelsens vegne gennemgå de aktiviteter der er sket i løbet af perioden siden den seneste GF. Perioden har ikke budt på de helt store bygningsmæssige projekter. Den teknologiske udvikling gør at der er sket – og fortsat sker – lidt på den administrative del.

Ejendommen

Sidste års GF sluttede bl.a. med at vi drøftede muligheden for at installere en anordning på vandforsyning ind i boligerne der skulle minimere risikoen for at el apparater der forbruger vand kalker til. Det skulle ske ved at montere kalkknusings anlæg. Emnet blev ikke behandlet som et Forslag men debatteret under Eventuelt. Der blev drøftet fordele og ulemper men intet besluttet. Konklusionen blev en opfordring til, at hvis der i løbet af året opstod et kraftigt ønske om at undersøge muligheden for montering af et kalkknusingsanlæg så blev man anmodet om at fremkomme med et forslag til bestyrelsen, eventuelt i form af et tilbud fra en VVS virksomhed. Bestyrelsen har ikke modtaget noget forslag og der er derfor ikke sket yderligere i sagen.

I april 2025 blev der skiftet varme unit i boligen Landsmosevej 5 (32.902). Det var den 3.- sidste af de oprindelige units så nu er der blot 2 af de gamle units tilbage – i nr. 7 og nr. 15. Conny og Jørgen har udtrykt stor tilfredshed med effekten af udskiftningen. Aftalen er, at når et kommende reparationsarbejde melder sig på de tilbageværende gamle units så bliver de skiftet ud.

Havetraktor STIGA Park

Sidste år konstaterede vi at klippebordet til STIGA havetraktor var begyndt at ruste og vi tænkte at det kun var et spørgsmål om tid før vi skulle tage en beslutning om fremtiden. Vi fortsatte dog hele sommeren med græsklipningen ved brug af STIGA'en og det gamle klippebord. Kun afbrudt af nogle få gange hvor vi gjorde brug af Grundejerforeningens Husqvarna som vi også har fuld råderet over. Og sommeren var med tilgang af en ekstra traktorfører så vi nu er 4 til at deles om opgaven. Det samme med snefejnings sæsonen som denne vinter har været særlig travl og ikke set tilsvarende i mange år. Vi har haft enkelte småreparationer og service på traktoren, bl.a. olieskift på motor og fastgørelse af gashåndtag.

Trailerservice

Brugen af den fælles trailer har vist sig helt problemløs uden den formelle booking liste så den nuværende ordning fortsætter uden ændringer.

Miljø station

Heller ikke i året 2025 er der officielt fremkommet nyt fra Affald og Genbrug vedrørende vores sortering i fraktioner hvor vi stadigvæk kan sammenblande glas/plastic og metal/flamingo i hver sin container. De gamle containere vi p.t. har i overskud er vi endnu ikke kommet af med men vi har planer om at bortskaffe disse ved lejlighed.

Fælles arbejdsdage

Vi har fastholdt traditionen med nogle timer både forår og efterår med opgaver vi synes skal udføres på og ved vores fællesarealer. I 2025 mødtes vi fredag den 4. april kl. 13:30 og tirsdag den 7. oktober, ligeledes kl. 13:30. Begge gange sluttede vi af med socialt samvær og lidt forplejning. Et lille udvalg bestående af Karin, Birgit og Hanne havde planlagt et arbejdsprogram som blev gennemført begge dage. Udvalget arrangerede efterfølgende kaffe og brød til det arbejdende folk. Bestyrelsen er meget tilfreds med forløbet af de 2 arbejdsdage og håber dette kan gentages i år. Herudover har jo været fælles om hækklipning 1 til 2 gange om sommeren. Og de "våbenføre mænd" hjælper i januar-februar grundejerforeningen med styning af kugle

akacietræerne langs stamvejen. Endelig er det blevet tradition at opsætte julebelysning i flagstangen. Den gamle lyskæde holdt stand men har en mindre defekt så vi skal nok se ind i at investere i en ny lyskæde i år. I 2025 afsluttedes opsætningen med sammenkomst hos Hanne og Arne i nr. 13 med gløgg og æbleskiver.

Grundskyld

Næste skridt vil blive at Vurderingsstyrelsen udsender såkaldte deklarationsmeddelelse ud. Disse beskriver grundlaget for Vurderingsstyrelsens opkrævning af grundskyld og AB har herefter 4 uger til om nødvendigt at gøre indsigelse. Beskatningen for 2024, 2025 og nu

også 2026 baseres på en foreløbig vurdering. Når vi engang i fremtiden modtager den endelig vurdering, bliver det opkrævede beløb reguleret.

Administration

Overskriften til dette afsnit kan virke kedelig men er også en stor del af den hverdag vi som boligforening – og dermed bestyrelse - skal varetage for at opfylde visse forpligtelser i forhold til vores omgivende samfund, f.eks. diverse myndigheder. Som følge af manglende regelmæssigt login på MasterCard portalen kunne hverken formand eller kasserer logge ind. Efter nogle ugers heftig kommunikation via både telefon og mail lykkedes det til sidst ved hjælp af et uventet opkald fra en specialist på Mastercard hotline service. Portalen anvendes bl.a. i forbindelse med vores betalinger af boligafgift. Gennem medlemskabet af ABF har foreningen stadigvæk også egen lokal hjemmeside <https://andelsboligforeningen-pjedsted1.andelsboligweb.dk/> Vi har imidlertid modtaget meddelelse om at samarbejdet imellem ABF og Boligforeningsweb omkring forenings hjemmesider stopper pr. 1. september 2026. Hvad det indebærer for vores hjemmeside ved vi ikke med sikkerhed endnu. Foreløbig har vi betalt fuldt abonnement (ca. 1.700) for resten af 2026.

Medlemsbladet ABF-nyt, som udkommer 4 gange årligt, kan den enkelte andelshaver nu med eget log-in tilgå hjemmesiden www.abf-rep.dk og muligheden for at tilegne sig en stor del information om nyheder, faglige emneområder, samt kursus- og arrangements kalender indenfor andelsboligområdet. Nyeste tiltag er at formanden videresender det elektroniske ABF Bestyrelses Nyt til alle andelshavere som dog kan fravælge modtagelse.

Den 1. januar 2026 trådte en ny lov om digital bogføring i kraft. Virksomheder og foreninger med en årsomsætning på 300.000 og derover set over en periode på 2 år er omfattet. Vores AB ligger lige under denne grænse og er derfor ikke – i første omgang – omfattet. Så vi fortsætter med den manuelle håndtering af regnskabspraksis og med hjælp fra vores eksterne revisor Sønderup Revision i Vallensbæk/Ringsted. På trods heraf har kasserer og formand deltaget i webinarer om emnet.

Én gang årligt – typisk i starten af marts – afholdes lokalt en "Andelsboligdag" i Fredericia, hvor interesserede andelshavere er velkommen til at deltage. Dette møde har netop været afholdt den 15. marts hvor Arne og Chris deltog i Fredericia Messe C. I alt 200 AB med ca. 350 andelshavere deltog. Emnerne for arrangementet er nøje udvalgt af ABF og i år var nogle af temaerne grundvurderinger, ladepunkter til elbiler og ny digital bogføring. Samtidig præsenterer en lang række virksomheder deres produkter og der er mulighed for at indgå aftaler om alt inden for bygnings vedligeholdelse til økonomisk rådgivning m.m.

Afslutning

Til sidst vil Bestyrelsen sige en stor TAK til alle for den store hjælp og det energiske engagement der bliver lagt for dagen, både med arbejdet på fællesarealerne hele året og når der i øvrigt bliver kaldt på frivillige hænder når opgaver skal løses. Hvis ikke vi med frivillig arbejdskraft kunne løse de opgaver selv måtte vi købe os professionel hjælp til med stigning i boligafgifterne til følge. Vi skal imidlertid passe på os selv og hinanden. Der er

ingen der forventer at nogle skal arbejde "over evne" og risikere helbred m.m. Og til slut jeg vil gerne takke den øvrige Bestyrelse for det gode samarbejde ./.

Dirigenten spurgte, om der var spørgsmål/bemærkninger til beretningen, men det var der ikke, så dirigenten konstaterede derfor, at beretningen var godkendt.

4. Årsrapport 2024, herunder værdiansættelse af andele

Søren kunne berette, at vi har fået ny kontaktperson/revisor hos Sønderup I/S, og han hedder Rasmus Ryberg Divarci Rasmussen og sidder i filialen i Ringsted.

På side 7 i regnskabet kan vi se, at indtægten fra vores boligafgifter i 2025 var 281.280 kr, hvilket gør, at vi holder os under beløbet på 300.000 kr, og kan fortsætte som hidtil med vores regnskab, hvilket vi er glade for. Hvis vi kommer over, så udløser det, at vi skal til at lave digital bogføring, som Chris også nævnte under beretningen.

Det skal lige understreges at vores renteindtægter ikke hører med i vores årsomsætning, så dermed er det kun boligafgiften vi kigger på i forhold til, om vi ligger over eller under de 300.000 kr.

Det er et beløb som er lovbestemt, og ABF har kæmpet for at få værdien op, da det rammer mange små foreninger, men det er ikke gennemført i lovgivningen endnu, men bestyrelsen følger med i udviklingen.

Vi betaler et kontigent til grundejerforeningen på 9.000 kr – det er obligatorisk, at vi skal betale til det, men Hanne ville gerne vide, hvad vi faktisk får for det beløb.

Beløbet er bl.a. med til at dække:

- Fællesudgifter til vores område, og i den forbindelse kan nævnes de to årlige arbejdsdage, om bliver planlagt, hvor der bl.a. kommer nyt stenmel på stier
- Vi har fri adgang til havetraktoren, som står i grundejerforeningens skur
- Legepladsen har vi fri adgang til (vedligeholdelse af denne er vi også med til)
- Der bliver opsparet penge, så der kan komme ny asfalt på Landsmosevej

Note 10 på side 12 omhandler vores lån på 1.000.000, og der står "Afdrag påbegyndes på Nordea Prioritet tidligst i 2029". Arne ville høre, hvornår vi skal begynde at snakke om det, men det gør vi tidligst et år eller to før. Vi skal tage beslutning om, om vi skal afdrage eller forlænge lånet igen.

Ved nøgletallene kan vi fremhæve punkt P (s. 14). Her har vores forening en friværdis på 82%, hvilket er et rigtig flot tal – jo højere tal jo sundere økonomi i foreningen.

Der er andre foreninger der kæmper mere med dette tal, og nogen har endda et negativt tal stående her, så der kan vi være godt tilfredse.

ABF fremhæver også, at der bliver kigget på dette tal, hvis foreninger ansøger om at optage nye lån.

Under note 14 (s. 15) kan man se, at vores andelskrone er på 4,21, hvilket vil sige at vores andelsværdi er steget med 421% siden etableringen i 1988.

Værdiansættelsen af andele er baseret ud fra anskaffelsessummen og er som følger:

Andelsværdi (max-prisen)	2026	2025
Type 100	617.985 kr.	607.307 kr.
Type 84	519.107 kr.	510.138 kr.

Dirigenten spurgte, om der var flere bemærkninger/spørgsmål til årsrapporten, hvilket ikke var tilfældet, så årsrapporten 2025 blev herefter enstemmigt vedtaget.

5. **Forslag**

Bestyrelsen har ikke modtaget nogen forslag før generalforsamlingen, og har heller ikke selv stillet nogen forslag.

6. **Driftsbudget 2026, herunder fastsættelse af boligafgifter**

Søren gennemgik driftsbudgettet, hvor boligafgifterne blev således – uændret fra 2025:

Boligafgift pr. 1 maj 2026:

Type 100	2.698 kr.
Type 84	2.396 kr.

Jørgen spurgte ind til, hvad vores foreningshjemmeside kostede, og det er lige omkring 1.200 kr, og lige nu er den aktiv til og med september 2026.

Det er ikke en bestyrelsen som sådan bruger særlig meget, men hvis der bliver søgt på andelsboliger i området, så er vi synliggjort, og der står info omkring vores forening samt der er billeder af vores huse og område.

Vores vedtægter er også vedhæftet derinde, så vi kan henvise til hjemmesiden, hvis nogen spørger efter dem.

Driftsbudget 2026 blev herefter enstemmigt vedtaget.

7. **Valg til bestyrelsen**

Søren Petersen og Mette Zabel blev genvalgt til bestyrelsen for 2 år (2028)

Hanne Pedersen blev genvalgt som suppleant til bestyrelsen for 1 år (2027)

8. **Valg af kritisk revisor**

Edel Nielsen blev genvalgt for 2 år (2028)

9. **Valg af kritisk revisor suppleant**

Eddy Madsen blev genvalgt for 1 år (2027)

10. Eventuelt

Arne har fået et tilbud på algebehandling af vores tage, og det ville han gerne vi snakkede igennem, da han vidste der var forskellige meninger om emnet.

Tilbuddet lyder på 7.200 kr, og firmaet har tilkendegivet overfor Arne, at der bliver brugt produkter godkendt af miljøstyrelsen.

Da mange har en regnvandstønde stående, så har Arne fået at vide, at det skal regne mellem 1-4 gange, før du kan bruge vandet fra taget til blomstervanding.

Flere tilkendegav, at da vi sidst havde fået algebehandlet vores tage synes de ikke, at det havde en voldsom synlig/gavnlig effekt.

Søren har på en messe hørt, at når man ikke fik algebehandlet sine tage hvert år, så skulle man forvente, at man skulle have algebehandling 2 gange på et år, før man kunne se en gavnlig effekt, så det er værd at tage med i overvejelsen.

Birgit rejste spørgsmålet om, om vores cementtagsten eventuelt kunne blive porøse ved behandlingen? Selvom behandlingen er miljøgodkendt, så ved vi ikke helt, hvad der faktisk er i. Birgit er ikke tilhænger af behandlingen, men vil ikke stå imod, hvis flertallet ønsker det, dog vil hun vande med vandværksvand i haven og ikke fra regnvandstønden.

Da der var flere argumenter for og imod, så blev der lagt op til, at Arne stiller med et forslag til generalforsamlingen i 2027, og så kan vi lave en afstemning.

Jørgen spurgte, om han skulle lave en plan til klipning af græs, og det blev der hurtigt sagt "ja tak" til, og samtidig blev der spurgt, om der skulle skiftes til klippebor inden påske. Det blev aftalt, at det skulle skiftes mandag d. 30/3.

Edel nævnte, at det var tid til en ny vimpel. Søren og Birgit har kigget, men ved Jem & Fix havde de ikke den størrelse, om vi bruger, så de ville kigge videre et andet sted.

Der blev lavet aftale omkring arbejdsdage i 2026:

Forårsdag blev d. 8/4 kl. 13:30

Efterårsdag blev d. 5/10 kl. 13:30

Hanne og Eddy vil stå for kaffen til den efterfølgende hygge – kassereren nævnte noget med en købe kage 😊

Der blev drøftet, om vi skal have en ny lyskæde til jul, og det var der enighed om, at det skulle vi, og vi vil gerne have en der ligner den, som de har ved Grønvangen.

Birgit og Søren vil kigge efter ny kæde, når tiden nærmer sig, og vi snakkede løst om en beløbsgrænse ved de ca. 5.000 kr.

Om 1½ år fylder foreningen 40 år, så en opfordring til at folk tænker over, om de har en god ide til, hvordan vi får det fejret.

Pjedsted Vandværk har tilkøbt sig en SMS ordning, så folk kan få besked, når der er driftsforstyrrelser eller midlertidig lukning af vandet, dog skal vi som forbrugere selv gå ind og tilmelde os ordningen.

Du kan få adgang til hjemmesiden via Pjedsted vandværks side, og der skal du bruge dit kunde/forbruger nummer til at logge på, og det nummer finder du på din årsopgørelse oppe i højre hjørne.

En god ide lige at få sig tilmeldt.

Bent oplevede problemer med sit HFI relæ under tordenvejr – her slog det simpelthen fra. Vores relæer er lige så gamle som foreningen, så skulle andre få samme problem, så sig det gerne til bestyrelsen, så vi kan få det udskiftet.

Det kostede 1.200 kr at få udskiftet relæet hos Bent.

Eddy har haft besøg af VVS, da hun havde problemer med temperaturen i sit vand. Det skiftede imellem kulde/varme. Trods det Eddy har en af de "nye" units, så er de første units der blev skiftet allerede ved at have nogen år på bagen, så kan der opstå problemer og behov for reparation.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen således:

Formand:	Chris Hansen
Kasserer:	Søren Petersen
Sekretær:	Mette Zabel

Chris Hansen
Formand

Søren Petersen
Kasserer

Mette Zabel
Sekretær

Arne Pedersen
Dirigent