

Den 19. marts 2026

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026 I ABF SKÆRBÆKKEN

Afholdt den 18. marts 2026 kl. 16.00 i Fælleshuset.

Alle andelshavere var repræsenteret, heraf 23H og 23B med fuldmagt
Gæster: René Nymann, Njord Law Firm og Martin Husted, Tal & Tanker.

Dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent
René Nymann blev valgt til dirigent og referent.

Generalforsamling blev erklæret for lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

- 2) Bestyrelsens beretning
Ved formand, Bettina Balslev Sørensen.

”Vi vil starte med at sige velkommen til vores nye Skærbækker, Niels-Otto, som flyttede ind i august 2025. Det holdt hårdt med at få solgt 23E, på grund af problemstillinger omkring Karens dødsbo, men det lykkedes, og vi er glade for at få friske, unge kræfter til, og har indtryk af at I begge er faldet godt til i Skærbækken.

Også et velkommen i praksis til René Nymann fra NJORD, som har været vores administrator i det forløbne år. Samarbejdet har været godt, og det giver ro i maven at have en erfaren m/k i ryggen omkring det juridiske og administrative arbejde, der er i en andelsboligforenings. F.eks. har vi trukket på Renés erfaring omkring muligt nyt tag. Bestyrelsen indstiller derfor at vi fortsætter med René ved roret også i 2026.

Siden sidste generalforsamling har bestyrelsen haft fokus på en række områder:

Et af årets store emner har været Fjernvarmen. Arbejdet nåede til os sidst på året, blev så forsinket af vejret, og er nu næsten færdigt. Vi har søgt og opnået tilskud til afkobling af gassen, hvilket betyder ca. 120 tkr sparet. Vi får Fjernvarme i hanerne i efteråret 2026, og på det tidspunkt forfalder installationsomkostningerne, og vi skal begynde at betale leje- og service for Unit+ anlæggene.

Et andet stort emne har været kravet om digital bogføring fra 1/1 2026. Bestyrelsen har deltaget i webinarer, fulgt med i hvilke systemer der blev godkendt af Erhvervsstyrelsen, og kigget på 4 alternative løsninger, bl.a. med Dortes hjælp. Vi har valgt den løsning at Tal&Tanker fremover forestår bogføring for os i bogholderisystemet FinanceOne. Det kommer i praksis til at foregå ved at kassieren håndterer betalinger i det daglige, og indsender bilag digitalt, og så får vi saldobalance kvartalsvist. Løsningen er prismæssig overkommelig, og gør os mindre sårbare mht behovet for bogføringsmæssige kompetencer i bestyrelsen. Vi har opdateret foreningens bogføringsprocedure i den forbindelse, og den kan ses på Skærbækken.dk.

Den allernæst tidskrævende opgave for bestyrelsen i det forløbne år har været tagreklamationen til Swissspearl, og den efterfølgende undersøgelsesprocess omkring hvad der er den bedste løsning vedr. vores 15 år gamle tag. I februar holdt vi informationsmøde for andelshaverne, så alle er klædt godt på til den beslutning vi skal tage i dag. Jeg opsummerer processen når vi når til de to forslag, som bestyrelsen stiller; nemlig forslag 1 om at udskifte vores tag i 2027-28 og forslag 2 om finansiering af taget og evt. samtidig omlægning af vore lån.

Bestyrelsen arbejder løbende med et 10-års likviditetsbudget for at styre økonomien på den længere bane. Likviditetsbudgettet for 2026 fremlægges i dag, og det er fjernvarmen der fylder i år, og den anbetalede tagudskiftning de følgende år.

Vores afdragsfrie lån skal omlægges senest i 2029, og da det har rigtig gode renteforhold, skal vi nok forvente at vi i den forbindelse kan se ind i en fremtidig huslejestigning på grund af øget rentebelastning. Det er som

bekendt svært at spå om fremtiden, men der er desværre ikke noget der tyder på, at det historisk lave renteniveau, vi har på vore lån, er på vej tilbage.

Både Fjernvarmeprojekt og investering i nyt tag vil i sagens natur gøre et indhug i andelskronen, da foreningen ikke hidtil har henlagt til større vedligeholdsp projekter i regnskabet. Vi kommer til at se på om vi på sigt skal gøre det, da det kan modvirke de største udsving i anlægskronen.

På den praktiske side har vi i 2025 fået udskiftet køkkendør, elastiske fugter og pudset soklen på Fælleshuset. Fliserne omkring huset viste sig at presse på soklen, og derfor har vi lavet en ral-kant indimod soklen. Tak for indsatsen i den forbindelse til "de unge løver" Arne, Peder og Niels-Otto – det betyder meget for vores økonomi, at vi på den måde selv giver et "lav med" for at holde vores faciliteter i orden.

I 2025 lykkedes det at få døre og vinduer justeret af en kompetent håndværker, hvilket forhåbentlig gør at utætheder nu er en saga blot. Vi fik også renset taget, og det viste sig efterfølgende, at vi fremadrettet bør stille mere specifikke krav, fremfor at stole på leverandørens ord om at alle miljøkrav overholdes. Det tager bestyrelsen til efterretning.

Som vanligt har vi afholdt 2 arbejdsdage, hvor grund, fælleshus og fortov fik en god "overhaling". Alle har bidraget, og det har været hyggelige dage – så tak for det!

Lige nu arbejder bestyrelsen på et første udkast til en beredskabsplan, med udgangspunkt i ABF's vejledning om emnet. I den forbindelse kan vi nævne, at foreningen har indkøbt en nødradio og et mindre vandrensnings-system, som befinder sig på loftet til dårlige tider (som forhåbentlig aldrig kommer). Senere i år tager vi hul på at afklare hvordan foreningen skal håndtere en ny lov omkring andelslshaveres ret til el-ladestik, og det kan meget vel være at dette fører til et forslag omkring faste parkeringspladser.

Vores interesseliste er holdt ajour i årets løb, og den aktuelle liste kan ses hos dirigenten i anonymiseret udgave. Der er p.t. 10 husstande på interesselisten.

På den sociale side har vi i årets løb gået fællesture om mandagen og mødes i værkstedet til uformel fredagshygge. Festudvalget fortjener stor ros for en

række gode arrangementer i 2025, og vi håber at de har lyst til at fortsætte det gode arbejde i 2026.

Afslutningsvis vil jeg takke for den positive ånd, der næsten altid hersker i Skærbækken, og minde om vores motto: **Forbundne, Forpligtede, for Skærbækken**"

Beretningen blev godkendt.

3) Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskabet

Revisor fremlagde årsregnskabet.

Resultat på 49.371 kr. efter betalte prioritetsafdrag på 125.878 kr. og afholdelse af løbende vedligeholdelsesudgifter for 71.987 kr.

Ejendommen er værdiansat til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af forbedringer, der regnskabsmæssigt kan klassificeres som dette og med fradrag for eventuelle nedskrivninger. Værdien er opgjort uændret til 8.551.467 kr.

Egenkapitalen udgør 898.197 kr. og indestående i bank udgør 394.550 kr. Prioritetsgæld udgør 7.882.072 kr.

Værdiansættelse af andelsværdien er baseret på andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b (hændelsværdien).

Andelsværdien udgør 6.108.057 kr. baseret på en valuarvurdering fra 18. juni 2020. Værdien er tillagt forbedringer af vinduer i 2022 på 266.900 kr.

Nye tage anses ikke som forbedringer, idet eksisterende tagplader udskiftes med nyere og dermed vedligeholdelse. Bestyrelsen er i gang med at undersøge om noget af Fjernvarmeomkostningerne kan henregnes til forbedringer.

Årsregnskabet og værdiansættelse af andelsværdien blev godkendt.

4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse

Likviditetsbudget blev gennemgået af Bettina:

Nøglepunkter: i 2026 holder vi fokus på at få Fjernvarmens omkostninger dækket ind og gearere os til tagskifte i 2027-28. Huslejestigning på 2% p.a. lagt ind, for at holde trit med inflationen, gearere os til fremtiden og for at bygge vores likviditetsbuffer op. Huslejestigningen 2026 behandles under næste punkt. 2027/2028 er der indlagt muligt tagprojekt og lånefinansiering af samme, men det afhænger naturligvis af om forslag 1 og 2 godkendes

Driftsbudget 2026 blev gennemgået af revisor. Det viser et underskud på 175.292 kr. efter betalte prioritetsafdrag på 125.878 kr., afholdte vedligeholdelsesudgifter på 42.000 kr. og ekstraordinær udgift til fjernvarme på 247.500 kr.

Likviditetsbudget og driftsbudget 2026 blev godkendt.

5) Fastsættelse af boligafgift
Bestyrelsen indstillede, at boligafgiften fremadrettet justeres årligt, så den som minimum tager højde for inflationen, og muliggør opbygning af en passende likviditetsbuffer, ovenpå de kommende Fjernvarmeomkostninger.

For 2026's vedkommende foreslår bestyrelsen, at boligafgiften fra 1/5 2026 stiger med gennemsnitligt 2% (12.036 kr./år samlet set). Stigningen fordeles i forhold til andelshaveres andel jfr. Vedtægternes § 8 stk. 2A, dvs.:

Boligtype	Andel	gl.hus-		Stigning	ny husleje 01.05.2025
		leje	leje		
77-79 kvm	8,76%	4647	88		4735 kr.
91-93 kvm	10,36%	5137	104		5241 kr.
104 kvm	11,74%	5561	118		5679 kr.

Alle stemte for stigning i husleje pr. 01.05.2026.

6) Forslag til afstemning:
1. Udskiftning af tag

Bestyrelsen indstiller, at foreningen tager imod Swisspearls tilbud om at levere materialer til nye tage uden beregning, så en ny garantiperiode på 20 år vil træde i kraft. Lægning af taget skal foreningen selv bekoste, og budgetrammen for arbejdet forventes at være op til 900.000 (med forbehold for inflation). Bestyrelsen gives beføjelser til at organisere udskiftningen i 2027-28.

Bestyrelsen vil undersøge om det er formålstjenligt at eftersolere lofterne (hvilket i givet fald kan henregnes til forbedringer).

Der vil blive indkaldt til informationsmøder undervejs i det videre tagprojekt.

Enkelte andelshavere ønsker indsigt i lånealternativer vedr. tag, modtaget fra Nykredit. Niels 23C ønsker dette (og det har han fået dd)

Bestyrelsen vil kigge på tilbud og i samarbejde med administrator sikre, at der indgås entreprisetale med garantistillelse og ratebetalinger, tidsplan og sanktioner m.v. iht. almindelige betingelser for entrepriser.

Bestyrelsen er enig i forslag om at tilknytte en byggerådgiver til styring af tagprojektet.

Bestyrelsen indkalder til informationsmøde når det er relevant.

Forslag blev godkendt.

2. Lån til tagudskiftning

Bestyrelsen gives beføjelse til at indhente lånetilbud og optage eller omlægge vore lån for at dække tagomkostningerne, under rådgivelse med revisor og administrator. Det forventes p.t. ikke at udgiften til tag vil medføre stigning i huslejen.

Ingen kender renten frem i tiden. Bestyrelsen har indhentet lånetilbud med de på den dag gældende rentevilkår. Andelshaver har mulighed for at se lånetilbud. Der skal indhentes nye lånetilbud, når bestyrelsen ved hvornår pengene skal bruges.

Bestyrelsen indkalder til informationsmøde når det er relevant.

Forslag blev godkendt.

3. Administratoraftale

Bestyrelsen indstiller, at andelsboligforeningen fortsætter administrationsaftalen med Njord Law Firm, jævnfør vedtægternes §29 stk 1. Aftalen gælder for 1 år og administrator er således på valg hvert år på generalforsamlingen.
Forslag blev godkendt.

4. Skattefri godtgørelse til bestyrelsen

Formand og kasserer tildeles skattefri godtgørelse (for telefon og internet) på niveau med 2025, dvs. 2800 kr/år, hvilket er indenfor ABF's regler. Honorar-året går fra ordinær generalforsamling til ordinær generalforsamling

Skattefri godtgørelse til formand og kasserer på 2.800 kr. årligt blev enstemmigt godkendt.

7) Valg til bestyrelsen På valg:

Bestyrelsen består p.t. af formand og 3 bestyrelsesmedlemmer samt suppleant. Bestyrelsen konstituerer sig selv.

- Bestyrelsesmedlemmer (2 år)

Arne Lund og Susanne Kruse blev enstemmigt valgt til bestyrelsen for 2 år.

- Bestyrelsesmedlem (1 år)

Niels-Otto Silkjær

Niels-Otto Silkjær blev enstemmigt valgt til bestyrelsen i 1 år.

Suppleant (1 år)

Jens Nielsen blev enstemmigt valg som suppleant i 1 år.

Bestyrelsen:

Formand, Bettina Balslev Sørensen – på valg i 2027

Bestyrelse, Niels-Otto Silkjær – på valg i 2027

Bestyrelsen, Susanne Kruse og Arne Lund – på valg i 2028

Suppleant, Jens Nielsen – på valg i 2027

8) Valg af revisor

Martin Husted, Tal&Tanker blev genvalgt.

9) Valg af festudvalg og forslag til arrangementer

Alice, Peder, Dorte, Inger og Hanne fortsætter i festudvalget.

10) Eventuelt

Arne orienterede om bestyrelsens deltagelse i Andelsboligdagen d. 14/3, herunder ny lovgivning omkring Andelshaveres ret til ladepunkter, og hvor det kan være en fordel (og næsten nødvendigt) at vi dedikerer faste parkeringspladser for dem der har bil. Dette kommer bestyrelsen ~~kommer~~ til at arbejde med i det kommende år.

Afsluttet kl. 17.20

Referent, René Nymann



BESTYRELSEN:



FØRMAND

BETTINA SØRENSEN



NESTFØRMAND

ARNE LUND



KASSETER

SUSANNE BALSLEV



MEDLEM

JENS NIELSEN