

## Referat fra Andelsboligforeningens ordinære generalforsamling 2026

Formanden bød velkommen med følgende dagsorden:

### Andelsboligforeningen Klosterbakken II

v/Jørgen Eghoff, Klosterbakken 50, 4400 Kalundborg

Tlf. 23204253 / e-mail [jl@eghoff.dk](mailto:jl@eghoff.dk)

#### Til andelshaverne

Bestyrelsen indkalder herved til ordinær generalforsamling

**Onsdag, den 25. marts 2026 kl. 19,30**

I fælleshuset.

#### Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning for Andelsboligforeningens virke i det forløbne år.
3. Forelæggelse af årsrapport 2025 og revisionsberetning samt godkendelse heraf. Bestyrelsens bemærkninger til årsrapport 2025.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2026 til godkendelse og beslutning af om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.  
Der er ikke indkommet forslag.
6. Valg
  - a) Valg af formand:  
Jørgen Eghoff er på valg i år, men modtager ikke genvalg. Bestyrelsen foreslår i stedet valg af Cornelia Baandrup.
  - b) Valg af øvrig bestyrelse:  
Bestyrelsesmedlem Johnny Andersen er på valg i år, og modtager genvalg.  
Som nyt bestyrelsesmedlem foreslår bestyrelsen valg af Bo Richelieu for 1 år.
  - c) Valg af suppleant:  
Bestyrelsen foreslår valg af Birger Hammarkvist for 1 år.
7. Valg af revisor.  
Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm.
8. Valg af administrator.  
Bestyrelsen foreslår valg af Cornelia Baandrup.
9. Eventuelt.

Opmærksomheden henledes på, at i henhold til § 24.2, skal forslag fra medlemmerne være formanden i hænde senest den 17. marts 2026.

**Bilag fra Andelsboligforeningen:**

Årsrapport 2025 vedlægges og kan downloades.

Budget 2026 fremgår af årsrapporten.

Fuldmagtsblanket vedlægges.

**Bemærkninger til årsrapport 2025 og budget 2026:**

Årets resultat udviser et overskud på kr. 519.445 mod forventet kr. 573.500. Af overskuddet anvendes kr. 447.025 til afdrag på gæld. Resultatfordelingen er ændret grundet ændret værdiansættelse af ejendommen i opgørelsen af andelskronen, hvilket vil blive omtalt på generalforsamlingen.

Tilsvarende forventes i 2026 kr. 6.800 henlagt til overført resultat, hvorfor der ikke forventes huslejestigning.

Venlig hilsen

Andelsboligforeningen Klosterbakken II

Jørgen Eghoff

Formand

Klosterbakken, den 9. marts 2026

**Ad pkt. 1 Valg af dirigent**

Bestyrelsen foreslog Birger Hammarkvist, Klosterbakken 52, som dirigent. Birger Hammarkvist blev valgt og takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen jf. foreningens vedtægter, var lovligt indkaldt.

Formanden konstaterede herefter, at der var fremmødt 16 andelshavere, heraf 2 ved fuldmagt. Dirigenten erklærede herefter generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig.

**Ad pkt. 2 Bestyrelsens beretning for Andelsboligforeningens virke i det forløbne år**

Se vedlagte beretning.

Der blev kommenteret på henlæggelser til vedligeholdelse idet dette håndteres generelt meget forskelligt i boligforeninger.

Der var ingen yderlige kommentarer og beretningen blev taget til efterretning.

### **Ad pkt. 3 Forelæggelse af årsrapport 2025 samt godkendelse heraf. Bestyrelsens bemærkninger til årsrapport 2025 og budget 2026 jf. Nedenfor**

Det udsendte regnskab blev gennemgået af administrator Jørgen Eghoff.

Formanden gjorde opmærksom på øget vedligeholdelsesomkostninger, som skyldes især nødvendige udskiftninger af varmeanlæggene i nogle boliger, som også kan forventes de næste år samt udgifter til en ny 20-årig drifts- og vedligeholdelsesplan fra NRGi.

Formanden gør igen opmærksom på at ejendomsskatten også de næste mange år vil stige med 4,75 % årligt som følge af de nye ejendomsvurderinger.

Årets resultat udviser et overskud på kr. 519.445 mod forventet kr. 573.500. Af overskuddet anvendes kr. 447.025 til afdrag på gæld.

Resultatfordelingen er ændret grundet ændret værdiansættelse af ejendommen i opgørelsen af andelskronen. Ifm. Dette er der henlagt kr. 1.826.256 til vedligeholdelse, så der er en samlet henlæggelse til vedligeholdelse på kr. 3 mio. Der er yderlige henlagt kr. 7,7 mio. til værdiregulering.

Der forventes i 2026 kr. 6.800 henlagt til overført resultat, hvorfor der ikke forventes huslejestigning.

Skift af værdiansættelsesprincippet fra offentlig vurdering til indeksreguleret offentlig vurdering resulterer i en stigning af andelsværdien.

Andelskronen udgør pr. 31.12.2025 kr. 3, 29 mod 2,86 pr. 31.12.2024.

Andelsværdien udgør pr. 31.12.2025 kr. 1.398.455 til kr. 1.727.504 efter andelstype jf. regnskabet side 16.

**Regnskabet blev enstemmigt godkendt.**

### **Ad pkt. 4 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2026 til godkendelse og beslutning af om eventuel ændring i boligafgiften**

Administrator gennemgik budgettet for 2026 og kunne konstatere at der ikke skulle ske huslejeforhøjelse i år.

**Budgettet blev enstemmigt godkendt.**

### **Ad pkt. 5 Forslag**

Der var ikke indkommet forslag.

#### Ad pkt. 6 Valg

a) Valg af formand:

Jørgen Eghoff er på valg i år, men modtager ikke genvalg. Bestyrelsen foreslår i stedet valg af Cornelia Baandrup.

**Cornelia Baandrup blev valgt for 2 år.**

b) Valg af øvrige bestyrelsesmedlemmer:

Bestyrelsesmedlem Johnny Andersen er på valg i år og modtager genvalg.

**Johnny Andersen blev valgt for 2 år.**

Som nyt bestyrelsesmedlem foreslår bestyrelsen valg af Bo Richelieu for 1 år.

**Bo Richelieu blev valgt for 1 år.**

c) Valg af suppleant

Bestyrelsen foreslår valg af Birger Hammarkvist for 1 år.

**Birger Hammarkvist blev valgt for 1 år.**

#### Ad pkt. 7 Valg af revisor.

Statsautoriseret revisionspartnerskab Beierholm, 4400 Kalundborg blev genvalgt.

#### Ad pkt. 8 Valg af administrator

Bestyrelsen foreslår valg af Cornelia Baandrup

Cornelia Baandrup blev valgt.

#### Ad pkt. 9 Eventuelt

Ingen drøftelser under eventuelt.

Der blev takket Jørgen Eghoff for den gode arbejdsindsats som formand og administrator samt ønske om et godt og velfortjent otium.

Dirigenten sluttede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Birger Hammarkvist

Dirigent

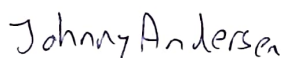


Jørgen Eghoff

Formand

Johnny Andersen

Næstformand



Cornelia Baandrup

Bestyrelsesmedlem / referent

