

Referat
fra ordinær generalforsamling
tirsdag den 30. maj 2023 kl. 18,30
på Restaurant Marinaen, Kolding

Der var mødt 23 stemmeberettigede andelshavere.

Derudover deltog foreningens revisor, statsaut.revisor Kirsten Qvist Kiil-Nielsen, fra Deloitte samt Verner Thomsen, som var indbudt som dirigent.

Konstitueret formand Preben Bertelsen bød velkommen til generalforsamlingen. Der blev budt på enten stjerneskud eller wienerschnitzel med drikkevarer samt efter generalforsamlingen på kaffe med chokolader.

Henrik Vendelboe havde talt med Eyvin Lyhne og skulle hilse fra ham, han er fortsat indlagt på Kolding Sygehus med lungebetændelse. Det er endnu uvist, hvornår han kommer hjem.

Herefter vi gik over til aftenens dagsorden:

1. Valg af referent og dirigent.

Bestyrelsen foreslog Verner Thomsen som dirigent og Annette B. Nielsen som referent, begge blev enstemmigt valgt. Verner Thomsen takkede for vaiget og meddelte, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning.

Konstitueret formand Preben Bertelsen gennemgik den udleverede beretning.

Derefter var der en del spørgsmål og bemærkninger:

Susanne Køhler spurgte til, hvilke oplysninger der er givet videre til ejendomsadministrationsselskabet? Preben Bertelsen svarede at det var de oplysninger på de enkelte medlemmer som var nødvendige for at kunne inddrage boligydelse.

Susanne Køhler spurgte, hvad foreningen kunne være behjælpelig med i forbindelse med vandindtrængen i haver m.v.? Preben Bertelsen svarede, at dette var op til den enkelte andelshaver, men havde dog nogle forslag fra Steffen fra grundejerforeningen, som han udleverede.

Jørgen Brogaard følte sig dårlig behandlet, men han ville ikke give hverken Steen Holk eller bestyrelsen en undskyldning.

Sonja Bertelsen nævnte at der havde været et voldsomt pres på den konstituerede formand Preben Bertelsen, og at man ikke kunne være dette bekendt.

Steen Holk nævnte at der i de 26 år, han har siddet i bestyrelsen har der været bøvl og ballade.

Kaj Jørgensen henstillede til at man gav den nye bestyrelse fred og arbejdsro.

Gynter bad om at man ville have tillid til Preben Bertelsen som formand for bestyrelsen.

Herefter bad dirigenten om ro og orden og foreslog at der blev stemt om, om beretningen kunne godkendes.

Beretningen blev godkendt.

3. Fremlæggelse af årsrapport samt godkendelse af årsrapporten v/statsaut.rev. Kirsten Qvist Kiil-Nielsen.

Revisor Kirsten Qvist Kiil-Nielsen gennemgik regnskabet, som på forhånd var udleveret til andelshaverne, og kunne konstatere, at foreningen fortsat har en sund økonomi.

Da der ikke var spørgsmål til årsrapporten blev denne godkendt.

4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget og beslutning om fastsættelse af boligafgift v/Preben Bertelsen.

Preben gennemgik det udleverede budget samt forslag til uændret boligafgift, og da der ikke var bemærkninger hertil blev disse godkendt.

5. Forslag fra andelshaverne

5.1 Forslag fra Åse og Poul Kristensen

Stop med behandling af tagene med algefjerner (se udleveret bilag) han ville gerne have dette til skriftlig afstemning.

15 personer stemte for at tagene skal algebehandles hvert 2. år.

7 personer stemte imod.

1 person afstod fra at stemme.

Det besluttedes herefter, at tagene fortsat algebehandles hvert 2. år.

6. Valg

a) Formand Jørgen Brogaard fratrådte 01.05.2023, Preben Bertelsen blev konstitueret som ny formand.

b) Bestyrelsen indstiller Preben Bertelsen som formand – han blev enstemmigt valgt

c) Bestyrelse

- Laurits Vinding var på valg – blev enstemmigt genvalgt

- Erling Pedersen var foreslået – blev enstemmigt valgt

- Steen Holk var på valg – ønskede ikke genvalg

d) Suppleant Kaj Jørgensen var på valg – blev enstemmigt genvalgt.

7. Valg af revisor

Statsaut.revisor Kirsten Qvist Kiil-Nielsen, Deloitte – genvalgt.

8. Eventuelt

Grundejerforeningen var den 22.04.2023 vært ved genindvielse af petanque-banen med stor deltagelse fra de forskellige andelsboligforeninger. Et vellykket arrangement med petanquespil, hyggeligt samvær, grillpølser, øl og vand – og dejligt vejr.

Laurits gennemgik vedligeholdelse af bebyggelsen i årets løb. Han nævnte at foreningen får ros for vores velvedligeholdte og fine udseende. Malerne vil komme og gennemgå og evt. male trængende træværk i løbet af sommeren.

De hvide plader, som andelshaverne selv skal vedligeholde, dog skal man ikke kravle i højden. I tilfælde heraf finder vi en løsning.

VVS-firmaet har gennemgået installationerne. Vi afventer energirapporten 2025 før der afgøres om der skal udskiftes noget.

Containeren til haveaffald bruges flittigt. Der står en balle med sand til fri afbenyttelse ved haveskuret.

Preben Bertelsen takkede for god ro og orden.

Tak til Steen Holk for at have stillet sig til rådighed og træde ind i bestyrelsen da det "brændte på".

Tak til Kaj Jørgensen for at have været med i bestyrelsen som suppleant i stort set hele foreningens levetid. Han deltager i samtlige bestyrelsesmøder, selvom han ikke har ret til at stemme som suppleant.

Tak til Laurids for altid at stille sig til rådighed, hvis nogen har behov.

Næste års ordinære generalforsamling afholdes torsdag den 30. maj 2024.

Tak for denne gang.

Æblevænget, 01.06.2023

Annette B. Nielsen

referent

Andelsboligforeningen Æblevænget III Strandhuse, Kolding

Konstitueret formand: Preben Bertelsen, Æblevænget 92 Strandhuse, 6000 Kolding

BESTYRELSENS BERETNING ORDINÆR GENERALFORSAMLING 30. maj 2023

Velkommen.

For et år siden stod jeg her og aflagde beretning som konstitueret formand.

Årsrapport og regnskab blev godkendt.

Efter indstilling fra bestyrelsen blev Jørgen Brogaard foreslået og valgt som formand.

Formanden gjorde det hurtigt klart for bestyrelsen, at han havde en meget kritisk tilgang til sit hverv som formand. Som formand ville han sikre sig at alt skulle være i orden, inden han kunne godkende og skrive under.

Det var bestyrelsen selvfølgelig enig i.

Formanden fandt løbende flere kritisable forhold i det godkendte regnskab fra 2022.

Bl.a. ejendommens værdiansættelse i forhold til valuarvurdering, blev undersøgt og klarlagt, der var ikke noget at komme efter.

Tidligere formand Steen Holk blev så beskyldt for, at foreningens formue var kunstig opbygget ved overbelåning af bygninger i forbindelse med omlægning af kreditforeningslån i 2019.

Så sent som på sidste bestyrelsesmøde 17.04 2023, fastholdt formanden at have dokumentation i form af lånedokumenter fra Nykredit. Det godkendte regnskab fra 2022 viser klart at det ikke passer.

Bestyrelsen undskylder overfor Steen at han skulle mistænkeliggøres.

Formanden blev så opmærksom på, at mellemregningskontoen var ulovlig, vi måtte ikke yde lån, bestyrelsen blev anklaget for ulovlig virke. Formanden ville sende brev rundt til alle andelshavere, de skulle skrive under på at de skyldte de beløb der var anført. Hvis ikke man var enig, skulle man give besked.

I henhold til ABF fællessekretariats juridiske afdeling, er mellemregningskontoen et juridisk gældende dokument. Andelsboligforeningens tilgodehavende hos den enkelte andelshaver, afregnes i forbindelse overdragelse af boligen ved salg.

Andelsboligforeningens tilgodehavende er sikret før andre panthavere.

Mellemregningskontoen revideres og fremlægges til godkendelse på generalforsamlingen.

I regnskabet 2022 vedrørende punktet tilgodehavender, er der et beløb på 9.806 kr.

De 9.470 kr. er skyldig boligafgift fra maj og juni 2019.

I forbindelse med dødsfald stopper banken automatisk indbetaling af husleje fra bolig nr. 90

Da vi skifter bogføringsfirma, bliver der ikke rykket for manglende boligafgift, det er beklageligt.

Det skyldige beløb er betalt den 23.03 2023.

Det er selvfølgelig utilgiveligt at formanden i en dagsorden omtaler sagen og videregiver personfølsomme oplysninger.

Det skal nævnes at den øvrige bestyrelse nægtede at godkende dagsordenen inden den blev delt ud.

De sidste 337,kr vedrører bolig nr. 126 uden forklaring, og afregnes ved overdragelse.

Vi indgik i 2022 samarbejde med Ullerup ejendomsadministrationselskab, i den forbindelse tilkøbte formanden et samarbejde med PROBO, vi kunne spare masser af papirgange og kommunikere digitalt og samtidig nemmere følge vores bilag, desuden var der et godt arkivsystem. Pris. Ca. 1.400,00 kr. i kvartalet

Andelsboligforeningen Æblevænget III Strandhuse, Kolding

Konstitueret formand: Preben Bertelsen, Æblevænget 92 Strandhuse, 6000 Kolding

Samarbejdet med PROBO ophører, vi får en gratis platform hos Ullerup Sharepoint som ikke er så avanceret, men kan det vi har brug for.

Som bestyrelse har vi i perioden forsøgt at holde hovedet koldt, og modbevise diverse beskyldninger.

Bestyrelsen har følt sig anklaget for uredelighed, økonomiske ulovligheder m.v.

Samarbejdet med formanden er nu ophørt, og vi ser fremtiden i møde med fortrøstning.

Opdateret: 15.05.2023 Bestyrelsen	Budget 2022/2023	Regnskab 2022/2023	Budget 2023/2024
Gsn. andelsværdi	783.482	925.991	925.991
Gsn. boligafgift kr./mdr.	4.094	4.094	4.094
Boligafgift	1.229.315	1.228.212	1.228.212
Overdragelsesgebyr	0	0	0
Indtægter i alt	1.229.315	1.228.212	1.228.212
Regnskabsudarbejdelse og revision	-13.800	-11.000	-13.800
Bogføringsassistance	-21.000	-22.125	-21.000
Forsikring	-26.500	-31.882	-26.500
Ejendomsskat	-95.950	-100.254	-95.950
Kontorartikler, edb, adm.omkostn.	-18.000	-15.665	-18.000
Porto/gebyr	-2.020	-2.701	-2.020
Renovation og renholdelse	-95.000	-74.457	-95.000
Gaver, blomster, og møder	-10.100	-31.311	-10.100
Kontingent (ABF & Grundejerfor.)	-72.720	-75.800	-72.720
El. og vand	-6.565	-10.167	-6.565
Vedligeholdelse af bebyggelse	-180.000	-115.953	-180.000
Vedligeholdelse af udearealer	-41.500	-41.413	-41.500
Afskrivninger	-8.320	-11.880	-8.320
Omkostninger	-591.475	-544.608	-591.475
Resultat før finansielle poster	637.840	683.604	636.737
Renter, bank	-10.000	-8.233	-8.953
Renter, prioritetsgæld	-458.000	-457.733	-459.761
Kursregulering, investeringsbeviser	-30.000	-77.591	-29.097
Udbytte, investeringsbeviser	0	40.307	18.894
Finansielle poster, netto	-498.000	-503.250	-478.917
Årets resultat	139.840	180.354	157.820

Der har været en gsn. stigning i andelsværdien fra kr. 783.482 til kr. 925.991, det skyldes kursværdien.

Gsn. boligafgift:

Den gsn. boligafgift er uændret 4.094 kr./mdr.

Andelsboligforeningen Æblevænget III Strandhuse, Kolding

Konstitueret formand: Preben Bertelsen, Æblevænget 92 Strandhuse, 6000 Kolding

Bestyrelsesarbejdet 2022/2023

På bestyrelsesmøderne er følgende er blevet behandlet:

I forbindelse med generalforsamlingen blev det pålagt bestyrelsen at behandle energi forslag fra Eyvin Lyhne.

Eyvin Lyhne påtog sig opgaven og undersøgte muligheder for at forbedre komforten ved at skifte termoglas ud med energiglas. Konklusionen var at isoleringsgraden i bestående glas var ok, og det ville være forholdsvis for dyrt at udskifte til energiglas.

Bestyrelsen overvejede andre tiltag for at imødegå de stigende energipriser. Varmeunits, cirkulations pumper efterisolering m.v. Bestyrelsen har vedtaget at vente med yderligere overvejelser til vi får udarbejdet en ny energirapport i 2025.

Bolig nr. 100 fik ny fliser i carporten efter olielæk, betalt af forsikringen.

En ny hyndeboks blev anskaffet og et sort dækken, så den kan stå ude hele året.

Vi fik afklaret hvilke oplysninger vi må videregive til vores nye ejendomsadministrationselskab "ULLERUP".

Efter ønske træder Erling ud af bestyrelsen i andelsboligforeningen og grundejerforeningen.

I henhold til vores husorden indskærpes det at træer buske og hække overholder de vedtagne regler.

01.11 introduceres PROBO.

14.11 bestyrelsen er til møde hos ULLERUP for at lære systemet.

Side 3 af

Formand og næstformand er til andelsboligernes årsmøde i Vejle den 28.01 2023.

30.03 2023

Formand og næstformand til møde med ULLERUP, samarbejdet med PROBO ophører. Vi får et nyt arkivsystem Sharepoint som er gratis og styres af ULLERUP.

Vi indgik en aftale med DM Greenkeeping om at vedligeholde plænen på torvet, den aftale er opsagt og tidligere formand har overtaget opgaven med at gødske og vedligeholde, udgiften er dermed mere end halveret.

Bemærkninger til budget 2023/2024

Gsn. andelsværdi

Vi forventer en andelsværdi på samme niveau som regnskabet gsn. kr. 925.990, naturligvis med forbehold for kursændringer.

Gsn. boligafgift kr.(mdr.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at boligafgiften det kommende år er uændret.

Omkostninger

Omkostningerne er tilpasset regnskabet for 2022/2023.

Andelsboligforeningen Æblevænget III Strandhuse, Kolding

Konstitueret formand: Preben Bertelsen, Æblevænget 92 Strandhuse, 6000 Kolding

Årets budgetteret resultat:
2023/2024 kr. 157.820,-

Revision:

Vi gik fra fuld revision, til udvidet gennemgang, efter anbefaling fra vores revisor Kirsten Kiel Nielsen.

Vi undgår dermed en prisstigning på fremtidig revision, men får stadigvæk en fuld forsvarlig revision der til fulde lever op til de krav der stilles.

Forretningsorden

Der udarbejdes snarest en forretningsorden for følgende områder:

- Regnskab (er godkendt i bestyrelsen)
- Sammenstilling og fordeling omkostninger Hegnslauget

formålet er at dokumentere forretningsgangen overfor nuværende og kommende bestyrelser og vores revisor.

Fællesarrangementer

Grillfest på TORVET sommeren 2022

Tak til Marianne for igen at arrangere grillfesten, og tak til alle der deltog, og gjorde grillfesten til en rigtig hyggelig sammenkomst, vi ser frem til den næste grillfest.

Foreningen 1. søndag i advent 2022

Tak til Else og Kaj, for som altid at sørge for, at rammerne til juletræsarrangementet er på plads. Sang, æbleskiver og gløgg skabte den rette stemning, så dejligt at rekordmange mødte op for at synge julen ind.

Tak til Erling og Kaj for det smukke lysende juletræ.

Side 4 af 11

Fordeling fællesopgaver i andelsboligforeningen:

1. Flagmester : Åse og Kjeld Bogetoft.
Poul Christensen
2. Repræsentant i Grundejerforeningen : Susanne Køhler
3. Juletræ/ julelys : Kaj S Jørgensen, Erling Pedersen, Preben Bertelsen, Ole Madsen (gartner).
4. Julegløgg/ Æbleskiver : Else og Kaj Jørgensen.
5. Hegnslaug : Erling Pedersen, Steen Holk, Preben Bertelsen.
6. Beskæring og renlighed af og omkring blodbøge : Birthe Holk, Susanne Køhler.
7. Opsyn og renholdelse af miljøstation: Øst , Gerda og Jørgen Brogaard.
Vest, Erling Pedersen
8. Rengøring havemøbler: Kaj S Jørgensen.
9. Renholdelse af bed ved fællesrum, trimning af plæne: Ebbe Køhler.

Andelsboligforeningen Æblevænget III Strandhuse, Kolding

Konstitueret formand: Preben Bertelsen, Æblevænget 92 Strandhuse, 6000 Kolding

10. Indsamling af mælkekartoner, nedtagning og rengøring af flagstang: Erling Pedersen.
11. Bortkørsel af mælkekartoner: Ebbe Køhler.
12. Referent generalforsamling : Annette Bach Nielsen.
13. Indkaldelse til grillfest: Marianne Vinding.
14. Hjerteløbere : Marianne Vinding, Laurids Vinding, Preben Bertelsen. Service af hjertestarter, Laurids Vinding.
15. Havemøbler ud og ind af fællesrum: Ebbe Køhler.
16. Teknisk hjælp, el, vand, og varme : Laurids Vinding.
17. Op og nedtagning af parasol, samt renholdelse af fliser på torvet : Erling Pedersen.
18. Petanque : Susanne og Ebbe Køhler.
19. Kontakt til håndværkere ,Laurids Vinding.
20. (City Container) haveaffald, flisesand: Laurids Vinding.
21. Boligforeningens bestyrelse : Steen Holk, Laurids Vinding, Preben Bertelsen, suppleant Kaj S Jørgensen.
22. Renholdelse af "ny" trappe. : Preben Bertelsen.

Opdateret 17.05. 2023

Preben Bertelsen

Fremskrivning budget 2022/2023 – 2032/2033 (11 år) (se næste side)

Bemærkninger til budgettet

Formålet med fremskrivning af budgettet

(11 år) er at få et overblik over indtægter/omkostninger år for år frem til 2032/2033, så vi løbende har det rigtige beslutningsgrundlag for den fremtidige drift.

Boligafgiften er baseret på de kommende års forventede omkostninger.

Det skal bemærkes, at denne fremskrivning er med en vis usikkerhed og er udarbejdet på grundlag af de kendte forhold.

Boligafgiften

Omlægning lån, her indstiller bestyrelsen at vi omlægger vores lån til godkendelse på ordinær generalforsamling maj 2028, så undgår vi en kraftig stigning i boligafgiften.

Omkostninger

I budgettet er der indlagt prisstigninger.

Andelsboligforeningen Æblevænget III Strandhuse, Kolding

Konstitueret formand: Preben Bertelsen, Æblevænget 92 Strandhuse, 6000 Kolding

Bestyrelsen følger op på de årlige møder (17. maj 2023) med Nykredit (Finansielt Overblik).

Resume:

Bestyrelsen havde et godt konstruktivt møde med Per Gejl hos Nykredit.

Vi gennemgik vores kreditforeningslån og vores formue forhold.

Med baggrund i de forklaringer og anbefalinger vi fik, i forhold til de spørgsmål vi havde, har vi tilrettet vores vedligeholdelsesplaner for andelsboligforeningen, både på kort og længere sigt.

Vi fortsætter med at vedligeholde vores bygninger, med årlig gennemgang af træværk og beklædning som trænger til maling og imprægnering.

Vi får foretaget eftersyn og servicering af vores varmeanlæg så alle har varme i radiatorerne når efteråret kommer.

Vi reparerer løbende utætte fuger mellem vindueskarm og mur, og smuldrede gummilister ved termoruder skæres bort og erstattes af silicone fuger.

Punkterede termoruder skiftes løbende.

Vi algebehandler vores betontagsten hvert andet år.

Tagrender renses hvert år.

Med hensyn til større energirenoveringsopgaver afventer vi en ny energirapport som skal udarbejdes i 2025.

Med udgangspunkt i de konklusioner der er i den kommende energirapport, vil bestyrelsen forelægge generalforsamlingen en fremadrettet vedligeholdelsesplan.

Vores bestående realkreditlån skal eventuelt omlægges i 2028/2029 da afdragsfriheden ophører. Hvis energirapporten anbefaler større energirenoveringer eksempelvis nye døre og vinduer, eller nye varmeanlæg, vil der være behov for yderligere belåning, det kunne så komme på tale sammen med en eventuel omlægning af lån.

Da vi har en velvedligeholdt andelsboligforening med en god beliggenhed og en god friværdi, vil der under normale omstændigheder ikke være problemer med fremtidig finansiering.

Det betyder at vi også i fremtiden vil være en attraktiv andelsboligforening med en høj boligmæssig standard og en fornuftig boligafgift.

Møde (10. maj 2023) med statsautoriseret revisor Kirsten Kiel Nielsen.

Resume:

Bestyrelsen havde møde med vores revisor vedrørende gennemgang af årets regnskab.

Udskiftning af vinduesparti til dobbelt fløj døre og flytning radiator

Boligtype A, hus nr. 80, 84

Ændringen godkendt på ordinær generalforsamling 08.06.2015

Etablering af P-plads ved boligen (indgangssiden)

Boligtype A, hus nr. 80

Godkendt af Kolding Kommune – Byggesagsafdelingen mail dateret 08.09.2014

Andelsboligforeningen Æblevænget III Strandhuse, Kolding

Konstitueret formand: Preben Bertelsen, Æblevænget 92 Strandhuse, 6000 Kolding

Ønske om en anden bolig

Vedtægterne §13 Overdragelse Stk. 2 B)

Følgende andelshavere er indtegnet med ønske om en anden bolig.

Rækkefølgen er:

1. Lis Jørgensen
2. Aase og Kjeld Bogetoft
3. Karen og Gynther Hansen
4. Sonja og Preben Bertelsen

Mødekalender 2023/2024

Dato	Kl.	Aktivitet	Dagsorden	Møde hos
Mandag 13.06.2022	14.30	Bestyrelsesmøde	Fordeling arbejdsopgaver	
Mandag 01.08.2022	14.30	Bestyrelsesmøde	Regnskab 2. kv.2022	
Mandag 10.10.2022	14.30	Bestyrelsesmøde	Regnskab 3. kv.2022	
Mandag 09.01.2023	14.30	Bestyrelsesmøde	Regnskab 4. kv.2022	
Mandag 17.04.2023	14.30	Bestyrelsesmøde	Regnskab 1. kv.2023	
Mandag 01.05.2023	14.30	Bestyrelsesmøde	Godkendelse regnskab 2022/23	
Maj 2023	?	Bestyrelsen/Nykredit	Finanssielt Overblik	Nykredit
Tirsdag 28.05.2024	18.30	Ordinær generalforsamling	Ifølge vedtægterne	

Godtgørelse til bestyrelsesmedlemmer

Godtgørelsesbeløbet er i 2022 hævet af Skatterådet.

Taksterne er nu:

Maksimum kr. 2.450,- årligt (telefon og net)

Maksimum kr. 1.500,- årligt (porto, møder, kontorartikler m.v.)

Foreningens bestyrelse får uændret udbetalt kr. 1.200,- årlig

Grundejerforeningen Æblehaven

Årets generalforsamling blev afholdt torsdag den 23.02.2023 på Kunstmuseet Trapholt.

Hver bolig har fået tilsendt:

- Bestyrelsens beretning
- Regnskab 31.12.2022
- Kontingent til Grundejerforeningen Æblehaven 67.500,-kr./år (2.750,- kr. pr. andelshaver), beløbet er indregnet i vores boligafgift.
- Referat

Der kan stilles spørgsmål til vores områderepræsentant i grundejerforeningens bestyrelse Susanne Køhler om arbejdet i foreningen.

Timesatser for værdien af eget arbejde

Når værdien af andelsboligens forbedringer skal opgøres, kan du som andelshaver medregne det arbejde, som du selv har udført.

År	Kr./time
2023	201,00
2022	188,00
2021	168,00
2020	167,00
2019	166,00
2018	162,00
2017	161,00
2016	159,00
2015	156,00
2014	155,00

Andelsboligforeningen Æblevænget III Strandhuse, Kolding

Konstitueret formand: Preben Bertelsen, Æblevænget 92 Strandhuse, 6000 Kolding

2013	152,00
2012	149,00
2011	144,00
2010	143,00

Side 8 af 11

Udvikling gsn. andelsværdi 1997-2023

Note	Dato	Gsn. kr.	Indeks
	31. marts		
1	1997	177.120	100
	1998	178.635	101
	1999	183.162	103
	2000	193.260	110
	2001	191.849	108
	2002	199.326	113
	2003	207.800	117
2	2004	345.948	195
	2005	369.616	209
	2006	534.357	302
	2007	694.341	392
	2008	720.333	407
	2009	738.634	417
	2010	720.707	407
	2011	738.787	417
	2012	732.740	414
	2013	732.441	414
	2014	684.773	387
3	2015	623.645	352
	2016	638.209	360
	2017	649.967	367
4	2018	676.374	382
	2019	677.167	382
	2020	684.743	387
	2021	680.553	384
	2022	783.482	442
	2023	925.991	523

Bemærkninger til noter (forrige side):

Note 1: Andelenesværdi 31.03.1997

Beregningsmetoden "Anskaffelsesværdien"

Note 2: Andelenesværdi 31.03.2004

Beregningsmetoden "Handelsværdien"

Note 3: Andelenesværdi 31.03.2015

Beregningsmetoden "Offentlig vurdering"

Ejendomsvurderingslov L107 vedtaget 23.02.2021

Slut med offentlige vurderinger af
andelsboligforeninger

Note 4: Andelenesværdi 31.03.2018

Beregningsmetoden "Handelsværdien"

Andelsboligforeningen Æblevænget III Strandhuse, Kolding

Konstitueret formand: Preben Bertelsen, Æblevænget 92 Strandhuse, 6000 Kolding

Ejendommen er værdiansat i årsregnskabet i henhold til valuarvurderingen fra 04.05 2020 til 38.700.000

Bestyrelsen har valgt at fastholde den valuarvurdering indtil videre. Det er tilladt fordi valuarvurderingen er foretaget før 01.07 2020.

Så vi skal ikke bekoste en ny valuarvurder

Side 9 af 11

Udvikling gsn. boligafgift pr. bolig 1997-2023

Dato	Gsn. kr./mdr.	Index
01.04.1997	3.890	100
01.08.1998	3.896	100
1999		
2000		
01.07.2001	4.180	107
2002		
2003		
01.07.2004	3.779	97
01.07.2005	3.941	101
2006		
01.07.2007	4.431	114
01.07.2008	4.594	118
2009		
2010		
2011		
2012		
2013		
01.10.2014	4.834	124
2015		
01.10.2016	4.494	116
2017		
2018		
01.07.2019	4.094	105
2020		
2021		
2022		
2023		

Bemærkninger til boligafgiften 2023/2024:

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at boligafgiften det kommende regnskabsår er uændret.

En mindre forhøjelse af boligafgiften kan komme på tale de kommende år.

Hjertestarter

Foreningens hjertestarter anvendes, hvor Falck kontakter vores hjerteløbere (Marianne / Laurits Vinding / Preben Bertelsen), der leverer hjertestarteren i vores nærområde.

Petanque

Susanne og Ebbe Køhler er koordinator på Petanguebanen.

Andelsboligforeningen Æblevænget III Strandhuse, Kolding

Konstitueret formand: Preben Bertelsen, Æblevænget 92 Strandhuse, 6000 Kolding

Markering mærkedage:

Velkommen i andelsboligforeningen

- Ved indflytning i foreningen sendes en buket blomster

Ved andelshavers død

- Her sender foreningen en krans med bånd fra alle andelshave

Side 10 af 11

Forslag fra andelshaverne

Æblevænget 78

1. Spørgsmål til Generalforsamlingen den 30. maj 2023 (se bilag)

Æblevænget 96

2. Spørgsmål/forslag til algebehandling dateret 17. maj 2023 (se bilag)

Salg af bolig

Bestyrelsen har ikke overdraget boliger i 2022/2023

Ønsker andelshaver hjælp til salg af bolig kan bestyrelsen (muligvis) hjælpe:

- Foreningen står for salget, salæret er kr. 15.000,- som betales af sælger, salæret er excl. evt. annoncer.
- Bemærkninger:
 - Ønskes en vurderingsmand, er det rekvirenten der betaler honoraret.

Salæret tilfalder foreningen, og anvendes af bestyrelsen til gavn for foreningen.

Ønsker sælger en ejendomsmægler er salæret ca. kr. 82.000

Valg

- a) Formand Jørgen Brogaard (fratrådt 01.05.2023)
- b) Valg af ny formand
Bestyrelsen indstiller Preben Bertelsen
- c) Bestyrelse
Laurits Vinding (villig til genvalg)
Erling Pedersen (villig til at tage en tørn)
Steen Holk, (genindtræder i bestyrelsen, ønsker ikke genvalg)
- d) Suppleant
Kaj Jørgensen, villig til genvalg

7. Valg af revisor

7.1 Statsautoriseret Kirsten Qvist Kiil-Nielsen

Bestyrelsen ønsker at takke alle andelshavere, som i løbet af året har givet en hånd med i vores forening.

Bestyrelsen vil ønske Jer alle en fortsat rigtig god sommer.

Vi ses til den ordinære generalforsamling, der næste år afholdes tirsdag den 30. maj 2024

Andelsboligforeningen Æblevænget III Strandhuse, Kolding

Konstitueret formand: Preben Bertelsen, Æblevænget 92 Strandhuse, 6000 Kolding

Æblevænget, den 27.05.2023
Pbv.
Preben Bertelsen

Side 11 af 11