

Referat
fra ordinær generalforsamling
torsdag den 30. maj 2024 kl. 18,30
på Restaurant Marinaen, Kolding

Der var mødt 20 stemmeberettigede andelshavere, deraf 17 tilstede og 3 ved fuldmagt.

Derudover deltog foreningens revisor Deloitte samt Kaj Vahlkvist, tidl. revisor, som var indbudt som dirigent.

Formand Preben Bertelsen bød velkommen til generalforsamlingen. Der blev budt på enten stjerneskud eller kyllingefilet med drikkevarer samt efter generalforsamlingen på kaffe med chokolader/småkager.

Formanden bad alle om at rejse sig, så vi kunne mindes dem, der er gået bort i det forgangne år. Steen Holk, Laurits Vinding, Lis Årup Jørgensen og Poul Christensen. Ære være deres minde!

Herefter vi gik over til aftenens dagsorden:

1. Valg af referent og dirigent.

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

2. Fremlæggelse af årsrapport samt godkendelse af årsrapporten v/revisionsfirmaet Deloitte

Revisor Peter Otte 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.

1. Bestyrelsens beretning.

Formand Preben Bertelsen gennemgik den udleverede beretning.

Næste generalforsamling er planlagt til 28.05.2025, sammes sted.

Spørgsmål 1 fra Susanne Køhler:

De har problemer med fjernvarmen, idet der er konstateret at indløbstemperaturen er 8 grader for lav. Dette afstedkommer en ekstra regning. Hvad kan vi gøre ved det? Formanden svarede, at dette måtte være noget EWII skulle tage sig af. Hvis dette kræver en udskiftning af fjernvarmeinstallationer, skal dette tages op i forbindelse med evt. energirenovering i 2025.

Gynther foreslog, at godtgørelsen til bestyrelsesmedlemmer sættes op til kr. 2.000,00, da der er betydeligt arbejde forbundet hermed. Dette tages op som i punkt til næste generalforsamling

Beretningen blev godkendt.

3. 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.

5.1 Forslag fra andelshaverne

Der var ingen forslag fra andelshaverne.

5.2 Forslag fra bestyrelsen

Der var ingen forslag fra bestyrelsen

6. Valg

- a) Formand Preben Bertelsen blev enstemmigt genvalgt.
- b) Bestyrelsesmedlem Erling Pedersen blev enstemmigt genvalgt
- c) Som nyt medlem af bestyrelsen valgtes Søren Kragh Sørensen.
Som suppleant blev Kjeld Bogetoft valgt

7. Valg af revisor

Statsaut.revisor, Deloitte – genvalgt.

8. Eventuelt

Susanne Køhler foreslog bestyrelsen at overveje et salg af foreningen til en investor, hvorefter beboerne lejer deres bolig til samme beløb, som der betales i dag i boligafgift.

Karsten havde hørt et eksempel fra en kollega om en andelsboligforening i Strib, der havde solgt deres forening. De var meget tilfredse med løsningen.

Else nævnte at vores hjertestarter er kategoriseret som inaktiv. Dvs. at andre ikke kan benytte den, hvis der evt. er hjertestop i Egemvej eller andre omliggende områder. Else sørger for at hjertestarteren tilmeldes som aktiv. Opfordring vi mangler hjerteløbere, hvis det er noget for dig, giv venligst besked til bestyrelsen,

Gynther nævnte at vores hvide plader nogen steder ser kedelige ud. Hvad gør vi? Kan de evt. males. Han foreslog at man ved overdragelse af andelsboliger opkrævede et beløb til udskiftning af "grimme" plader.

Sonja forespørger retningslinjer for hvilke hvide plader der hører til den enkelte andelshaver, og at det bliver skrevet ind i "husordenen".

Vivi mente, at aftalen var, at man skulle holde den side der vender ind mod ens bolig.

Fremlæggelse af foretaget vedligeholdelsesarbejder v/Erling Pedersen;

Der har været gennemgang af fjernvarmeanlæg, der var kun småting at bemærke.

Træværket er blevet gennemgået, der var kun lidt at bemærke.

Elektrikeren har være tilkaldt for at reparere et kabel til robotplæneklipperen. Undersøgt om pærerne kunne udskiftes til LED. Det var alt for dyrt.

Mureren er tidkaldt for at foretage reparationer hos Henrik/Ejvind. Han menes at komme snarest.

I hegnslavet er der planlagt klipning af de to hække i skellet til Trapholtparken.

Ebbe forespurgte hertil hvorfor der er to hække i skellet? Den ene hæk, 2,75 m er Trapholtparkens, den lavere er vores. Praktisk, da vi kan opbevare afklip bag den "lave" hæk.

Susanne gennemgik hvad der havde været foretaget i grundejerforeningen i årets løb.

Gynther nævnte at stamvejen er beskidt og fortovet er næsten umuligt at bruge, hvem står herfor? Han foreslår at der fejes en gang om måneden.

Susanne nævner dette overfor Steffen.

Herefter takkede dirigenten for god ro og orden, og nævnte at generalforsamlingen var afsluttet.

Næste års ordinære generalforsamling afholdes den 28. maj 2025.

Tak for denne gang.

Æblevænget, 31-05-2024

Annette B. Nielsen

referent

Andelsboligforeningen Æblevænget III Strandhuse, Kolding

Formand: Preben Bertelsen

BERETNING

Velkommen til vores ordinære generalforsamling 2023/2024

Jeg vil bede alle rejse sig så vi i stilhed kan mindes: Steen Holk, Laurids Vinding, Lis Årup Jørgensen og Poul Christensen, som vi desværre har taget afsked med i det forløbne år.

Tak, æret være Deres minde.

Til at lede generalforsamlingen vil bestyrelsen foreslå Kaj Valkvist, tidligere statsautoriseret revisor, som dirigent.
Er der andre forslag.

Velkommen.

Beretning

Bestyrelsen vil gerne takke for den opbakning andelshaverne har udvist i forbindelse med de opgaver bestyrelsen har arbejdet med i årets løb.

Da to af de bærende kræfter i bestyrelsesmæssig sammenhæng igennem mange år var ramt af sygdom, havde den nye bestyrelse Erling Pedersen og formanden, samt suppleant Kaj Jørgensen visse udfordringer med at få udført de vedligeholdelsesplaner der var vedtaget på generalforsamlingen.

Vi måtte skifte leverandør på maleropgaver, vi kunne ikke få en lavet en aftale med den tidligere maler, han ønskede ikke at give et tilbud på det malerarbejde, vi ønskede at få udført.

Erling Pedersen vil senere berette om de opgaver, der er udført, og status på ikke færdige opgaver.

Første bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen blev afholdt den 15.08 2023 på grund af Laurids Vindings sygdom og død indtrådte Kaj Jørgensen i bestyrelsen. Erling Pedersen overtog opgaver efter Laurids. Haveaffaldscontainer og kontakt til Redux for afhentning af miljøaffald. Formanden tager kontakt til håndværkere.

BESTYRELSE:

Formand: Preben Bertelsen tlf: 41697117
Bestyrelse: Erling Pedersen tlf: 29841689
Suppleant: Kaj Jørgensen tlf: 26787060

Andelsboligforeningen Æblevænget III Strandhuse, Kolding

Formand: Preben Bertelsen

Ny procedure vedtages med hensyn til behandling af regninger, fakturaer og bilag. Erling og formanden godkender. Formanden scanner til Ullerup, som bogfører og sender videre, til betaling i banken.

Ullerup og formanden godkender, før udbetaling finder sted.

I henhold til vedtagne vedligeholdelsesplaner, gennemgik bestyrelsen bygninger, med henblik på hvilke opgaver der skal løses.

Se punkt: Erling vedligeholdelsesplaner.

Den miskreditering, der blev fremsat på generalforsamlingen fra tidligere formand bliver fuldstændig tilbagevist.

Formandens forsøg på at fremskaffe beviser betød en ekstra regning fra Deloitte på 6000 kr.

Hegnslauget har haft formøde med tilrettelæggelse og derefter to travle dage med klipning, beskæring og oprydning. Samarbejdet imellem Trapholtparken, de røde ejerboliger og andelsboligforeningen er en god oplevelse med stor fælles forståelse for gode løsninger.

Forplejningen var lagt i hænderne på Sonja til alles tilfredshed.

Næste formøde 17.06 2024 kl.11.00

Beskæring 20.06 og 21.06 2024

Det årlige eftersyn af fjernvarmeanlæg blev gennemført uden store konsekvenser reparations mæssigt.

Bestyrelsen udarbejdede oversigtsskema som skal bruges i forbindelse med udskiftning af fugebånd med silikonefuger.

Overbrædtet på vores træstakitter blev udskiftet af Bisgård og Boisen efter godkendt tilbud.

Malermester Morten Hinrichsen udførte som aftalt malerarbejde.

Ole Madsen fik rensset vores tagrender, så vi er forberedte på vinterens komme.

Samarbejdet med Ullerup Ejendomsadministration er meget tilfredsstillende og vi overvejer at tage imod den hjælp vi kan få brug for, så vi er forberedt på fremtidige udfordringer.

Under punktet eventuelt, vil vi gerne høre, om der er andre, der har udfordringer med utæt postkasse. Bestyrelsen overvejer udgifter i forbindelse med eventuel udskiftning.

BESTYRELSE:

Formand: Preben Bertelsen tlf: 41697117

Bestyrelse: Erling Pedersen tlf: 29841689

Suppleant: Kaj Jørgensen tlf: 26787060

Andelsboligforeningen Æblevænget III Strandhuse, Kolding

Formand: Preben Bertelsen

Gennemgang af forsikringer betød, at vi fik vores arbejdsskadeforsikring flyttet til Tryg/Alka, hvor vi har øvrige forsikringer og sparede ca. 2.000 kr.

Vi opsagde sidste år samarbejdet med Wiegaarden, som stod for vores hjemmeside. Vi var i bestyrelsen ikke i stand til at administrere hjemmesiden, og kunne derfor ikke tage ansvaret for de data og personoplysninger, der var indeholdt i hjemmesiden. Vi arbejder på at etablere en ny og mere overskuelig hjemmeside, som skal fungere som et "postkort", er man interesseret i yderligere oplysninger om vores andelsboligforening, skal man kontakte bestyrelsen.

Her vil man kunne få udleveret beretning, regnskab, vedtægter, husorden med mere.

Vi har en del personer stående på vores interesseliste, som vi gør brug af, når vi skal have nye andelshavere.

I forbindelse med overdragelse af andelsbolig, kan bestyrelsen udarbejde de nødvendige juridiske papirer og dokumenter.

Honoraret for disse opgaver udgør: 15.000 kr. som betales af sælger.

Indgår i regnskabet under punktet overdragelse.

Andelshavers ønske om anden bolig.

Vedtægternes § 13 overdragelse stk. 2B

Rækkefølgen er:

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

Godtgørelse til bestyrelsesmedlemmer:

Bestyrelsesmedlemmer får 1.200 kr - årlig. (2.450 kr. er max.)

Årets arrangementer:

Igen indkaldte Marianne til "grill komsammen" En hyggelig dag og tak til Marianne og alle der hjalp til.

Årets julearrangement med gløgg og æbleskiver, var igen en succes.

Else og Kaj sørgede for den rette stemning, med fællessang og pyntning.

BESTYRELSE:

Formand: Preben Bertelsen tlf: 41697117

Bestyrelse: Erling Pedersen tlf: 29841689

Suppleant: Kaj Jørgensen tlf: 26787060

Andelsboligforeningen Æblevænget III Strandhuse, Kolding

Formand: Preben Bertelsen

Og så blev Kaj og Erlings flotte juletræ på torvet tændt.
Tak til Else og Kaj for sidste julearrangement.

Tak til Åse og Kjeld Bogetoft for mange års arbejde med at hejse flaget.
Birgit og Erling Pedersen overtager posten med flaget tak for det.

I forbindelse med forestående generalforsamling, er det årlige møde med Nykredit udsat til efter generalforsamlingen, vores rådgiver Per Gejl foreslog at vi holdt møde, når den nye bestyrelse var valgt og kunne dermed være klædt på til bestyrelsesarbejdet fremover.

Per Gejl kunne meddele, at der ikke var sket noget nyt i forhold til sidst afholdte møde. Vores bestående lån skal eventuelt omlægges i 2028/2029 da afdragsfriheden ophører.

16.05 2024 afholdtes møde med revisor fra Deloitte for gennemgang og godkendelse af årets regnskab.

Vi algebehandler vores tage i år.

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

Derefter vil bestyrelsen forelægge generalforsamlingen en fremadrettet energivedligeholdelsesplan.

Efter generalforsamlingen, gennemgår den nye bestyrelse bygningerne med henblik på reparation og vedligehold af træ, murværk, plader, vinduer og andre bygningsdele.

Bestyrelsen vil gerne være garant for at vores andelsboligforening også i fremtiden fremstår som en attraktiv og efterspurgt andelsboligforening.

Alle andelshavere er medlem af Grundejerforeningen Æblehaven, kontingent er indregnet i vores boligafgift. Kontingentet udgør i 2024 - 2.850 kr . Pr. andel.
Der kan stilles spørgsmål til vores områderepræsentant Susanne Køhler, under punktet eventuelt på dagsordenen.

Mødekalender 2024/2025

1. Mandag 08.07 2024 kl.14.30 bestyrelsesmøde: Fordeling af arbejdsopgaver.
2. Mandag 07.10 2024 kl. 14.30 bestyrelsesmøde: Regnskab 2.kvartal 2024
3. Mandag 02.12 2024 kl. 14.30 bestyrelsesmøde: Regnskab 3. Kv. 2024.
4. Mandag 06.01 2025 kl. 14.30 bestyrelsesmøde: Regnskab 4. Kv. 2025.
5. Mandag. 15.04 2025 kl. 14.30 bestyrelsesmøde: Regnskab 1. Kv. 2025

BESTYRELSE:

Formand: Preben Bertelsen tlf: 41697117
Bestyrelse: Erling Pedersen tlf: 29841689
Suppleant: Kaj Jørgensen tlf: 26787060

Andelsboligforeningen Æblevænget III Strandhuse, Kolding

Formand: Preben Bertelsen

6. Mandag 05.05 2025 kl. 14.30 bestyrelsesmøde: Godkendelse af regnskab 2024/2025
7. Onsdag 28.05 2025 ordinær generalforsamling: I følge vedtægterne.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at boligafgiften det kommende regnskabsår er uændret, med baggrund i et pænt regnskab.

Vores hjertestarter anvendes, når Falck kontakter vores hjerteløbere.
Vi mangler hjerteløbere !!

Bestyrelsen har overdraget bolig nr. 90
Vi siger velkommen til Else og Søren Kragh Sørensen, de har overtaget boligen 01.04 2024. De forventer at flytte ind ca. 01.06 2024 efter en større renovering.
Vi glæder os til nærmere bekendtskab.

Susanne og Ebbe er koordinatører på "Petanque".
Alle kan være med.

Bestyrelsen ønsker at takke alle andelshavere, som i løbet af året har ydet en indsats i vores forening.

Bestyrelsen ønsker alle en god sommer.

Næste ordinære generalforsamling afholdes onsdag 28.05 2025
på Marinaen.
Vi ses.

BESTYRELSE:

Formand: Preben Bertelsen tlf: 41697117
Bestyrelse: Erling Pedersen tlf: 29841689
Suppleant: Kaj Jørgensen tlf: 26787060

**Andelsboligforeningen
Æblehaven III Strandhuse**

	Budget	Regnskab	Budget
	2023/24	2023/24	2024/25
Boligafgifter mv.	1.228.212	1.228.212	1.228.212
Overdragelsesgebyr		15.000	
	1.228.212	1.243.212	1.228.212
Regnskabsudarbejdelse og revision	-13.800	-27.125	22.000
Bogføringsassistance	-21.000	-15.113	17.000
Forsikring	-26.500	-31.319	30.000
Ejendomsskat	-95.950	-104.585	104.000
Kontorartikler, edb, administrationsomkostninger mv.	-18.000	-9.142	15.000
Porto/gebyr	-2.020	-5.887	6.000
Renovation og renholdelse	-95.000	-69.881	72.000
Gaver, blomster og møder	-10.100	-14.688	15.000
Kontingenter	-72.720	-77.040	78.000
El og vand	-6.565	-6.669	7.000
Vedligeholdelse af bygning	-180.000	-37.812	180.000
Vedligeholdelse af udearealer	-41.500	-37.001	40.000
Afskrivninger	-8.320	-11.880	12.000
Omkostninger	-591.475	-448.142	598.000
Resultat før finansielle poster	636.737	795.070	630.212
Renter, bank	-8.953	8.546	9.000
Renter, prioritetsgæld	-459.761	-455.674	-460.000
Kursregulering, investeringsbeviser	-29.097	46.857	30.000
Udbytte, investeringsbeviser	18.894	0	
Finansielle poster, netto	-478.917	-400.271	-421.000
Årets resultat	157.820	394.799	209.212

Likviditetsresultat			
Årets resultat	157.820	394.799	209.212
Betalt prioritetsafdrag	-97.777	-97.777	-99.278
Afskrivninger	8.320	11.880	12.000
Kursregulering af investeringsbeviser	29.097	-46.857	30.000
Likviditetsresultat i alt	97.460	262.045	151.934