

Referat
fra ordinær generalforsamling
onsdag den 28. maj 2025 kl. 18,30
på Restaurant Marinaen, Kolding

Der var mødt 24 personer, heraf 20 stemmeberettigede andelshavere.

Derudover deltog foreningens revisor Peter Otte fra Deloitte samt Otto Krogh, formand for landbomuseet, som var indbudt som dirigent.

Formand Preben Bertelsen bød velkommen til generalforsamlingen. Der blev budt på enten stjernesud eller pariserbøf 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. Poul Larsen, Kaj Seeberg og Eyvin Lyhne Nielsen. Ære være deres minde!

Som stemmetællere blev foreslået Susanne Køhler og Henrik Vendelboe.

Herefter vi gik over til aftenens dagsorden:

1. Valg af referent og dirigent.

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

1. Bestyrelsens beretning v/formand Preben Bertelsen.

Formand Preben Bertelsen gennemgik den udleverede beretning. Da der ikke var bemærkninger til denne blev den enstemmigt vedtaget

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.

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 modtaget forslag fra Jørgen Brogaard. Disse var omdelt til andelshaverne. Forslagene blev fremlagt af Jørgen Brogaard og besvaret af formand Preben Bertelsen. Som ønsket af Jørgen Brogaard blev emne 1 sat til afstemning. Resultatet blev: 2 blanke, 1 stemte ja, 17 stemte nej. Forslaget blev afvist.

Emne 2 blev debatteret. Der henstilles til at paragraf 27 i andelsforeningens vedtægter følges.

Emne 3 blev debatteret. Herefter blev der stemt om der var stemning for at nedbringe

vort realkreditlån. Resultatet blev: 3 blanke, 1 stemte ja, 16 stemte nej. Forslaget blev afvist.

5.2 Forslag fra bestyrelsen

Der var forslag fra bestyrelsen om, at bestyrelses honoraret forhøjes fra kr. 1.200 til kr. 2.000.

Susanne Køhler havde bemærkninger til, om man havde overvejet at det ville tære på foreningens reserver at forhøje honoraret.

Günter mente at det er småpenge, og at vi skulle stemme om det.

Forslaget blev vedtaget

6. Valg af bestyrelse

a) Formand Preben Bertelsen blev enstemmigt genvalgt.

b) Bestyrelsesmedlem Erling Pedersen blev enstemmigt genvalgt

c) Søren Kragh Sørensen var ikke på valg.

d) Bestyrelsen foreslog Karsten Høgh Andersen som nyt bestyrelsesmedlem. Han blev enstemmigt valgt.

Der var ingen forslag til suppleant, så der blev ikke valgt nogen til erstatning for Kjeld Bogetoft, som er sygemeldt.

Henrik Vendelboe blev spurgt, om han havde lyst til at stille op til bestyrelsen, hvilket han afslog.

7. Valg af revisor

Statsaut.revisor, Deloitte – genvalgt.

8. Ny hjemmeside v/Søren Kragh Sørensen

Søren gennemgik hjemmesiden, som nu er tilgængelig for alle.

8. Eventuelt

Elsie Kragh Sørensen orienterede om grundejerforeningens arbejde.

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

Næste års ordinære generalforsamling afholdes den 27. maj 2026 på Marinaen.

Tak for denne gang.

Æblevænget, 29-05-2025

Annette B. Nielsen

referent

Andelsboligforeningen Æblevænget III Strandhuse, Kolding

Formand: Preben Bertelsen

Beretning 2024/2025

Bestyrelsen vil gerne takke andelshaverne for den opbakning der er udvist i forbindelse med de udførte opgaver.

Efter en veloverstået generalforsamling havde vi første bestyrelsesmøde 08.07 2024
Vores nyvalgte bestyrelsesmedlem Søren Kragh Sørensen blev valgt til næstformand, Erling Pedersen og formanden var ikke på valg, og Kjeld Bogetoft blev suppleant.

Der indhentes tilbud på algebehandling af vores tage, vi aftaler møde med Nykredit for gennemgang af låne og formueforhold og vi gennemgår de renoveringopgaver der er lavet.
Fugemanden Ruben har udført et godt arbejde med at lave nye silikonefuger.

Den 04.09 havde vi et godt møde med Per Gejl vores rådgiver i Nykredit. Han gennemgik vores låneforhold, vi skal omlægge lån i 2029 da afdragsfriheden udløber, men på grund af vores beliggenhed og boligernes velholdte tilstand, vil vi altid kunne få bedst mulige lånetilbud.

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

Vi får foretaget eftersyn og servicering af vores fjernvarmeanlæg hvert efterår inden fyringssæson.

Vi udskifter utætte fuger ved døre og vinduer og checker murværk og gesimser.

Vi algebehandler vores betontagsten hvert andet år, og vi får renset tagrender hvert år.

Vi fik forhandlet en god pris på algebehandling fra firmaet Dansk Fliserens på 18.100 kr.
væsentlig billigere en tidligere år. Resultatet viser sig efter nogle måneder.

Bestyrelsen fik bemyndigelse til at foretage overdragelse af bolig nr. 110 overdragelsen fandt sted 01.11 2024 vi byder Pia Kongsved og Karsten Høgh Andersen velkommen i foreningen.

Der bliver etableret gelænder mellem bolig 104 og 106 i højre side, nedgangen er usikker når det er vådt.

Næstformand Søren Kragh Sørensen har tilbudt at lave en ny "hjemmeside" til vores forening, det er vi meget glade for og den er lagt på nettet. Søren vil præsentere den på generalforsamlingen tak til Søren for et kæmpe arbejde.

Listen med fællesopgaver revideres nogen træder ud og andre træder ind. Listen omdeles i forbindelse med generalforsamlingen.

Vi skal have ny "Energirapport" i 2025 vi tager tilbud ind fra to firmaer. Valget faldt på OBH ingeniørgruppen, de har tidligere lavet rapporten og var langt den billigste.

Efter en voldsom glasskade ved bolig 126 ventede et større reparationsarbejde (Erling beskriver forløbet).

BESTYRELSE:

Formand: Preben Bertelsen tlf. 41697117
Næstformand: Søren Kragh Sørensen tlf. 23461849
Bestyrelse: Erling Pedersen tlf. 29841689

Andelsboligforeningen Æblevænget III Strandhuse, Kolding

Formand: Preben Bertelsen

Bisgård og Boysen udskiftede råddent træværk ved miljøstationerne og malermester Morten Hinrichsen fik malet alt syd og vestvendt træværk samt døre på redskabsrum, desuden blev mure og træværk samt hvide plader der var alge angrebet sprøjtet med algefjerner. Alpedalens murer har udbedret rulleskift mv. på 1. Sal ved "blokken" samt ved bolig 110. Eftersyn af fjernvarme gik planmæssigt uden de store udskiftninger. Eventuelt for lavt indgangstemperatur måles af Trefor når fyringssæsonen er slut.

Alt arbejde er udført til bestyrelsens tilfredshed. Tak til håndværkerne for veludført arbejde.

Hegnslauget afsluttede årets "klipning og beskæring" med et flot resultat og der er formøde den 16.06.2025 kl. 11.

Hegnsklipning foregår 19.06 og 20.06 2025 kl.9.00

Forplejning hos Sonja i carporten ved nr. 92

Efter løvfald fik vi som altid rensset vores tagrender af gartner Ole Madsen

Energimærkningsrapporten udarbejdet af OBH gruppen giver vores bygninger energimærke C som er fint for bygninger opført i 1997.

Under gennemgangen med ingeniøren, fik vi at vide, at standarden på bygningerne generelt var god.

I henhold til energioptimering kunne han ikke anbefale større investeringer, hverken i forbindelse med efterisolering, udskiftning af døre og vinduer eller varmeanlæg. Det ville ikke være rentabelt, da alt var i god stand.

Vi har fået tilbud på vores forsikringer, for at sikre, at vi ikke betaler for meget. Tilbuddet var væsentlig højere end vores bestående pris.

I forbindelse med overdragelse af bolig 118 er alle på vores interesseliste blevet kontaktet. interesselisten er derfor opdateret med hensyn til data og ønsker.

Home har overtaget overdragelsen.

Bestyrelsen har udarbejdet nødvendige juridiske dokumenter i den forbindelse.

Ole Madsen gartner fjerner den store efeu på ståltrappen og reetablerer fliser efter fjernelse af rod. Boet er indforstået med ovenstående.

I forbindelse med overdragelse kan bestyrelsen udarbejde de dokumenter der skal bruges og formidle overdragelsen. Honorar 15.000 kr. tilfalder foreningen. Betales af sælger.

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. 4. Else og Søren Kragh Sørensen.

BESTYRELSE:

Formand: Preben Bertelsen tlf: 41697117
Næstformand: Søren Kragh Sørensen tlf: 23461849
Bestyrelse: Erling Pedersen tlf: 29841689

Andelsboligforeningen Æblevænget III Strandhuse, Kolding

Formand: Preben Bertelsen

Godtgørelse til bestyrelsesmedlemmer: 1.200 kr. årlig nuværende beløb (Max. 2.800 kr. til tlf. og internet og godtgørelse til kontorhold, møder mv. 1.700 kr. årlig)

Bestyrelsen foreslår et årligt honorar på 2.000 kr.

Årets arrangementer:

Grill komsammen, Marianne indkalder og igen år, blev det en dejlig dag med god stemning og masser af hyggelig snak. Tak til Marianne.

Else og Søren bød velkommen på plænen med et godt glas vin, tak til Else og Søren.

Årets julearrangement blev i år varetaget af Sonja og Preben, assisteret af Else og Kaj. Der var som altid god opbakning til fællessang og tilfredshed med æbleskiver og gløg. Som altid blev det smukkeste træ tændt med lys.

Susanne og Ebbe Køhler koordinerer "petanque", alle er velkomne.

Det årlige kontingent til Grundejerforeningen Æblehaven, er 2.900 kr. som er indregnet i vores boligafgift.

Mødekalendar 2025/2026

Mødetid: 14.30 kl.

Mandag den 07.07 2025 Konstituering

Mandag den 06.10 2025 Regnskab 2. Kvartal

Mandag den 02.12 2025 Regnskab 3. Kvartal

Mandag den 05.01 2026 Regnskab 4. Kvartal

Mandag den 13.04 2026 Regnskab 1. Kvartal

Mandag den 04.05 2026 Godkendelse regnskab

Onsdag den 27.05 2026 ordinær generalforsamling kl 18.30 på Marinaen: ifølge vedtægterne.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at boligafgiften forbliver uændret, med baggrund i et pænt regnskab.

Bestyrelsen takker alle andelshavere for godt samarbejde, en særlig tak til alle, der yder en ekstra indsats.

Bestyrelsen ønsker alle en god sommer.

Næste generalforsamling den 27.05 2026 på Marinaen. Vi ses

BESTYRELSE:

Formand: Preben Bertelsen tlf: 41697117
Næstformand: Søren Kragh Sørensen tlf: 23461849
Bestyrelse: Erling Pedersen tlf: 29841689

	Budget 2024/25	Regnskab 2024/25	Budget 2025/26
Boligafgifter mv.	1.228.212	1.228.212	1.228.212
Overdragelsesgebyr	0	15.000	0
	1.228.212	1.243.212	1.228.212
Regnskabsudarbejdelse og revision	-22.000	-17.250	-18.250
Bogføringsassistance	-17.000	-15.569	-17.000
Forsikring	-30.000	-26.491	-30.000
Ejendomsskat	-104.000	-111.392	-112.000
Kontorartikler, edb, administrationsomkostninger mv.	-15.000	-10.428	-15.000
Porto/gebyr	-6.000	-6.390	-6.000
Renovation og renholdelse	-72.000	-69.608	-72.000
Gaver, blomster og møder	-15.000	-18.849	-15.000
Energimærke	0	-16.900	0
Kontingenter	-78.000	-77.701	-79.000
El og vand	-7.000	-5.534	-7.000
Vedligeholdelse af bygning	-180.000	-117.567	-180.000
Vedligeholdelse af udearealer	-40.000	-30.208	-40.000
Afskrivninger	-12.000	-8.320	-8.320
Omkostninger	-598.000	-532.207	-599.570
Resultat før finansielle poster	630.212	711.005	628.642
Renter, bank	9.000	10.234	7.500
Renter, Skattestyrelsen	0	-206	0
Renter, prioritetsgæld	-460.000	-453.583	-451.540
Kursregulering, investeringsbeviser	30.000	57.942	0
Udbytte, investeringsbeviser	0	0	0
Finansielle poster, netto	-421.000	-385.613	-444.040
Årets resultat	209.212	325.392	184.602
Likviditetsresultat			
Årets resultat	209.212	325.392	184.602
Betalt prioritetsafdrag	-99.278	-99.279	-100.802
Afskrivninger	0	8.320	8.320
Kursregulering af investeringsbeviser	-30.000	-57.942	0
Likviditetsresultat i alt	79.934	176.491	92.120

FORDELING AF FÆLLESOPGAVER.

1. Flaget: Birgit og Erling Pedersen
Reserve: Kaj Jørgensen
2. Repræsentant i Grundejerforeningen : Else Kragh Sørensen (efter generalforsamlingen).
3. Juletræ/ julelys : Erling Pedersen, Preben Bertelsen, Ole Madsen (gartner).
4. Julegløgg/ Æbleskiver : Sonja og Preben Bertelsen/ Else og Søren Kragh Sørensen
5. Hegnslaug : Søren Kragh Sørensen, Preben Bertelsen
6. Beskæring og renligholdelse af og omkring blodbøge : Birthe Holk, Susanne Køhler
7. Opsyn og renholdelse af miljøstation: Vest: Søren Kragh Sørensen. Øst: Karsten Høgh Andersen
8. Rengøring havemøbler: Kaj S Jørgensen.(Sonja Bertelsen)
9. Renholdelse af bed ved fællesrum, trimning af plænekant: Karsten Høgh Andersen/ Ebbe Køhler
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
14. Hjertestarter vedligeholdelse: Else Kragh Sørensen
15. Havemøbler ud og ind af fællesrum: Erling, Ebbe, Preben
16. Teknisk hjælp, el, vand, og varme : Diverse håndværkere, kontakt formanden.

17. Op og nedtagning af parasol, samt renholdelse af fliser på torvet : Erling Pedersen.

18. Bestilling af håndværkere, formanden.

19. City container: Haveaffald, Erling Pedersen

20. Boligforeningens bestyrelse : Erling Pedersen, Søren Kragh Sørensen, Preben Bertelsen, Suppleant, Kjeld Bogetoft

21. Renholdelse af "ny" trappe. : Preben Bertelsen.

22. Plænen på torvet : Ole Madsen. Robotten: Søren Kragh Sørensen.

Opdateret 14.04 25

Preben Bertelsen