

Referat
fra ordinær generalforsamling
onsdag den 27. maj 2026 kl. 18,00
på Restaurant Marinaen, Kolding

Der var mødt 24 personer.

Derudover deltog foreningens statsaut. revisor Malene Mogensen, RSM Revision samt Otto Krogh, som var indbudt som dirigent.

Formand Preben Bertelsen bød velkommen til generalforsamlingen. Der blev budt på enten stjernesnud 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. Keld Bogetoft og Louise Jensen. Ære være deres minde!

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. Bestyrelsen skal i det kommende år lave vedligeholdelsesplan. Da der ikke var bemærkninger til beretningen, blev den enstemmigt vedtaget

2. Fremlæggelse af årsrapport samt godkendelse af denne v/RSM Revision

Statsaut.revisor Malene Mogensen udleverede årsrapporten og gennemgik regnskabet, og kunne konstatere, at foreningen fortsat har en sund økonomi.

Brogaard gjorde opmærksom på, at det muligvis er et problem at der er andre tilgodehavender i regnskabet. Dette har tidligere været drøftet.

Revisoren nævnte, at dette ikke var et problem og var set i andre regnskaber for andelsboligforeninger.

Da der ikke var spørgsmål til årsrapporten blev denne godkendt.

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

Budgettet blev udleveret og formanden gennemgik dette og foreslog, at boligafgiften forblev uændret, og da der ikke var bemærkninger hertil blev disse godkendt.

4. Forslag fra andelshaverne

Der var ikke indkommet nogen forslag.

5. Forslag fra bestyrelsen

Der var ikke indkommet nogen forslag.

6. Valg af bestyrelse

- a) Søren Kragh Sørensen blev enstemmigt genvalgt.
- b) Den øvrige bestyrelse var ikke på valg.
- c) Bestyrelsen foreslog Jonas Leisner som nyt bestyrelsesmedlem. Han blev enstemmigt valgt.
Ulla Meiner og Henriette blev foreslået som suppleanter, disse ville gerne have lov til at overveje dette, så der valgtes ingen suppleant.

7. Valg af revisor

RSM Revision v/statsaut.revisor Malene Mogensen genvalgtes enstemmigt.

Eventuelt

Jonas Leisner foreslog en byvandring i en del af Kolding. Da der lød til at være interesse, vil Jonas gå videre med dette og komme med forslag til tidspunkt herfor.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og formanden takkede dirigenten for at lede mødet, hvorefter generalforsamlingen afsluttedes.

Næste års ordinære generalforsamling afholdes den 26. maj 2027 kl. 18,00 på Marinaen.

Tak for denne gang.

Æblevænget, 31-05-2026

Annette B. Nielsen

referent

Andelsboligforeningen Æblevænget III Strandhuse, Kolding

BERETNING

2025/2026

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

Efter en veloverstået generalforsamling, havde vi første bestyrelsesmøde den 22.09.2025, hvor vi kunne byde velkommen til Karsten Høgh Andersen som nyt medlem af bestyrelsen.

Vi havde tidligere budt velkommen til Jonas Leisner som ny andelshaver i bolig 116. Karsten gik i gang med at undersøge ladeløsninger til "blokken" og den store carport. Der er mulige løsninger, som kan tages i brug, når behovet opstår.

Den 13.08 2025 havde vi det årlige møde med Nykredit, hvor vi blev betrygget i vores bekymringer om fremtiden i en urolig og uforudsigelig verden. Vores lån skal refinansieres i 2029.

Årets grillfest blev som sædvanlig godt besøgt og folk nød hinandens selskab, tak for indsatsen.

Det er en fast tradition, at "Hegnslauget" mødes og klipper i juni. Det forløb også tilfredsstillende i år, dog med lidt liftproblemer. I år foregår klipning den 18. og 19. Juni.

Vores varmesynsrapport 2025 konkluderede, at vores boligmasse fremstår velholdt og i god vedligeholdelsesmæssigt stand.

Med hensyn til nye vinduer og døre, vil det give mening at foretage en samlet vurdering om udskiftning, når vi skal omlægge lån i 2029.

Det samme gør sig gældende for vores varmeanlæg.

Dette års fjernvarmeeftersyn blev foretaget uden de store udskiftninger og udgifter.

Vi skal have algebehandlet vores tage i år. Status på tagene ser fortsat stabilt ud, de kan holde en del år endnu.

Søren har brugt meget tid på at forhandle en god løsning på vores affaldssystem.

Vi har fået lov til at bevare vores miljøstationer, og i skrivende stund, er de nye containere taget i brug, og vi forsøger alle at forstå de nye regler for sortering.

Hvis der bliver behov for større containere, kan vi regulere, men først til oktober. Indtil da må vi købe ekstra tømning, hvis det er nødvendigt.

Søren holder øje med stationen i vest og Karsten i øst.

Andelsboligforeningen Æblevænget III Strandhuse, Kolding

Efter at have præciseret vores parkeringsmuligheder i vores boligområde, ser det ud til at vi kan være her allesammen.

Vi har ikke fået endelig tilladelse til at udvide med 5-6 pladser langs stamvejen, men er optimister.

Lokal beredskabsplan er fortsat i støbeskeen.

Vores årlige traditionelle julearrangement var velbesøgt, og der var som sædvanlig en god og hyggelig stemning.

I december meddelte Peter Otte fra Deloitte, at de ikke længere kunne revidere vores regnskab. Vi blev anbefalet at tage kontakt til RSM Revision, der gerne ville overtage opgaven.

Vi havde et godt og konstruktivt møde med Malene Mogensen, statsautoriseret revisor i februar 2026. Vi indgik en aftale om fremtidig samarbejde, men først skulle vi indkalde til ekstraordinær generalforsamling, fordi revisor skulle godkendes af generalforsamlingen.

Den 25.02.2026 afholdt vi ekstraordinær generalforsamling hos formanden i nr. 92. Der var pænt fremmøde og dirigent Gynther Hansen ledte os igennem mødet, så vi fik godkendt det nye revisionsfirma RSM Revision.

Omkring årsskiftet fik vi så en meddelelse om at Ullerup Ejendomsadministration skulle overgå til ny ejer.

De nye ejere meddelte at de ville fortsætte bogføringen på samme måde, så der ville ikke ske ændringer.

De ville invitere os på besøg, så vi kunne hilse på vores nye samarbejdspartnere.

Desværre er det ikke gået som lovet, vores tidligere godkendelsesprocedurer bliver ikke overholdt, vi får ikke som tidligere besked når betalinger går i banken, og der er lang behandlingstid.

Vi fik aldrig en invitation til besøg.

Vi har derfor valgt at opsiges kontrakten.

Vi forventer at fremtidig bogføring kommer til at ske hos RSM Revision, som også vil påtage sig den opgave.

Vi har ikke haft de store udgifter til vedligehold og udskiftning af træværk, men vi samler småopgaverne til efter oktober, hvor vi skal have rækværket genetableret ved miljøstation øst. Vi skifter det der trænger og får Morten til at male efterfølgende.

Vi fik skabt en ny tradition i forbindelse med vores fælles arbejdslørdag den 28.03. 2026. Ca. 30 ivrige hænder deltog i arbejdet med at rengøre vores hvide plader samt rengøring af havemøbler og fliser. Et flot resultat, der afsluttedes med grillpølser, vand og øl.

Sæt kryds i kalenderen den 27.03.2027. Kl. 9.30.

Andelsboligforeningen Æblevænget III Strandhuse, Kolding

Bestyrelsen har formidlet overdragelse af bolig 80 boet efter Louise Jensen, til Ulla Meiner som overtager 01.06. 2026.

Vi glæder os til at byde Ulla Meiner velkommen til vores andelsboligforening.

Susanne og Ebbe Køhler er koordinatore vedr. Petanque.

Intern liste.

Andelshavers ønske om anden bolig.

Vedtægternes § 13 overdragelse stk. 2B

Rækkefølgen er:

1. Aase Bogetoft
2. Karen og Gynther Hansen
3. Sonja og Preben Bertelsen
4. Else og Søren Kragh Sørensen

Godtgørelse til bestyrelsesmedlemmer:

Bestyrelsesmedlemmer får 2.000 kr. årligt

Alle andelshavere er medlem af Grundejerforeningen Æblehaven, kontingent er indregnet i vores boligafgift. Kontingentet udgør i 2026 - ca. 3000 kr . Pr. andel. Der kan stilles spørgsmål til vores områderepræsentant Else Kragh Sørensen, under punktet eventuelt på dagsordenen.

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

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 27.05. 2027. Kl. 18.00 på Marinaen.

Vi ses

På bestyrelsens vegne
Preben Bertelsen

Andelsboligforeningen Æblevænget III

	Budget 2025/26	Regnskab 2025/26	Budget 2026/27
Boligafgifter mv.	1.228.212	1.228.213	1.228.213
Overdragelsesgebyr	0	5.000	15.000
Indtægter i alt	1.228.212	1.233.213	1.243.213
Regnskabsudarbejdelse og revision	-18.250	-16.044	-17.250
Bogføringsassistance	-17.000	-17.250	-20.000
Forsikring	-30.000	-30.246	-31.000
Ejendomsskat	-112.000	-125.264	-125.000
Kontorartikler mv.	-15.000	-8.978	-15.000
Porto/gebyr	-6.000	-3.829	-6.000
Renovation og renholdelse	-72.000	-70.377	-72.000
Gaver, blomster og møder	-15.000	-16.864	-15.000
Kontingenter	-79.000	-80.570	-78.000
El og vand	-7.000	-5.503	-7.000
Vedligeholdelse af bygning	0	-37.972	-40.000
Algebehandling tag	0	0	-20.000
Vedligeholdelse af udearealer	-40.000	-36.862	-40.000
Afskrivninger	-8.320	-8.320	-8.320
Omkostninger i alt	-419.570	-458.079	-494.570
Resultat før finansielle poster	808.642	775.134	748.643
Renter, bank	7.500	0	0
Renter, prioritetsgæld	-451.540	-451.460	-450.000
Kursregulering, investeringsbeviser	0	-1.008	0
Udbytte, investeringsbeviser	0	34.009	30.000
Finansielle poster, netto	-444.040	-418.459	-420.000
Årets resultat	364.602	356.675	328.643
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	180.000	180.000	180.000
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	184.602	176.675	148.643
Disponeret i alt:	364.602	356.675	328.643
Likviditetsresultat:			
Årets resultat:	364.602	356.675	328.643
Betalt prioritetsafdrag	-100.802	-100.803	-102.350
Afskrivninger	8.320	8.320	8.320
Kursregulering af investeringsbeviser	0	1.008	0
Likviditetsresultat i alt	272.120	265.200	234.613