

Andelsboligforeningen Æblegården – 4300 Holbæk

Referat af Ordinær generalforsamling afholdt den 9. april 2025

Holbæk, den 19.04.25

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere

Inge Nielsen fra VAB blev valgt som dirigent og kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet. Der var 38 andelshavere til stede samt 11 fuldmagter = 49 stemmeberettigede og dermed beslutningsdygtige.

Marianne blev valgt som referent og VAB som stemmetællere.

2. Godkendelse af bestyrelsens beretning for 2024

Beretningen var udsendt sammen med indkaldelsen og forsamlingen blev spurgt, om der var nogen spørgsmål til denne og det var ikke tilfældet. Der blev kommenteret, at det var en god beretning og at det var rart, at den var udsendt i god tid. Beretningen blev hermed godkendt og vil blive gemt på foreningens hjemmeside.

3. Gennemgang og godkendelse af regnskabet for 2024

Inge Nielsen gennemgik regnskabet. Vi har et resultat før finansielle poster på kr. 1.936.360,- og en egenkapital på kr. 8.407.904 før reserver og 24.343.654,- inkl. reserver.

På anbefaling fra revisionsselskab har vi valgt at pristalsregulere ejendomsværdien med ca. 5% og det betyder at værdien pr. indskudt andelskrone er steget fra 4,64 til 4,87 i forhold til sidste år. Det betyder, at værdien på 2-værelses boliger er steget med kr. 36.928,- og kan handles for kr. 770.820,- og 3-værelses boliger er steget med kr. 45.331,- og kan handles for kr. 946.228,-. Regnskabet blev godkendt af hele forsamlingen og vil blive lagt ind på foreningens hjemmeside med bestyrelsens og dirigentens påtegning.

4. Gennemgang og godkendelse af budget for 2026

Budgettet blev gennemgået og på grund af de generelle prisstigninger på alle omkostninger, samt årlig vedligeholdelse og serviceaftale på ventilationsanlægget i boligerne, betyder det en mindre huslejestigning. Huslejen vil stige med kr. 193,- pr. måned for 2-vær og kr. 236,- pr. måned for 3-vær. Denne stigning vil træde i kraft pr. 1. januar 2026. Budgettet blev herefter godkendt af hele forsamlingen og vil blive lagt på foreningens hjemmeside.

5. Forslag til vedtægtsændringer

Bestyrelsen har foreslået vedtægtsændringer i §26 som i stk. 3 er ændring af ord, mens ændring i stk. 5 handler om valgbarehed for at kunne opstille til bestyrelse. Begge ændringer blev godkendt af en enig generalforsamling og de tilrettede vedtægter med bestyrelsens påtegning vil blive lagt på foreningens hjemmeside.

6. Forslag til ændringer i Husorden

Ændringerne blev gennemgået og da der heller ikke her var nogen der stemte imod eller blankt er ændringerne til husorden godkendt af hele forsamlingen. Tilrettet husorden vil ligeledes blive gemt på foreningens hjemmeside.

7. Indkomne forslag

Renovering af flisevæg ved parkeringsplads

Der er fremsat forslag fra en andelshaver med et ønske om at flisevæggen ved parkeringspladserne bliver renoveret, da der har været flere påkørsler af denne og den dermed ikke ser godt ud flere steder. Bestyrelsen vil snarest kigge på hvilke muligheder der kunne komme på tale. Efter drøftelser i salen kom det frem, at opgaven muligvis ville kunne udføres på en af vores fællesdage.

8. Valg af formand for 2 år

Flemming Fage Sørensen, Nr. 106 er på valg og modtog genvalg.

9. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år

På valg er:

Michael Bengtsen, Nr. 38 og Marianne Hansen, Nr. 10 og begge modtog genvalg.

10. Valg af 1 nyt bestyrelsesmedlem for 1 år

Børge Pedersen, Nr. 16 stillede op og blev valgt uden modkandidater.

11. Valg af 2 suppleanter for 1 år

1. suppleant: Preben Andersen Nr. 66 modtog genvalg

2. suppleant: Catharina Var Engen, Nr. 60 stillede op og blev valgt uden modkandidater.

12. Valg af administrator

På grund af den varslede prisstigning hos VAB opfordrer bestyrelsen til afstemning om skift til ny administrator. Forud for afholdelsen af selve generalforsamlingen, havde bestyrelsen indbudt Boligexperten, som præsenterede sig for andelshaverne og besvarede de spørgsmål der var fra andelshaverne. Der var enighed blandt andelshaverne om at skifte til Boligexperten. VAB havde fuld forståelse for beslutningen og takkede for det gode og lange samarbejde.

13. Eventuelt

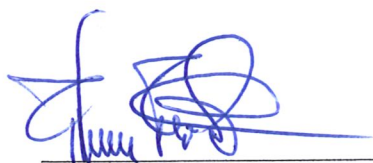
En andelshaver blev i forbindelse med kanalrensen af ventilationsanlægget gjort opmærksom på at der var en ulovlig el installation. Andelshaver er i kontakt med tidligere ejer om betaling for udbedring af installationen. Der er ikke et lovkrav om, at der skal foreligge en el-rapport men der opfordres til at der fremover foretages el-tjek af boligerne ved salg. Da dette er fremkommet under eventuelt kan der ikke stemmes om det, men bestyrelsen vil tage drøftelser omkring dette og vil kunne have noget klar til næste generalforsamling. Der blev også ytret ønske om at der skulle være et vvs tjek. Samtidig kom der opfordring til, at man kun benytter autoriserede håndværkere på el og vvs arbejder.

De 2 foregående år har det ikke været muligt at nedsætte et udvalg til at planlægge en sommerfest. Der blev spurgt til om der i år kunne være nogle interesserede og der var 2 der meldte sig så vi har et festudvalg bestående af: Joan, nr. 94, Catharina, nr. 60 og Lea, nr. 78. Festudvalget vender tilbage, når der er nyt.

VAB takkede for god ro og orden samt det årelange gode samarbejde.

Formanden takkede for fremmødet og ønskede tillykke og velkommen til de nyvalgte. Derudover nævnte Formanden vores fællesdage, og opfordrede alle til at møde op også selvom man måske ikke kan yde så meget, men det er meget hyggeligt at mødes. Førstkommende fællesdag er den 17. maj, hvor vi forhåbentlig ser rigtig mange.

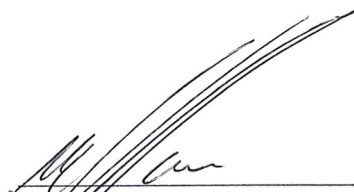
Formanden takkede også VAB for det gode samarbejde.



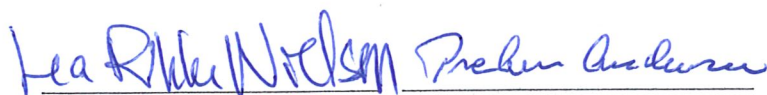
Flemming Fage Sørensen
Formand



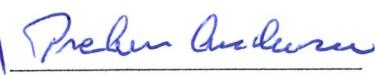
Marianne Hansen
Næstformand/sekretær



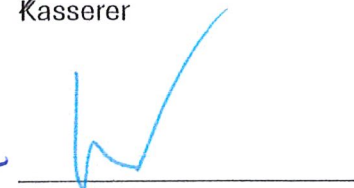
Michael Bengtsen
Kasserer



Lea Rikke Nielsen
Bestyrelsesmedlem



Preben Andersen
Bestyrelsesmedlem



Inge Nielsen
Dirigent