



Generalforsamling for Andelsboligforeningen Holbøllevej 04.03.2025

Referent: Janie 10C

Ordstyrer/Dirigent: Torben 2D

Alle 16 huse repræsenteret samt revisor Niels Erik Jensen, Revision Hatting.

Velkomst ved formand Pia Udengaard 10A – Hurtig præsentation af alle husstande af hensyn til de nye beboere, der deltager for første gang.

Dirigent konstaterer forsamling lovligt indkaldt.

Bestyrelsens beretning ved formand Pia Udengaard, vedlagt dette referat efterfølgende.

Fremlæggelse af årsrapport og regnskaber ved revisor Niels Erik Jensen.

Indekslånet er stadig klart at foretrække.

Gennemgang af de forskellige vurderingsprincipper for andelene efter de nye vurderingsregler.

Det er vigtigt at køre med en buffer ved valg af vurderingsprincip, da det giver sikkerhed for at der er mulighed for at låne penge til fx nye tage uden at det påvirker andelskronen. Buffer ved off. Indekseret ejendomsvurdering er 2.142.947 kr

Der er mulighed for yderligere stigninger på andelsbeviserne til næste år, hvis inflation og andre forhold går som forventet. Ellers er der mulighed for at tage af bufferen til en eventuel stigning, hvis det besluttet på næste års generalforsamling.

Bestyrelsen anbefaler at skifte over til offentlig ejendomsvurdering, indekseret efter de nye beregningsregler med buffer på 2.142.947 kr.

Generalforsamlingen vedtager enstemmigt at skifte over til offentlig ejendomsvurdering, indekseret.

Budgettet kører videre med uændret husleje pr 1/4 2025

Budgettet godkendt enstemmigt

Valg af bestyrelse

Søren genopstiller – genvalgt

Torben genopstiller – genvalgt

Pernille valgt ind som suppleant



Revisor genvalgt

Revisor anbefaler at holde øje med grundværdien, når vi modtager den endelige skal den undersøges og eventuelt sættes spørgsmålstegn ved overfor relevante myndigheder.

Eventuelt

Hvem tager sig af maden til sommerfesten – Gitte og Jeanette har meldt sig frivilligt.

Der ønskes bedre oversigt over hvad der skal lave på forhånd på arbejdsdagene, så man evt. kan byde ind hvis man ikke kan deltage på selve dagen. Man er også velkommen til at byde ind med kage og vand hvis man fysisk ikke kan deltage i arbejdsdagen. Det er vigtigt alle deltager i arbejdsdagen.

Skal der eventuelt investeres i separate vand og varmemålere, for at spare den store administration der pt er ved at foreningen kun har én samlet måler, der skal deles ud på de 16 husstande. Det er pt ikke lovpligtigt at hver husstand har separat måler, men det kommer på et tidspunkt og senest i forbindelse med udskiftning af vandrør. Det vil derfor blive en dobbelt udgift, hvis vi vælger at gøre det før de nye vandrør på et tidspunkt skal udskiftes.

Der bliver snakket frem og tilbage om dette. Kan evt komme med som forslag til næste års generalforsamling.

Bestyrelsens beretning d. 4. marts 2025:

Kære medlemmer af andelsboligforeningen

Endnu et udfordrende år er gået, hvor vi det har været et år hvor der har været småprojekter og udfordringer. Vi har igen arbejdet hårdt for at sikre, at vores fællesskab er velfungerende og at vores ejendom er i god stand.

Det sidste år har der har været god aktivitet i vores andelsboligforening. Vi har fået en ny andelshaver Lisette som er flyttet ind i 4D. Velkommen til 😊

Efter sidste års generalforsamling er det kun Lisette der er flyttet ind

Husk at det er vigtigt at få luftet ud dagligt, det er vigtigt pga. fugt og kondens, og dermed risiko for skimmelsvamp dannelse. OBS hvis du får skimmelsvamp i din andel, er du selv ansvarlig for at udbedre skaden – pga. manglende udluftning – OBS ikke at tørre tøj indenfor af samme grund.

Vi har stadig en del udfordringer med vores tagrender. Udfordringen har været/er at de drypper/er utætte. Vi har haft Kjellerup VVS til at reparere tagrenderne, og dette har vi ikke været helt tilfreds med, da flere af tagrenderne efter en gang frost igen drypper. Pt. har vi sat det på



pause, grundet gennemsyn af en byggesagkyndig i forhold til vores fremtidige reparationer/renoveringer.

Peter og Gitte forsøger at reparere deres tagrender – Peter har nogle ideer, og vil forsøge med dem og se resultatet af disse ideer, og derefter vurderer vi effekten af dette, og tager stilling til om dette er løsningen og går videre med det i alle de boliger som har dryppende tagrender.

Søren og Gitte vil gå i gang med udluftningsmanchetterne på lofterne her i foråret, og derefter vise hvordan disse kan sættes op. De skal kun sættes på hvor det er nødvendigt og i forhold til hvad der er beskrevet i vores renoveringsplan.

Der var ved enkelte af andelene konstateret vand i haven, tæt ved husene. Dette er blevet udbedret med dræn i de respektive andele (hos Pernille og Ronnie), og har ang veligt afhjulpet problemstillingen. (dog har der ikke været så vådt som sidste år – men vi håber på positiv effekt)

Ved vores arbejdsdag sidste år forbedrede vi vores grønne områder og fællesområder. Vi fik tyndet ud i det grønne område på volden, og der blev etableret "skraldeø" ved indkørslen. Der mangler fortsat at blive sat rionet omkring øen – dette arbejde forventer vi at få færdiggjort til vores arbejdsdag til sommer.

Ved vand og varme aflæsning 2024 forsøgte vi for første gang med at hver beboer selv aflæste deres tal, i stedet for bestyrelsen skulle rundt og banke på hos alle d. 31/12-24. Det var en succes - dog skal vi have fundet på en anden måde at indrapporterer tallene på, da det rent administrativt er en overvældende opgave for kassereren.

AFFALD: Igen igen

Kære andelshavere – vi er noget udfordret på affaldssorteringen, og bestyrelsen vil på det kraftiges anbefale, at hver enkelt **ikke** putter mere affald i containerne end lågene kan lukkes. Det er **ikke** bestyrelsens ansvar at rydde op, når der ligger affald rundt omkring på grunden. Vi er alle forpligtet til at holde orden ved og omkring containerne. **Pizzabakker og gavepapir hører stadig til restaffald, og ikke pap og papir.**

Blot en reminder – ved snefald skal der skovles/fejes sne, således vores post ikke falder og brækker arme og ben – vi som andelshavere er ansvarlige.

Vi har dog ikke fået så meget sne i år endnu, og nu er vi gået ind i forårs månederne – så mon der kommer mere sne?

HUSK VED EVT: SALG

Man er forpligtet til at have E-mærke på sin andel, og det betyder i praksis, at ved salg skal den enkelte andelshaver sørge for at have udarbejdet E-mærke på sin andel. Andelsraveren skal selv kontakte en energikonsulent som kan udarbejde E-rapporten – pris på dette ligger mellem 5 – 7000,-kr. Man kan få bødestraf eller et påbud hvis der ikke forelægger Energimærke. E-mærket holder i 10 år.

Janie og Gitte deltog i ABF kursus omkring salg af bolig. Vi som bestyrelse lærer hen af vejen, og vi skal gøre obs på at ved salg, **så er det bestyrelsen der skal fastsætte max salgsprisen**

fremadrettet. I salgsprisen tages der hensyn til eventuelle forbedringer og eventuelle slitage/mangler. Dette gælder også skulle man gøre brug af ejendomsmægler.

Bestyrelsen har udarbejdet et årshjul, således vi kan huske hvad, hvornår og hvordan andelsforeningen skal/bør huske alle aktiviteterne i løbet af året. Denne revideret efter hver generalforsamling, således den nye bestyrelse kan tage stilling til kommende aktiviteter.

Sæt allerede kryds i kalenderen til arbejdsfredag – nemlig **d. 24/5 og d. 23/8 2025** med efterfølgende sommerfest – grill med div. salater, øl, vin, vand m.m.

Der opfordres til at benytte vores fællesarealer til fælles grill og socialt samvær hen over sommeren.

Andelsboligforeningens fællesmail, som skal benyttet ved henvendelse til bestyrelsen.

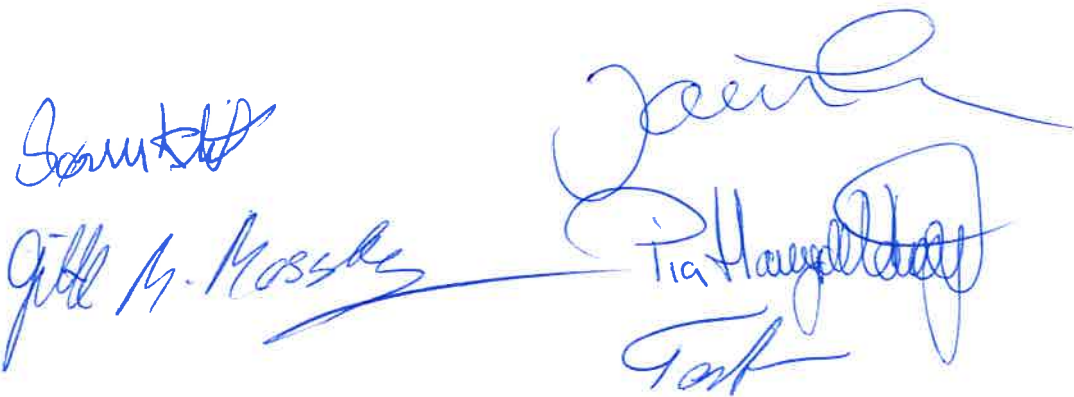
Mail: andelsboligholboellevej@gmail.com

På vegne af bestyrelsen vil jeg gerne takke jer alle for jeres støtte og deltagelse i vores forening. Vi ser frem til at fortsætte samarbejdet, og arbejde sammen om at skabe et endnu bedre og mere bæredygtigt fællesskab i fremtiden.

På bestyrelsens vegne

Pia Hugaard Udengaard 10A

Formand/forkvinde/forperson



The block contains four handwritten signatures in blue ink. From left to right, they are: a signature that appears to be 'Søren', a signature that appears to be 'Jill M. Mossby', a signature that appears to be 'Pia Hugaard Udengaard', and a signature that appears to be 'Tor'. The signatures are written in a cursive, flowing style.