

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen

Dato: 24. september 2025

Sted: Vesterkobbel, Sønderborg.

Antal stemmeberettigede: 17

1. Valg af dirigent

Jesper Baun Schmidt fra Søbo blev valgt som dirigent.

2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen orienterede om den ekstraordinære generalforsamling, som blev afholdt tidligere på året. Forløbet blev vurderet som positivt, dog med en betydelig arbejdsbyrde i forbindelse med salg af boliger. I alt er der solgt 14 andelsboliger i år, primært via privat salg – kun én bolig blev solgt gennem ejendomsmægler. Der opleves fortsat stor efterspørgsel på andelsboliger.

Før generalforsamlingen opstod der problemer med varmforsyningen i én af blokkene. Problemet har taget flere måneder at løse, og den valgte løsning kræver månedlig udskiftning af filter.

Der blev drøftet vedligeholdelse af svalegange, herunder maling. Ét tilbud er modtaget, men prisen vurderes som uforholdsmæssigt høj. Forslag om at indhente flere tilbud blev fremsat.

Aktivitetsudvalget blev genetableret, men grundet lav deltagelse ved de to afholdte arrangementer har udvalget valgt at indstille aktiviteterne.

En af de to vaskemaskiner i fællesvaskeriet er defekt. Det blev besluttet ikke at reparere den på nuværende tidspunkt.

Der er indgået aftale med ekstern leverandør om vask af trappetræerne.

Bestyrelsen påpegede, at flere beboere ikke overholder reglerne for opbevaring på svalegangene. Der blev fremsat forslag om vedligeholdelse og tydeligere retningslinjer.

Der blev fremsat ønske om installation af ballofix-ventiler i alle lejligheder. Dette kræver lukning af vandforsyningen i hele blokken.

3. Årsregnskab og værdiansættelse

- Årsregnskabet blev gennemgået og godkendt.

- Den offentlige vurdering anvendes som grundlag for værdiansættelse.

4. Budget og boligafgift

- Budgettet for det kommende år blev fremlagt og godkendt.

- Der sker ingen ændring i boligafgiften.

5. Indkomne forslag

1. Gebyr ved midlertidig lukning af varmforsyning

► Forslag om gebyr på 7.850 kr. inkl. moms ved lukning af vand i forbindelse med renovering af radiatorer.

Såfremt en andelshaver anmoder om midlertidig lukning af varmforsyningen i forbindelse med privat renovering, pålægges andelshaveren et gebyr svarende til foreningens faktiske omkostninger ved lukning og åbning. Prisen udgør pt. kr. 7.850 inkl. moms. Beløbet reguleres løbende i takt med foreningens faktiske omkostninger."

► Forslaget blev godkendt.

2. Indførelse af årligt lejlighedssyn

Bestyrelsen gennemfører hvert år i marts og april måned et lejlighedssyn af samtlige boliger med henblik på at kontrollere, at andelshaverens vedligeholdelsespligt overholdes, samt at ejendommens installationer og bygningsdele vedligeholdes korrekt. Andelshaveren er forpligtet til at give adgang til boligen efter rimeligt varsel."

► Forslaget blev godkendt.

3. Begrænsning af husdyrhold

► Forslaget blev godkendt.

Ordlyd ændres til: Det er tilladt at holde ét husdyr pr. husstand. så længe disse ikke er til gene for de andre beboere i form af truende adfærd, støj i nattetimerne o.l. Husdyret må ikke have en vægt over 15 kg.

4. Opsætning af læhegn på altaner

► Ordlyden ændres til: **Det er tilladt at opsætte læhegn på altaner, forudsat at læhegnet fremstår i neutral farve og uden nogen form for reklame, kommerciel promovering eller politiske budskaber. Opsætning skal ske forsvarligt og uden risiko for skader på ejendommen."**

► Forslaget blev godkendt.

5. Vedligeholdelses forslag fra bestyrelsen

Etablering af ballofix-ventiler på radiatorer i alle andelslejligheder.

► Forslaget blev godkendt.

6. Husorden – ændringsforslag

Forslag 1 og 2 tilføjes til husordenen.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer

- Formand: Steffen Fredensborg valgt som formand.
- Bestyrelsesmedlemmer: Shanti, Erik, Jonas, Pia valgt som bestyrelsesmedlemmer.
- Suppleanter: Lotte Marek, Lone Toft, Nanna Kastrup valgt som suppleanter.

8. Valg af administrator

Det blev besluttet at fortsætte samarbejdet med Søbo.

9. Valg af revisor

Det blev besluttet at fortsætte samarbejdet med Sønderjyllands Revision.

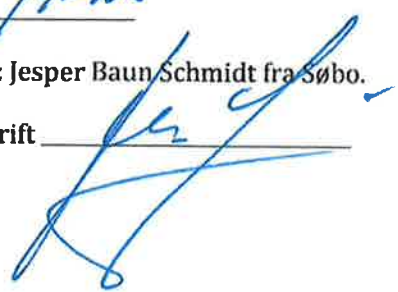
10. Eventuelt

Under punktet 'Eventuelt' blev følgende emner drøftet:

- Efterladenskaber fra husdyr på fællesarealer.
- Rotteproblemer omkring grunden, muligvis som følge af madaffald.
- Parkeringsmuligheder og behov for forbedringer.
- Iben meldte sig som frivillig hjælpende hånd.

Dato: 29/9-25

Dirigent: Jesper Baun Schmidt fra Søbo.

Underskrift 

Godkendelse af Generalforsamlingsreferat 24. september 2025

Dato: 8/10-25

Steffen Fredensborg



Dato: 12/10-25

Erik Pedersen



Dato: 8/10-25

Shanti Ottosen



Dato: 12/10-25

Jonas Sibbesen Moldt



Dato: 8/10-25

Pia Wolfsen