



Generalforsamling 12-03-2026

13 huse repræsenteret fysisk – 3 afbud – 1 fuldmagt sendt med. Revisor til stede.

Referent Torben Østergaard – generalforsamlingen konstateret lovligt indkaldt.

Vi har bemærket et punkt er forsvundet i dagsordenen, "Indkomne forslag". Da der er sendt forslag rundt til alle i lovlig tid – så bliver det til punkt 6, (de andre rykket ned efter).

Bestyrelsens beretning ved formand Pia Udengaard. (referat vedhæftet)

Fremlæggelse af driftsbudget ved revisor Niels Erik, Hatting Revision.

Der er ikke meget ny lovgivning siden sidste år, revisor har fulgt forening siden foreningen blev bygget. Budgettet er holdt indenfor 1,5 % hvilket må være godkendt.

Ejendomsomkostningerne er steget – og vi må forvente det stiger igen til næste år. Revisor anbefaler, at bestyrelsen skal overveje at klage over ejendomsvurderingen når den bliver endelig, da den nuværende midlertidige vurdering virker til at være høj.

Revisor synes løbende vedligeholdes kørers godt i forhold til budgetteret, da vi kan tage af hvad der på forhånd er sparet op til det.

Foreningen kører med indekslån. Det har været rigtigt godt at fortsætte med det indtil videre, da det er stabilt. Og ved omlægning til realkreditlån, så havde foreningen tabt et væsentligt beløb grundet de ustabile tider. Indekslandet gør huslejen stabil på grund af fast rente. Indekslandet følger inflationen. Revisor har erfaring med andre foreninger med indekslån, hvor huslejen stiger meget.

Revisor konstaterer andelenes værdi stiger med 8 % grundet den stabile økonomi.

Der er en fin opsparing i banken i forhold til foreningens størrelse.

Revisor forudser andelens værdier vil stige fortsat fremadrettet.

Grundværdien er pt vurderet til 21.178.000 kr – kun midlertidigt – men revisor er af den klare overbevisning, at der skal klages over den når den bliver endelig, da den er meget høj. Det kan

være godt givet ud at få en advokat med speciale indenfor andelsboliger til at screene om der er grundlag for at klage, da selv små besparelser på ejendomsskatten henover tid vil blive til mange penge.

Valuarvurderingen er gældende til februar 2027.

Der er en buffer på 2,58 millioner i regnskabet til at beskytte andelskrønen skulle der komme uforudsete udgifter og det bliver nødvendigt at låne penge.

- Generalforsamlingen godkender regnskabet enstemmigt.

Forelæggelse af driftsbudget for 2026 af revisor.

Ejendomsomkostningerne er steget grundet renovationsomkostningerne og ejendomsskatten er steget. Et bestyrelsesmedlem kan godtgøres med 10.000 kr/år ifølge lovgivningen 2026 hvis det vedtages af generalforsamlingen under administrationsomkostningerne. Kan vedtages i forbindelse med godkendelse af budgettet.

Grundet ejendomsværdiskatten skal foreningen forvente en huslejestigning til næste år. Omkring 200-250 kr pr andel alt efter størrelsen.

- Budgettet godkendt af forsamlingen enstemmigt.

Valg af bestyrelse

- Pia Udengaard – genopstiller – genvalgt
- Janie Thing Andersen – genopstiller – genvalgt
- Gitte Mattson-Mossberg – genopstiller ikke
- Tidligere suppleant Pernille Martsen opstiller – valgt til bestyrelsen
- Ny suppleant Tove Finnerup Juhl

Foreningen vil gerne takke Gitte for hendes store arbejde til nu, og byde velkommen til Pernille i bestyrelsen og Tove som suppleant.



Revisor genvalgt.

Forslag fremlagt.

Forslag 1.

Carporte og ansvaret for vedligeholdelse har manglet i vedtægterne. Alle er flyttet ind i deres andele, med viden om at man selv står for al vedligeholdelse af ens carport. Det ønskes nu at det også fremgår af vedtægterne, for at undgå forvirring fremadrettet.

Forslag vedtaget

Forslag 2.

Ved fremtidige salg, skal vi ved salg benytte ekstern synsmand til vurdering af boligerne. Til nu har bestyrelsen skulle stå for dette, og det er et ansvar bestyrelsen ikke ønsker at stå med, samt er det i alles interesse at få en fagmand ud og vurdere andelens stand. Forbedringer og mangler. Bestyrelsen vil udpege en synsmand for sælger regning.

Forslag vedtaget

Eventuelt

Beboer mener hans indgang og eventuelt andre er for smalle i henhold til hvis man fx vil have leveret en palle til døren. Bestyrelsen vil undersøge forholdene generelt for hele foreningen og sørge for at lovkrav følges. Der skal som minimum være så god adgang til alle boliger, at fx en ambulance kan nå frem.

Der blev spurgt ind til fremtidige el-løsninger til ladere til især de beboere, der har fritstående carporte. Bestyrelsen har allerede diskuteret dette, og er kommet frem til at i forbindelse med nye vandrør ude i fremtiden hvor alt alligevel skal graves op, så skal der nedlægges føderør ud til de enkelte boliger, så man dermed hurtigt kan få installeret en el-lader til elbiler. Ønskes stander til el-bil, så er det den enkelte andelshaver eget ansvar at få installeret i forbindelse med sin carport. Enkelte beboere har allerede løsningen. Derudover henvises der også til el-standereovre på skolen, indtil man selv har fået installeret en stander.

Snerydning. Der er stadig for få der deltager (eller tager nok) når der skal ryddes sne. Det er alle andelshavere ansvar at rydde sne foran egen bolig OG på fællesareal, så alle kan komme

Andelsboligforeningen Holbøllevej

<https://www.holboellevj-andelsbolig.dk>

sikkert rundt. Skal der investeres i en fejmaskine eller en entreprenør. En entreprenør er en dyr løsning, og vil koste mange penge om der kommer sne eller ej. Og vi kan også risikere at de alligevel ikke kan komme nok rundt pga parkerede biler på fællesarealet. Der blev taget en snak om saltning vs sand.

HUSK – det er en andelsboligforening. ALLE andelshavere har ansvar for at rydde sne. Kan man ikke selv af den ene eller anden årsag, så må man række ud til andre og bede om hjælp. Ingen er fritaget.

Bommen imellem Hvinningdalvej og Holbøllevej. Er der en mulighed for at få den lukket – eventuelt sat en port i. Foreningen har en del der bruger os som gennemgang – og desværre også hundeluftning, og ikke alle har respekt for de huse de passerer på deres vej. Det skal undersøges om vi har lov til at få lukket af for trafik fra uvejskommende.

Jaarke

Strandh

Taf

Reinilde Mørte

Tom Højel Højel



FORMANDENS BERETNING

Kære andelshavere

Vi har igen haft et år med god aktivitet i vores andelsboligforening. Der har ikke været nye tilflyttere i løbet af året, men vi har én bolig til salg – Lissi og Bennys andel. De har valgt at flytte, og deres bolig står fortsat som ikke solgt.

Udluftning og forebyggelse af fugt

En af de tilbagevendende og meget vigtige opfordringer handler om udluftning. Husk at lufte ud dagligt for at undgå fugt, kondens og risiko for skimmelsvamp.

Hvis der opstår skimmelsvamp på grund af manglende udluftning eller hvis der tørres tøj indenfor, vil det være den enkelte andelshavers ansvar at udbedre skæden.

Vedligeholdelse og renoveringsarbejder

Tagrender

Sidste år fik vi udskiftet flere utætte tagrender, og de boliger, der fik nye tagrender, har ikke haft problemer siden.

Hvis nogen oplever tagrender, der drypper eller trænger til udskiftning, skal I kontakte bestyrelsen, så vi kan vurdere behovet og tage stilling til eventuel renovering.

Renovering af 10A og 10B

I 10A og 10B er der foretaget renovering af facadebeklædningen mod haven. De gamle pynteplader blev taget ned, der blev lagt ny isolering ind, og der blev monteret ny beklædning, da den eksisterende isolering var faldet sammen.

Det var en dyr omgang, men nødvendig. 10A oplever ikke træk ved fodlister mere på 1. sal.



Vi har allerede kig på andre to-etagers huse, hvor der kan være samme problem. Derfor planlægger vi at renovere endnu en to-etagers bolig i år.

Derudover ser vi nærmere på forholdene ved 10B, hvor der muligvis er behov for forbedret dræn.

Fællesarealer og arbejdsdag

På sidste års arbejdsdag fik vi forskønnet vores grønne områder. I år forventer vi at så græs og jævne området oppe ved volden, så det fremstår pænt.

Skraldeøen

Sidste år fik vi sat rivenet op omkring skraldeøen, plantet blomster og lagt fliser, og området er blevet rigtig flot.

Der er dog udfordringer med at plastik og affald blæser rundt. Derfor en venlig, men tydelige opfordringer:

- Saml affald op, hvis noget falder ved siden af containerne
- Containere må kun fyldes så lågene kan lukkes
- Pizzabakker og gavepapir hører **ikke** til i papircontaineren, mer restaffald.

Huk vi er en andelsforening, og vi deler ansvaret for orden og pæne fællesarealer.

Vintervedligeholdelse

Ved snefald skal der skovles og saltes, så vi undgår faldulykker. Alle andelshavere har ansvar for at holde foran egen bolig, samt fællesarealerne.



Arbejdsdag og sommerfest

Vi holder igen arbejdsdag d. 20. juni 2026, hvor vi mødes for at vedligeholde foreningen. Der udsendes en opgaveliste inden dagen, så alle ved, hvad der skal laves.

Efter arbejdsdagen afholder vi som sædvanligt sommerfest med grill, salater samt øl, vin og vand.

Vi opfordrer også til, at fællesarealerne bruges aktivt til socialt samvær hen over sommeren.

Jeg vil gerne understrege, at en andelsforening bygger på fælles ansvar. Når alle deltager og bidrager, får vi en sund, rar og velfungerende forening, som vi kan være stolte af.

Fastsættelse af maksimal salgspris og vurderinger

Bestyrelsen har i løbet af året arbejdet med, at det fremadrettet er bestyrelsen, der fastsætter maksimalpris ved salg af andel. Dette blev nævnt på sidste års generalforsamling.

Salgsprisen skal afspejle

- Dokumenterede forbedringer
- Slidtage, og eventuelle mangler.

Bestyrelsen foreslår, at sælgere fremover skal få en uvildig (udpeget af bestyrelsen)

vurdering af deres forbedringer, så prisen bliver korrekt og retfærdig.

Dette punkt er fremsat som forslag til generalforsamlingen og drøftes under Indkomne forslag.

Kontakt

Andelsforeningens fælles mailadresse er:

Andelsboligholboellevj@gmail.com

Brug denne ved henvendelser til bestyrelsen.

Afslutning

På vegne af bestyrelsen vil jeg gerne sige tak for jeres støtte, jeres engagement og jeres



deltagelse i foreningen.

Vi glæder os til at fortsætte samarbejdet og til sammen at skabe et endnu bedre og mere bæredygtigt fællesskab i fremtiden.

På bestyrelsens vegne

Pia Haugaard Udengaard 10A

For- mand/kvinde/person