

Andelsboligforeningen Hesbjerghuse IV, CVR-nummer 29 55 82 56

Ordinær generalforsamling 2026

18. maj 2026, kl. 17.00

Referat

Tilstede var:

Nr. 18 afbud med fuldmagt – Nr. 20: Tom – Nr. 24: Helle og Tommy – Nr. 26: Doris – Nr. 28: Anette – Nr. 30: Anni – Nr. 32: Betina og Finn

1. Valg af dirigent og referent

Dirigent: Tommy Østerby, nr. 24

Referent: Anette Bjerre Jensen, nr. 28

2. Bestyrelsens beretning

I årets løb er der blevet foretaget en undersøgelse af foreningens tag. Der blev udtaget en prøve med henblik på at afklare, om taget indeholdt asbest. Undersøgelsen viste, at der ikke er konstateret asbest, og oplysningerne er efterfølgende blevet rettet i BBR.

I det forgangne år har der været afholdt færre formelle bestyrelsesmøder end tidligere. Dette skyldes blandt andet, at bestyrelsen har brugt en del tid på håndtering af to boligsalg i foreningen samt den tilhørende administration.

Salgsforløbene har medført en del praktiske opgaver for bestyrelsen, herunder udfyldelse af omfattende materiale fra ejendomsmæglere og afklaring af forskellige forhold i forbindelse med overdragelserne. Vi har også oplevet forsøg på at pålægge foreningen udgifter, som ikke er foreningens ansvar. Der var desuden udfordringer i forbindelse med afleveringen af boligerne – både stand og rengøring – og koordineringen på overdragelsesdagene, men begge salg blev gennemført, og de nye andelshavere er nu flyttet ind.

Bestyrelsen har efterfølgende afholdt forventningssamtaler med de nye andelshavere og vil endnu en gang gerne byde dem velkommen til foreningen.

Derudover har bestyrelsen været i dialog med ABF vedrørende en sag om manglende overholdelse af vedligeholdelsespligten, herunder vedligeholdelse af haveareal. Der har været afholdt samtaler med den pågældende andelshaver, og bestyrelsen følger fortsat sagen inden for rammerne af foreningens vedtægter og de muligheder, som ABF har oplyst om.

Afslutningsvis har vi afholdt vores sædvanlige arbejdsdage med efterfølgende middag hos Tommy og Helle. Det var hyggeligt som altid, og bestyrelsen vil gerne takke alle, der deltog og bidrog.

3. Godkendelse af årsrapport, samt værdiansættelse

Årsrapporten samt værdiansættelsen (også punkt 'Værdiansættelse af andelsboligen' under punkt 5.c.) blev godkendt.

4. Fremlæggelse og godkendelse af driftsbudget 2026 samt fastansættelse af boligudgiften, bilag 1

Budgettet blev godkendt.

5. Forslag:

a. Vedligeholdelsesplan, bilag 2

Vedligeholdelsesplan blev godkendt.

Derudover udføres udskiftning af 2 vinduer i nr. 30. Udgiften trækkes fra indlån.

Dato meldes ud for, når maleren kommer og maler gavle og vindskeder.

Vedr. egen vedligehold af døre og vinduer, står der maling i skuret. Mangler der maling, kontaktes Tommy og Helle i nr. 24.

b. Arbejdsdage, bilag 3

Arbejdsdage i 2026 bliver:

a. Tirsdag den 26. maj kl. 17

b. Lørdag den 19. sept. kl. 10 med morgenmad først.

Nr. 24 køber morgenmad. Medbring selv drikkevarer.

c. Værdiansættelse af andelsboligen, bilag 4

Se punkt 3.

d. Husleje forhøjelse, bilag 5

Boligudgiften sættes 500 kr. op til i alt 4.500 kr. plus varme.

Se eksempel på udregning af månedligt beløb under punkt 6. e.

e. Vedtægter, Bilag 6

Bestyrelsen indkalder til ekstraordinær generalforsamling vedr. ændring af vedtægter.

ABF's standardvedtægter foreslås som udgangspunkt og sendes ud i god tid før den ekstraordinære generalforsamling, så man har mulighed for at komme med

tekstklare forslag til ændringer.

f. Bidrag til bestyrelsen ved salg, bilag 7

Forslaget på 3.000 kr. til foreningen for administrativt arbejde ved salg er vedtaget.

g. Havemand, bilag 8

En anden havemand er fundet til 562,50 kr. inkl. moms pr. gang for slåning af græs. Han er valgt.

h. Valg af bestyrelse, bilag 9

Sebastian Gustav Mortensen Christoffersen i nr. 18 er valgt til bestyrelsen. Anette Bjerre Jensen i nr. 28 er valgt som suppleant.

i. Valg af revisor, bilag 10

BDO ved Ole Lynge Andersen er valgt.

j. Venteliste

Ingen på venteliste pt.

6. Eventuelt

a. Vedr. hjemmesiden, der anbefales nedlagt pga. inaktivitet

Hjemmesiden er aktiv og indeholder offentlige dokumenter, der kan bruges til fx salg og til udenforstående, der evt. er interesseret i at komme på venteliste. Hjemmesiden bevares som den er.

b. Vedr. energiforbedring ved vinduer og døre

Forslaget nedstemmes, da det ikke skønnes rentabelt ift. nuværende varmeudgift, der vurderes værende normalt.

c. Vedr. vandbeholder der suser, når nabos vandbeholder fyldes/opvarmes

Ventilen i termostaten anbefales masseret.

d. Snerydning

Betina i nr. 32 kontakter havemanden, om han kan løfte opgaven ved tilkald.

e. Varmeregnskab

Månedlig varmebetaling justeres individuelt til at passe med ens årlige varmeudgift. Oveni det justeres beløbet op med 3,53 % efter anbefaling fra Fjernvarme Fyn.

Justeringen sørger andelshaverne selv for med virkning i betalingen fra 1. juli 2026.

Eksempel på månedligt beløb, der skal indbetales fra 1. juli:

4.500 kr. (se punkt 5.d.) + årlig varmeudgift/12 mdr.*1,035

Varme aflæses fremover omkring årsskiftet.

f. Ladestandere

Tilbud fra Energi Fyn blev fremlagt med enighed om, at det på sigt er en god idé, evt. via et lån.

Energi Fyns tilbud vurderes som et godt tilbud. Pt med en serviceaftale på 47,20 kr. pr. individuel ladeboks pr. måned, direkte betaling til Energi Fyn via en 'Wallet', samt installationspris på 75.000 kr. ex moms uden nedgravning af kabel for 8 bokse. Dertil kan komme opgradering af ampere (1.450 kr. pr. ampere).

g. Areal udenfor vores haver

Det vedtages, at alle selv skal vedligeholde det nære område rundt om egen grund – fliser, skrænt, græs mm.

Forslag til, at det indskrives i de nye vedtægter, plus at egen have skal holdes.

h. Forslag til grillaften

Helle i nr. 24 og Betina i nr. 32 arrangerer.

Man tager selv med, hvad man vil spise.

Vissenbjerg den 20. maj 2026

Formand Anni Westergaard

Anni Westergaard

Dirigent Tommy Østerby

Tommy Østerby

Bestyrelsesmedlem Betina Andersen

Betina D. Andersen

Bestyrelsesmedlem Anette Bjerre Jensen

Anette Jensen