**Referat fra Andelsboligforeningen Strandengs generalforsamling den 3. april 2025 i Juelsmindehallerne.**

Referent: Bent Laursen

Alle andelshavere, undtagen nr. 55. 65 og 67 var repræsenteret.

Formand Peter Schmidt Hansen bød velkommen

**Dagsorden**

**Punkt 1. *Valg af dirigent:***

 Bestyrelsen foreslog Gert Lykkegaard og der var ikke andre forslag, så Gert var valgt.

 Gert konstaterede, at generalforsamling var lovlig indvarslet.

**Punkt 2. *Bestyrelsens beretning:***

 Formand Peter Schmidt Hansen aflagde bestyrelsen beretning

Vi havde faktisk et ønske om at holde vores generalforsamling midt i marts i år, men mange foreninger,

holder generalforsamling i februar og marts, så det er problemer med at få lokale.

Revisoren har også meget travlt så de er også svære at flytte med. Årsagen til at vi ønsker at holde det så tidlig som mulig er, at vi på nuværende tidspunkt jo allerede har anvendt en fjerdedel af det budget vi senere i dag skal godkende.

Aktiviteter.

 Vi har afholdt 4 bestyrelsesmøder.

 Vi har afholdt ekstraordinær generalforsamling om ny pris på andelsbevis.

 Vi har afholdt forårshygge i Oasen.

 Vi har afholdt sommerfest – med god tilslutning i carporten

 Vi har afholdt bålmads arrangement i Oasen.

 Vi har afholdt december arrangement/julefrokost i Midtpunkt.

 Vi har været til ABF andelsboligernes dag i Fredericia .

 Vi har haft møde firma om fælles varmesystem.

 Vi har haft møde med vores revisor om foreningens regnskab og budget.

**Køb/Salg af andelsbevis.**

Der er stadig stor efterspørgsel efter at komme til at bo i vores forening. Vi har i øjeblikket mere end 49 på venteliste.

Der har i 2024 været en enkelt handel. Ulla og Niels Dammann er flyttet ind i nr. 59.

Det var en lidt langstrakt salgsperiode, dels på grund af ændret lovgivning om fastsættelse af maksimum pris på andelsbevis og mange som ikke kunne beslutte sig for køb.

Dette medfører, at bestyrelsen forslår at ændre proceduren for salg af bolig. Dette forslag behandles under pkt. 5.a.

**Økonomi**

Vi har stadig en god økonomi i foreningen.

Vores værdipapirer har haft en jævn stigning hen over året så de ved årets slutning er på knap 1.8 mill.

Vores kontantbeholdning er på godt 300.000 kr. som vi anser for passende til at varetage den daglige drift.

**Vedligeholdelse**

Vi har selv overtaget vinterbekæmpelsen. Den var blevet meget dyr, ca. 5000,- pr. gang. Så der er købt en ny saltspreder og saltlager som Hans har været så flink at betjene de få gange der har været behov i år.

Vi har igen repareret nogle utætheder i tagrender. Der vil nok være behov for at vi får skiftet dem løbende i stedet for at bruge penge på at reparere.

Der har også været et par reparationer af undertag på nr. 65. da der kom vand ned i udestuen under særlige vejrforhold.

Vi har malet vores carporte og vi har haft en tømmer til at sætte nogle nye sternbrædder på og sætte lidt zink på så det bedre kan modstå vejr og vind.

Der er et par gavle der er begyndt at få lidt alger på. Vi undersøger om de kan renses så vi kan udsætte ny maling nogle år endnu.

Der blev jo ikke til fjernvarme i Juelsminde på grund af for lille tilslutning. Nogle siger at det var vi heldige med da der er mange fjernvarmeselskaber der har meget svingende priser.

Vi har derfor i bestyrelsen arbejdet med at finde et nyt fremtidigt varmesystem til vores huse. Det vil vi behandle under punkt 5c.

Der etableres højvandsikring af Juelsminde. Projekterings fasen er godt igang og hele projektet forventes færdig i 2028. Hedensted Kommune står for anlægsfasen og finanserer projektet i den periode. Når projektet er slut fordeles udgiften mellem lodsejere, Hedensted Kommune og eksterne midler søgt ved forskellige offentlige puljer. Det forventes at udgiften for vores boliger bliver mellem 1000 og 1500 pr. bolig pr. år. Det indeholder udgift til anlæg, vedligeholdelse og administrations bidrag. Udgiften forventes at indgå i den månedlige boligafgift.

**Afslutning.**

Tak til mine kollegaer i bestyrelsen for godt samarbejde og tak til alle jer andelshavere for fællesskabet i det forløbne år.

Hermed overgiver jeg beretningen til behandling af generalforsamlingen.

Beretningen blev godkendt.

**Punkt 3. *Fremlæggelse af regnskab:***

Kasserer Bent Laursen fremlagde regnskabet og gennemgik de enkelte noter og kommenterede de enkelte poster.

Der var kommentar til følgende:

Sidste gang bidrag til antenne er med p.ga. andelshaverne selv betaler dette fra 2024.

Vinterbekæmpelse er overgået til forening, da der indkøbt en saltspreder – Det Peter, Hans & Bent udføre den del

Der har været udgifter til vedligeholdelse ag carporte og reparation af undertag i nr. 65

Udskiftning af glas i nr. 59 & 63

Nedløbsstudse ved tagrenderne på nr. 43,47 & 65 er skiftet.

Regnskabet blev godkendt.

**Punkt 4. *Fremlæggelse af budget:***

 Bent gennemgik budget og kommenterede følgende:

1. Fastsættelse af bolig afgift: 3800 kr

Budget blev godkendt

**Punkt 5. *Indkomne forslag:***

 Peter gennemgik forslaget.

1. **Procedure vedrørende slag af andelsbeviser:**

Hvis man ønsker at, sælge sit andelsbevis, er der følgende procedure ifølge vores vedtægter og anbefalede retningslinjer fra vores medlemsorganisation ABF.

1. Når man ønsker at afhænde sin bolig, henvender man sig til bestyrelsen.
2. Bestyrelsen besigtiger boligen og sammen fastsættes en maksimumpris.
3. Prisen består af andelsbevispris, fastsat på seneste generalforsamling, med tillæg af forbedringer og fradrag for manglende vedligeholdelse og ændringer af boligen der afviger fra normen.
4. Der fratrækkes 1% af den endelige salgspris til administrationsomkostninger til foreningen.
5. Boligen udbydes først til familien i lige linje.
6. Hvis ingen i familien ønsker boligen, tilbydes boligen til interesserede på ventelisten i den rækkefølge de er anført på ventelisten.
7. Bestyrelsen er ansvarlig for at kontakte og aftale besigtigelse med interesserede fra ventelisten. Det gøres ved at invitere de første 20 på ventelisten til åbent hus. Der gives 10 dages frist, til at melde tilbage, om man ønsker at købe andelsbeviset til de fastlagte betingelser. Hvis flere ønsker at købe, tilbydes købet til den med det laveste nummer på ventelisten. Hvis ingen ønsker at købe, inviteres resten af de interesserede på ventelisten
8. Ønsker ingen på ventelisten at betale den fastsatte pris kan man enten forsøge selv at finde en køber til den fastsatte pris, evt. ved hjælp af ejendomsmægler eller man kan afhænde til den højst bydende af interesserede fra ventelisten.
9. Når der er fundet en køber, skal bestyrelsen godkende aftalen og prisen ved underskrift af købsdokumentet.

Forslaget blev godkendt

 Bent gennemgik forslaget

1. **Hæk mod AB skipperparken**.

AB Skipperparken har henvendt sig for at forhøre sig om klipning af det fælles hæk/hegn, som i dag klippes på begge sider af Skipperparken i henhold til en tidligere aftale mellem tidligere formænd.

Der står ikke umiddelbart noget i vores referater om aftalen.

Efter drøftelse med AB Skipperparken, er vi blevet enige om at foreslå følgende løsning.

AB Strandeng fjerner den nuværende hæk med græsgangen og tillægger græsgangen til varden ene side af hækken.

AB Strandeng søger for, i forbindelse med fjernelse af hækken, at lave opfyldning for at få græsgangen i niveau og genplantning af hæk i mellemrum på græsgangen.

Elselskabet ”Konstant” sørger for at genplante hegn mod Skipperparken, der er fjernet i forbindelse med nedlægning af nyt elkabel.

I forbindelse med nedlægning af nyt kabel er kablet flyttet fra AB Skipperparkens matrikel til AB Strandengs matrikel. Da den tidligere var tinglyst på AB Skipperparken skal denne tinglysning flyttes til AB Strandeng.

Konstant er ansvarlig for denne opgave.

Der kan forventes en mindre godtgørelse til AB Strandeng i forbindelse med ændring af denne tinglysning.

Forslaget blev vedtaget

1. **Nyt Varmesystem**

Bent gennemgik forslaget.

Danmark har som mål at udfase brugen af naturgas til opvarmning inden 2035. Dette indebærer, at der skal findes alternative muligheder for opvarmning med fokus på og varmepumper.

Da der ikke var tilslutning nok til fjernvarme i Juelsminde, er vores mulighed varmepumpe.

Bestyrelsen har derfor arbejdet med at fremskaffe tilbud på mulig løsning, hvor man kan kombinere varmepumper til opvarmning samt solceller og batterier til levering af strøm, til at drive varmepumperne og levere strøm til den øvrige husholdning.

Efter at have arbejdet med en fælles løsning, som endte med at vi måtte erkende at den ikke var mulig med den nuværende lovgivning i Danmark har vi fået 3 tilbud på individuelle løsninger.

**VS Automatic**

Panasonic WH-UDZ05KE5 udedel 90.000,00

Panasonic WH-SDC0309K3E5 indedel

Metro Term type 206 ECO 60 liters varmvandsbeholder

HUAWEI Hybrid inverter SUN2000-6KTL-M1 52.000,00

Sol panel Longi Himo 435 WP 16 stk (6,96 kwp)

HUAWEI batteri 10 kwh 49.000,00

**Ialt 191.000,00**

**Total for 14 boliger 2.674.000,00**

**HeatSave**

HeatSave R290 ECO – 8 KW 63.242,46

420 W Led Vance sol celle panel (20 stk) 54.779,25

Inverter 15 kWh 3 phase

Batteri 48, 4,8 Kwh(48 V 100 Ah) batteri modul(2 stk) 33.183,26

Montage materialer, tømmer, arbejdsløn, Gateway 27.678,75

15 års 100% garanti på hele pakken til 299 kr. pr. mdr,(ikke med i total) 3.588,00

**I alt 178.883,73**

**Total for 14 boliger 2.504.372,15**

Panasonic Monoblock 5 KW J-gen R32 med 50 liters buffer 92.493,00

Panasonic 167 liters varmvandsbeholder (VVB)

Longi 435 Wp (full black) (20 stk) 75.728,25

Solplanet inverter ASW08kH-T3 8 kW

Solplanet Ai-HB 075A 7,5 KW batteri

Montagesystem til tegltag (Jual/Fixnordic)

10 års abonnement til Al styring

5 års garanti – årlig service pr. hus 1.795,00

**I alt 168.221.25**

**Total for 14 boliger 2.355.097,50**

**Finansiering**

Vi anbefaler i bestyrelsen, at foreningen frikøber de eksisterende gasfyr og foreningen køber og installere nyt varmesystem i alle boligerne på engang.

Vores revisor anbefaler, at vi sælger vores værdipapirer og lader dem indgå i finansieringen.

Derudover har vi talt med vores kreditforening Nykredit. De er villige til at give et tillægslån eller forhøje vores nuværende lån afhængig af hvad der er billigst for os.

Vi har udregnet et eksempel, for at vise hvad det får af betydning for vores boligafgift, varme og el udgifter.

Der er regnet med, at der med alle omkostninger, kommer til at koste 180.000 kr. pr. boligenhed. (tilskud + frakobling afgift gas + diverse ekstra håndværker udgifter)

Eksempel Marts 2025

Udgifter pr. stk

Pris for totalt anlæg (2.250.000) 180.000

Gasfyr afskrevet over 20 år 255.360

**Total udgifter 2.775,360**

**Finansiering beløb**

Lån 1.028.606

Værdipapir 1.746.754

**I alt 2.775.360**

**Årlig omkostning**

Hovedstol 1.028.606

Antal mdr. 120

Rente 3,24 %

Samlet ydelse 1.202.811

Ydelse pr. mdr. 10.023

**Ydelse pr. bolig pr. mdr. 716**

Ny boligafgift pr. mdr. inkl. Varme og el 4.600

Gennemsnits besparelse for varme og el pr. mdr. 1.500

Gennemsnits total besparelse pr.mdr. 700

Der var en række spørgsmål til de enkelte forslag.

Vi har søgt om tilskud til konvertering fra gas til varmepumpe, og hvis det går igennem er der ca. 17.000 kr i tilskud pr. bolig.

Vi må ikke underskrive en aftale om installering, før vi har tilsagn fra energistyrelsen, hvis vi skal have et sådant tilskud.

Bestyrelsen fik mandat til at arbejde videre med processen.

Vi håber, at de nye varmesystemer kan installeres i 3. kvartal

Den endelige beslutning om nyt varmesystem skal besluttes på ekstra ordinær generalforsamling.

**Punkt 6. Valg af bestyrelse**

Bent var på valg og blev genvalgt

 Bodil ønskede ikke genvalg, i stedet blev Gert forslået og han blev valgt

**Punkt. 7 *Valg af suppleanter:***

 Bente & Hans blev genvalgt uden mod kandidater.

**Punkt 8. *Valg af revisor:***

Danrevi blev genvalgt.

**Punkt 9. Eventuelt**

Arrangement udvalget (består af Hans, Gert, Bente og Bodil)

Gert lukkede generalforsamlingen

Generalforsamlingen den 3. april 2025 er godkendt af:

Dirigent: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Formand: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Kasserer: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Sekretær: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

