



## Referat fra generalforsamling i A/B Østerhøj den 22.11.2024, afholdt Østervej 4.

### 1. Valg af dirigent og referent:

Karen Trankjær blev valgt til dirigent og Torben Hviid blev valgt som referent. Dirigenten startede med at fastslå, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet. 15 andele var mødt, der var ikke givet fuldmagter fra den sidste andel.

### 2. Bestyrelsens beretning:

Vi må desværre igen i år mindes en der ikke er her længere. Paula gik bort efter en kort sygdomsperiode. Vores tanker går til familien.  
Æret være Paulas minde.

#### **Beretning til generalforsamling 22. november 2024.**

Der har igen været røster om ændring i affaldssorteringen, men vi har ikke fået nogen konkrete informationer om hvordan det skal foregå. Det bliver måske til foråret. Husk at få det rigtige i containerne.

Vi har lige nu 18 på vores interesseliste.

Der har i år været stor stigning på vores grundpriser, men et fald i skattepromillen så vi har betalt 25.000,- mindre i grundskat i år end i 2023.

Der har været rotter i vandlåsen i bryggerset i nr. 14, da de ikke kunne komme gennem stålristen, er der ikke sket anden skade end et hul i vandlåsen. Når vi har vurderet forløbet, kommer vi tilbage med evt. vejledninger fremover.

I skal være opmærksomme på at tage plaststudsene af udendørsvandhanen, så der ikke står vand i den. For så fryser den.

#### Området:

- Vi har i år fået renoveret vores petanquebane, så nu har vi Koldings flotteste bane.
- Kommunen har overtaget græsarealet mellem cykelstien og volden ud mod Esbjergvej.
- Vi skulle have fået nye tagrender på husene i dette efterår. Men firmaet vi havde aftale med, havde kludder i kommunikationen internt, så da vi spurgte hvornår de ville gå i gang, kendte man ikke til aftalen. Nu undersøger vi om der er et andet firma der vil lave opgaven.

# Andelsboligforeningen A/B Østerhøj



Som sædvanlig har der været sociale arrangementer, som: advent, nytårsfejring, indvielse af petanquebanen, sommerfest og den årlige generalforsamling.

Tak for god stemning når vi mødes.

Tak til den øvrige bestyrelse for godt samarbejde.

Kommentar: Nu kan vi måske få tilskud til renovering af tagrender med den nye finanslov.

Kommentar: Kommunen vil ikke betale for ekspropriationen af de 1100 m<sup>2</sup> langs cykelstien, men vi slipper billigere i ejendomsskat.

Beretningen blev godkendt.

### 3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelse.

Kassereren gennemgik regnskabet, hvor vi for første gang i lang tid har renteindtægter.

Årets resultat: 122.429 kr

Likviditetsresultat efter afdrag af prioritetsgæld: 10.441 kr.

Forsikringen er steget, men vi skifter til GF den 1/8-25.

Prioritetsgæld er nu 3.138.190 kr.

Andelenes værdi er 1.362.198 kr.

Spm: Nettoprisindex er pr 1/10-23 ?

Svar: Ja, det er korrekt. Revisoren har lige været på kursus i værdiansættelse af andelsboliger.

Spm: Forbedringer afskrives over hvor mange år?

Svar: 5, 10 eller 20 år. Foreningen har en liste over forbedringer. Der nedskrives dog kun til 10% af værdien.

Spm: Vedr. værdiansættelse har vi valgt model 3 – er det fordi det minder mest om det, vi tidligere har gjort?

Svar: Ja, og vi opnår nok ikke at sælge til den pris. ABF har også kæmpet for brug af model 3, Nettopristalvurderingen.

Spm: Kan en enkelt andelshaver selv betale en valuarvurdering?

Svar: Nej, det er noget foreningen skal sørge for kollektivt. PT vil en sådan vurdering gælde 48 mdr.

Kommentar: Hvis foreningen opløses, skal hver andel betale 687.489 kr i eventuel forpligtelse til Statens Administration (det beløb, som foreningen fik ved oprettelsen i 1987)

Regnskab og værdiansættelse blev godkendt.

Østervej 4  
6000 Kolding  
j.roed49@outlook.dk  
28698287

Hjemmeside:  
[www.osterhøj.andelsboligweb.dk](http://www.osterhøj.andelsboligweb.dk)  
[osterhøj16@gmail.com](mailto:osterhøj16@gmail.com)  
Bank: Nykredit 8117 2431992

CVR:  
32692052



## 4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om boligafgiften.

Kassereren gennemgik budgettet for 2024/25.

Der er budgetteret højt til vedligeholdelse af kloak og støjvold, men det bliver ikke nær så dyrt.

Årsresultat budgetteres til -146.500 kr.

Bestyrelsen vil foreslå en forhøjelse af boligafgiften fra regnskabsåret 2025/26

Spm: Behøver man tage alle tagrender på én gang?

Svar: Det gør kun en regnskabsmæssig forskel, det kan tværtimod ende med at gøre tilbuddet dyrere.

Kommentar: Der må forventes en huslejestigning inden for et par år.

Budgettet 2024/25 blev godkendt.

Boligafgiften blev godkendt.

## 5. Indkomne forslag: vedtægtsændring.

Dette blev forklaret af formanden:

En beboer i andelsboligforening lavede en renovering, der medførte vandskade ved en underbo. En afgørelse i Højesteret betyder, at det fremover vil det være den, der forårsager en skade ved andre, som også hæfter for skaden.

ABF har henstillet til, at man bruger deres formulering, derfor ønsker bestyrelsen at ændre § 10 i vedtægterne.

Vedtægtsændringen blev enstemmigt godkendt.

## 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer:

På valg var:

Poul Holm Pedersen og Torben Hviid. Begge blev genvalgt.

Peter Gysing Nielsen blev nyvalgt til bestyrelsen.

Jørgen Roed og Lisbeth Rasmussen var ikke på valg.

## 7. Evt.

Der blev fra flere sider klaget over støj fra industriområdet.

Vi tager det op på et kommende bestyrelsesmøde.

# Andelsboligforeningen A/B Østerhøj



I de grå kasser til farligt affald ligger der nu en lille hvid bølge som man gerne må komme batterier i.

Ved den ene containerplads ligger de grønne poser fremme og bliver godt våde. Vi får lavet en kasse til dem. De ligger fremme, så parcelhusene også kan tage af dem.

Nogen – hvis ikke alle – har meget dug på soveværelsesvinduerne. Der kom ikke nogen gode løsningsforslag andet end en klud og udluftning.

Formanden takkede alle for et godt naboskab.

Der var vingaver til flaghejser Poul, containerpladspasserne Martin og Torben samt til dagens dirigent Karen.

Hermed sluttede den officielle del af generalforsamlingen.

Harte, den 22/11 – 2024

# Andelsboligforeningen A/B Østerhøj



Harte, den 22.11.2024

*Karen Trankjær*  
\_\_\_\_\_  
Dirigent Karen Trankjær

*Torben Hviid*  
\_\_\_\_\_  
Referent Torben Hviid

*J. Roed*  
\_\_\_\_\_  
Formand Jørgen Roed

*Poul Holm Pedersen*  
\_\_\_\_\_  
Bestyrelse Poul Holm Pedersen

*Torben Hviid*  
\_\_\_\_\_  
Bestyrelse Torben Hviid

*Lisbeth Rasmussen*  
\_\_\_\_\_  
Bestyrelse Lisbeth Rasmussen