

Generalforsamling

Andelsboligforeningen Hasselvænget Lundeborg

20 april 2026

Dato: Mandag den 20. April 2025 kl.1800

Sted: Aktivhuset Lundeborg

Deltagere: Repræsentant fra 23 andelsboliger og 1 fuldmagt

Ordstyrer: Annette Jepsen

Referent: Anja Vest Hummel

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent

Annette blev valgt som dirigent og Anja som referent. Begge takkede ja.

Der blev valgt 2 stemmetæller. Charlotte og Dorte blev valgt.

2. Bestyrelsens beretning for 2025

Bestyrelsesformanden gennemgik beretningen, som også var udsendt ifm. indkaldelse til generalforsamlingen. (kort resume)

Året 2025:

Oprettet fælles mailadresse, for at alle henvendelser bliver samlet op og behandlet af bestyrelsen. **Mailadressen er: hasselvaenget@outlook.dk**

Bestyrelsen mødes hver 3 mandag i måneden.

Resultatet af udsendte spørgeskema blev at bibeholde borde-bænkesæt som nu. At bevare hækken mod skoven og nedlægge det vilde bed.

Bestyrelsen undersøger foreningens forsikringsforhold for at sikre os de bedste vilkår.

Bestyrelsen bevilgede 15000kr til udarbejdelse af en langsigtet og struktureret vedligeholdelsesplan, som vil blive udsendt når den er færdig.

Bestyrelsen bevilgede desuden 3000kr til underholdning til en dejlig sommerfest.

Bestyrelsen har igangsat ansøgning om hjertestarter, men afventer fortsat svar.

Vedr fremtidig opvarmningsmuligheder. Nærværme har været på besøg og holdt møde med Thomas og kommet med et oplæg til varmepumpeordning. Der er vedlagt et afkrydsningskema til hver andelsbolig med mulighed for at afkrydse hvilken model man synes bestyrelsen skal fokusere på at undersøge nærmere. Denne afleveres i postkasse i nr 5 senest d 4 maj. Det er ikke et beslutningskema.

Vi overgik til digital bogføring og har valgt at revisor udfører det for os.

Formanden takkede alle beboere og udvalg for godt engagement, deltagelse og bidrag til både fælleskab og den positive udvikling i Hasselvænget.

Bestyrelsen undersøger nærmere vedr regler for ulovlig opførte bygninger på Hasselvænget ejendomsareal.

Beretningen blev herefter godkendt.

3. Forelæggelse af årsrapport og revisionsberetning, samt godkendelse af årsrapporten

A/S Revision Hatting, Niels Erik Jensen gennemgik Årsrapporten og Revisionsberetningen for 2025, som også var udsendt ifm. indkaldelsen til generalforsamlingen.

Årsrapport og Revisionsberetning blev gennemgået.

Digital bogføring er nyt fra 2026. Det betyder, at regnskabet skal ligge i skyen og skat skal have mulighed for at kigge med. Alle bilag skal ligge i skyen indscannet og gemmes i 5 år. Vi sparer 3000kr om året ved at lade Revision Hatting foretage vores digitale bogføring i stedet for at gøre det selv.

Niels Erik oplyste desuden, at det vil koste ca 2-3000 pr hus/år (48.000-72.000kr) i Administration, hvis man vælger en administrator i stedet for en bestyrelse, som er ulønnet og frivillig.

Nøgletalsarket er væk pr 2026. Det er ikke længere et krav og indgår derfor ikke i år.

Usikkerhed vedr vurderingsstyrelsens fastsættelse på sigt. ABF har et webinar omkring dette.

Vi har verdens bedste kreditforeningslån med fast rente på 1,1684 %, der løber i 23 år, så den usikkerhed der er ude i verden påvirker ikke os. Det er en alt for stor risiko at lave en opkonvertering med dyrere rente for at opnå en mulig kursgevinst, siger revisoren.

Hvis renten derimod skulle falde til 1%, SÅ er det muligt at omlægge for at forlænge lånet fra de 23 til 30 år - det ville være en god investering og i særdeleshed hvis man kan få det med afdragsfrihed, men det er ikke sikkert man kan det.

Hvis renten falder ned til 2% så ville det være en god mulighed til at optage et tillægslån.

Hvis renten bliver liggende på 4% så fortsæt med afdrag på nuværende lån.

Revisor anbefaler, at vente med at foretage store investeringer/låneomlægninger eller optage tillægslån, som verden ser ud lige nu.

Nøgletal Generalforsamlingsbestemte reserver er lav - 530.000 kr pr år i alt til 24 boliger - det er lavt ift at lave større forbedringer lige nu og revisor anbefaler i stedet at vente med de store investeringer lige nu og spare lidt mere op.

Revisor anbefaler at vi fortsætter med at værdiansætte i henhold til anskaffelsesprisen på andelsbeviserne de næste par år endnu.

Årsrapport og Revisionsberetning blev vedtaget.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften

A/S Revision Hatting, Niels Erik Jensen gennemgik Drifts- og likviditetsbudget for 2026, som også var udsendt i.f.m. indkaldelsen til generalforsamlingen.

Drifts- og likviditetsbudgettet blev gennemgået og Budget er rigtig godt idet vi afdrager $\frac{3}{4}$ og betaler ca $\frac{1}{4}$ rente og med det gode resultat indstiller revisoren til at vi fortsætter med uændret husleje, da vi har en rigtig sund økonomi, men han gjorde opmærksom på at vi nok ikke kan fortsætte mange år endnu uden en huslejestigning.

Drifts- og likviditetsbudget for 2026 blev vedtaget

5. Forslag fra bestyrelsen samt indkomne forslag fra andelshavere

6. Valg

- a. På valg er Frank Hansen, som genopstiller og kan genvælges.
Frank blev genvalgt.
- b. På valg er sekretær Annette Lind, som genopstiller og kan genvælges.
Annette blev genvalgt.
- c. Valg af 2 suppleanter for 1 år ad gangen.
Tine og Jørgen stiller op.

Begge blev valgt. Bestyrelsen besluttet i samråd med suppleanterne hvem der er 1. og 2. suppleant.

d. Valg af revisor

På valg Hatting Revision og bestyrelsen foreslår genvalg.

Hatting Revision blev genvalgt.

7. Udvalgene har ordet: (Her skal der ikke tages endelige beslutninger)

a. Energiudvalget, om fremtidig opvarmning

Vores gasfyr skal skiftes på et tidspunkt. Bestyrelsen har undersøgt forskellige muligheder og vedlagt økonomisk oversigt. Andelshaverne opfordres til at stemme på det eller de forslag, som de synes bestyrelsen skal gå videre med at undersøge nærmere. Det er et oplæg til dialog, ikke en beslutning. Hvis der er nogle andelshavere der har lyst til at deltage i gruppen, er de meget velkomne, da vi godt kunne bruge lidt flere i gruppen.

b. Økonomi, vi ser fremad

Nordea har foreslået os et tillægs lån på 4% 30 årigt, hvor vi kører afdragsfrit 10 år - her får vi masser af penge nu og her - men hvad sker der så om 10 år?

Bestyrelsen (og revisor) foreslår, at vi ikke ændrer vores nuværende lån.

c. Vedligeholdelsesudvalget (Viben, Per, Frank)

Vedligeholdelsesplan er vedlagt.

d. Beredskabsudvalget (BU) beretter om deres arbejde indtil nu (Tina, Dorte)

BU har holdt møder omkring borgerberedskabet og lavet en flot og udførlig beredskabsplan for Hasselvænget for at sikre hurtig handling ved akutte hændelser. *Denne er vedlagt med vejledning og akutnumre.*

e. Grønne-udvalget (Charlotte, Elna, Dorte & John)

Der er planlagt 4 arb dage (26/4, 4/5, 27/9, 5/10). Lars V har nedlagt det vilde bed og klippet hæk og fjernet nøddebuske. (7875kr)

John har meldt sig på græsslåning og Claus R som afløser.

Skulle man have en robotplæneklipper ? - eller sælge vores nuværende og købe en Bioklipper som koster ca 40.0000 (plus en ny container til opbevaring)

Hækklipping koster 3500kr incl moms pr gang ved Lars Vejlbæk

Tømning af kloak 3000kr hver 2. år.

Haveudvalget indstillet til at købe en gasbrænder.

Vinterforanstaltninger koordineres ligeledes med Lars Vejlbæk og Anne.

f. Festudvalget

Vi har holdt nogle gode velbesøgte arrangementer sidste år og vi har foreslået følgende i år:

- 1) 28/5 Vi mødes kl 1630 og renser terrassen. Fællesspisning med medbragt mad og drikke
- 2) 17/6 Evt spil + fællesspisning
- 3) 20/7 Grillaften
- 4) 15/8 Vores Sommerfest
- 5) 8/9 Fællesspisning
- 6) 29/1 Æbleskiver og gløgg - God Jul

Festudvalget fortsætter gerne.

8. Evt.


Bestyrelsesformanden takkede for god ro og orden og takkede alle for deres bidrag til vores Andelsboligfællesskab.

Facebookgruppe: Hasselvængets beboergruppe

Mailadresse: hasselvaenget@outlook.dk

Vedligeholdelsesplan vedlagt

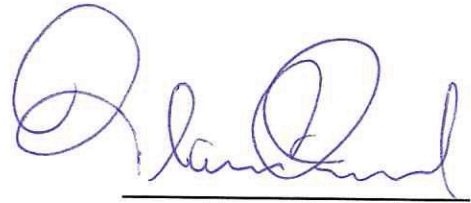
Beredskabsplan vedlagt


Anja Vest Hummel




Handwritten signature of Frank Hansen in blue ink, written over a horizontal line.

Frank Hansen



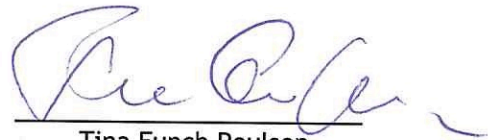
Handwritten signature of Thomas Hummel in blue ink, written over a horizontal line.

Thomas Hummel



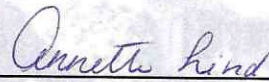
Handwritten signature of Anne Rønde in blue ink, written over a horizontal line.

Anne Rønde



Handwritten signature of Tina Funch Poulsen in blue ink, written over a horizontal line.

Tina Funch Poulsen



Handwritten signature of Annette Lind in blue ink, written over a horizontal line.

Annette Lind

