

Andelsboligforeningen Nørregade, *Nørregade 63 A-B-C-D, 6270 Tønder*

Referat af generalforsamling onsdag den 23. april 2025

10 af foreningens **12** andelshavere var repræsenteret ved generalforsamlingen!

Louise bød velkommen til generalforsamlingen 2025

1. Valg af dirigent / ordstyrer

Revisor Louise Lorenzen blev foreslået.

Louise Lorenzen blev enstemmigt valgt til ordstyrer. Anne Hvidberg Jørgensen blev valgt til dirigent. Ordstyreren konstaterede at generalforsamlingen var lovligt varslet med fristen på 14 dage.

2. Bestyrelsens beretning for det seneste år samt godkendelse

Formand Anne Hvidberg Jørgensen fremlagde bestyrelsens beretning for det seneste år.

Bestyrelsens / formandens beretning blev godkendt. Beretningen er vedhæftet generalforsamlingens referat.

3. Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning samt godkendelse

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse

Punkterne 3 og 4 blev gennemgået af revisor Louise Lorenzen.

Årsrapport for 2024 blev forelagt for de fremmødte andelshavere. Resultatopgørelsen blev gennemgået med noter til sidste år og budget for kommende år. Regnskabet for 2024 viser et resultat på 67.893,00 kr. heraf hensat til vedligeholdelse 20.000,00 kr. Egenkapital pr. 31. december 2024 udgør -1.725 kr. Bestyrelsen har foreslået en ændret boligafgift pr. 1. juli 2025. Denne ændring skal godkendes særskilt, se pkt. 5.1 Huslejen udgør herefter: leje 4.675,00 kr., aconto varme 825,00 kr., aconto vand 250,00 kr. og YouSee Kabel-TV grundpakken 250,00 kr. – i alt **6.000,00** kr. 2 andelshavere betaler yderligere 100,00 kr. i garageleje.

Gennemgang af regnskabets balance (aktiver/passiver) for 2024 med tilhørende noter. Metoder til beregning af andelsværdi blev ikke gennemgået, da den eneste mulige p.t. er metode A.

Andelsværdi pr. 31. december 2024 er 118.861,00 kr. pr. andel jfr. metode A. Nøgletalsoplysninger fremgår af de sidste sider af rapporten. Disse vil snarest blive indberettet på Erhvervsstyrelsens hjemmeside med nøgletalsoplysninger for andelsboligforeninger.

Årsregnskab 2024, revisionsberetning 2024 samt drifts- og likviditetsbudget 2025 blev godkendt. Metode A beregning af andelsværdien anvendes fortsat.

5. Indkomne forslag

Forslag skal være formanden i hænde skriftligt senest 8 dage før generalforsamling.

Bestyrelsen har følgende 3 punkter / forslag

5.1. Ændring af boligafgiften med +200,00 kr., så ny boligafgift vil udgøre 6.000,00 kr. pr. måned fra og med 1. juli 2025. Afstemning omkring godkendelse.

Forslaget til ændring af boligafgiften blev godkendt af 10 andelshavere.

5.2. Husordenskatalog. Bestyrelsen har nu sammenskrevet og lavet materiale klar til forelæggelse for andelshaverne. Afstemning omkring godkendelse.

Formanden gennemgik det udleverede materiale. Kristian fremkom med ønske om pasning af udendørsarealerne – kan medtages ved general-forsamling i 2026. Bent ønskede at de eksisterende regler omkring husdyr skulle bibeholdes. Jonny fremkom med ønske om, at punktet sættes til afstemning. Hanne nævnte at der jo er mange forskellige slags husdyr.

Rettelser til husordenskatalog: Husdyr + Mærkedage

Der er enighed om at hund og kat må medbringes, men ikke anskaffe nyt.

Dog er servicehunde tilladt jævnfør gældende lovgivning.

Punktet mærkedage skal have tilføjet beløbsgrænsen på 300,00 kr.

5.3. Forbrugsmålere

Bent gennemgik sidste nye på lovgivningsområdet omkring krav til fjern-aflæsning på de forskellige forbrugsmålere herunder vand og varme. Fristen for opfyldelse af kravene er pr 1.1-2027.

Bilag vedr. forskellige scenarier blev udleveret, men der gøres opmærksom på at det er foreløbige sonderinger på markedet for udskiftning til målere. Bent har haft kontakt til forskellige håndværkere, fjernvarmeselskabet m.fl. Nuværende varmeveksler er ca. 30 år gammel og normallevetiden på dem er ca. 10-15 år.

De 2 forslag indeholder en løsning med genbrug eller et totalt nyt anlæg.

Afstemning vedr. hvilken model vi går videre med – 10 andelshavere stemte for at gå videre et nyt anlæg.

6. Valg til bestyrelsen

6. A. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Valg af bestyrelsesmedlemmer - efter tur afgår Bent Pedersen og Aksel Sønnichsen.

Bent Pedersen blev genvalgt for år 2 år. Ingen yderligere ønskede at stille op til bestyrelsen og den består således nu at 3 medlemmer.

6.B. Valg af suppleanter

Valg af suppleanter, efter tur afgår Irene Larsen

Irene Larsen blev genvalgt som suppleant for 1 år

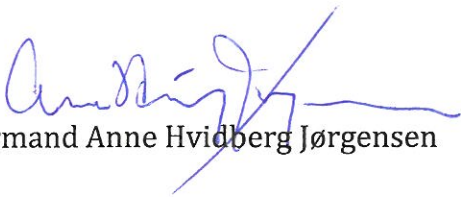
7. Eventuelt

Bent lagde op til at enhver der kan give en hånd med også deltager ved de opgaver der ligger for på fællesområderne. Bestyrelsen arbejder videre med det. Povl synes det halter med at nogen tager fat og holder matriklen nogenlunde i orden.

Bent orienterede om seneste kontakt til Per Gejl, Nykredit omkring vores lån. Han har givet et eksempel på en mulighed for låneomlægning. Det er noget at arbejde videre med, men det der er udleveret skal alene ses som et eksempel.

TAK til Helle og Jonny for køkkentjansen.

Ref. 23-04-2025



Formand Anne Hvidberg Jørgensen



bestyrelsesmedlem, sekretær Bent Pedersen



bestyrelsesmedlem, kasserer Hans N. Trip

*Andelsboligforeningen Nørregade,
Nørregade 63 A-B-C-D, 6270 Tønder*

Bestyrelsens beretning for 2024 - 2025

Her følger beretning for det seneste år i vores andelsboligforening her i Nørregade 63.

Efter nogle ekstraordinære generalforsamlinger lykkedes det at få en ny bestyrelse op at stå sene efterår hvor Aksel, Bent, Hans og Anne tog teten.

Året bød på 1 dødsfald på en beboer, der lige var flyttet til plejecenter – nemlig Birgit Rasmussen – der desværre ikke fik ret lang tid i vores forening.

Boligen Nørregade 63 C 1. blev overtaget af Hanne Møller-Mikkelsen pr. 1. juli 2024.

Lidt lidt orientering om stort og småt der i øvrigt er sket her i foreningen i det seneste år.

Bestyrelsen har indført bestyrelsesmøder ca. 1 gang om måneden, så vi kan være lidt mere på forkant. Husets beboere holdes orienteret med månedsregnskaber, referater af bestyrelsesmøder samt en orienteringsmappe i forrummet i kælderen.

Der er i beretningsperioden blevet opsat ny afskærmning ved postkasserne, udskiftet tagrender på carportene, opgradering af skilte ved parkeringspladser og ved indkørsel til bygningerne. Vintertjeneste er igangsat ved ekstern aktør, dog skal vi selv sørge for snerydning og saltning på svalegangene. De resterende opgaver omkring VVS-arbejdet på loftet over Kristians bolig er udbedret og afregnet via forsikringsselskabet. De 4 weekendsenge er blevet fjernet og vi har nu opbevaringsrum til alle i kælderen.

Bestyrelsen har i løbet af vinteren og det tidlige forår arbejdet videre med forslag til husordenskatalog og forslaget er på dagsordenens

punkt 5.2 Ligeledes er bestyrelsen i gang med forberedelser omkring digitaliseringen af forbrugsmålere, særskilt orientering på dagsordenens punkt 5.3. De øgede udgifter til forskellige ydelser, mulighed for øget beløb til vedligehold m.v. har gjort det nødvendigt med en mindre huslejestigning på 200,00 kr. om måneden og med start pr. 1. juli 2025. Se i øvrigt dagsordenens punkt 5.1.

Bestyrelsen har aftalt at der i løbet af foråret indkaldes til en "arbejdsdag", da vi gerne vil have frisket op på fællesområder såsom rengøring af kælderlokaler, oprydning i forrummet ved de 12 kælderrum, rengøring af udendørsområder m.v. Bestyrelsen opfordrer endnu engang til at alle forsøger at bidrage med det de kan i forbindelse med disse opgaver.

TAK til bestyrelsen og andre for arbejdet i det forløbne år.

Tønder, den 23. april 2025
BESTYRELSEN