



GENERALFORSAMLING

13. april 2023 kl. 19.00

Bankagerskolen, lokale 5.

REFERAT

1. Valg af dirigent

Lena er enstemmigt valgt. Hun konstaterede, at der var indkaldt til generalforsamling efter forskrifterne (14 dage før) og at vi var stemmeberettigede.

Ud af 18 andelshavere var 14 repræsenteret og 1 fuldmagt – Dvs. 15 stemmer i alt.

2. Bestyrelsens beretning (ANS)

Der har været afholdt 6 møder. Året har haft 2 salg.

Der er blevet drøftet vedligehold og økonomi. Udlevering af maling vil fremover kun være muligt på få udvalgte datoer. Disse datoer omdes senere i postkasserne.

Pris på selvsalg forhøjes.

Vi har fået ny rådgiver i Nykredit, da Claus Skovgård har fået nyt arbejde – nu har vi Thomas Bach og Morten Skiffard.

Vi har glædet os over, at vi fik både fjernvarme og nye, favorable lån på det helt rigtige tidspunkt.

3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til andelsværdier og revisionsberetning.

Nøgletal, godkendelse af årsregnskabet og andelsværdier, (Note 1) (JH)

Vi betaler nu afdrag på 2 lån. Det sidste er afdragsfrit. Vi har sidste år benyttet os af valuarvurdering, men denne er ikke budgetteret i 2023, da vi forventer at regeringen vedtager ny lov om nettoprisindeksering.

Som regnskabet fremstår har vi en andelsværdi på 2,40. (Sidst vedtagne andelsværdi til sammenligning fra 25.04.2022 er på 1,33). Der gøres opmærksom på, at kursen hele tiden svinger, så andelsværdien er ikke fast. Ved et evt. salg, skal den genberegnes.

Den omtalte andelsværdi giver en højere pris for vores andele. Det er dog ikke sikkert, at de kan sælges til denne høje pris – alt afhænger af udbud og efterspørgsel og boligmarkedets tendenser. Det ville ikke p.t. være muligt at omlægge lån (for at få en lavere gæld), da det ville kræve et nyt lån på 2,6% og dette er ikke muligt, men vi skal hele tiden være opmærksom på, om vi har fordelagtige muligheder, der samtidig fastholder en lav og stabil boligydelse.

Regnskabet blev enstemmigt vedtaget.

Andelsværdien på 2,4 blev enstemmigt vedtaget.





Bilag: Regnskab, budget, nøgletal, fuldmagt.

-
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse, og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. (Note 2) (JH)

John gennemgik budgettet.

Vi budgetterer med overskud på 203.000kr i 2023. Overskud i tilsvarende størrelse forventes også i årene fremover pga. vores omlægning af lån – disse overskud spares op til vedligeholdelse.

Vi har alle fået en lille sænkning af huslejen. Det skyldes, at vi fik en ekstra gevinst på ca. 22.000 kr. ved omlægning af lånene. Der gøres opmærksom på, at dette KUN er i 2023. Erhvervskroner i Nykredit giver os ca. 30.000kr per år. Denne rabat er ikke fast, og kan derfor falde bort. Skulle det ske, vil det give en højere husleje. Bidragssatsen faldt fra 0,9% til 0,6% da vi omlagde lån. Denne procentsats er også variabel og kan reguleres af Nykredit.

Budget 2023 blev enstemmigt vedtaget.

Boligafgiften blev enstemmigt vedtaget.

5. Debat om hvilket princip, for fastsættelse af andelsværdien, vi skal bruge fremover Note 3 (JH og ANS)

Der findes forskellige muligheder for fastsættelse af andelsværdien. De er listet i note 3.

Vi har valgt at bruge valuarvurderingen indtil videre. Vi kan vedtage et nyt princip, hvis en af de nye regler er mere fordelagtige. Dette skal i så fald afgøres ved en ny afstemning til generalforsamling i 2024. Vi afventer regeringens udspil.

6. Interesselisten for Smedhøj 3 (ANS)

Debat: Venteliste kontra interesseliste (vedtægten: interesseliste).

Fortrinsret til familie (børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre, eller en person, der har haft fælles husstand med andelshaver).

Hvilke kriterier udvælger vi efter? SKAL vi udvælge eller i nr. rækkefølge? Sammensætning af beboere? Gebyr for indtegning, bekræftelse på ønske om at stå på ventelisten.

Tilføjelse til vedtægt?

ABF foreslår: Personer, som er indtegnet på interesseliste i foreningen. Bestyrelsen skal ved sit skøn lægge vægt på størrelsen af andelsboligen og købers husstand, samt købers mulighed og holdning til deltagelse i det nødvendige fællesskab. Der må ikke lægges vægt på købers køn, race, etnisk oprindelse eller handicap i vurderingen af hvem der skal udvælges fra foreningens interesseliste. De indtegnede på interesselisten skal én gang årligt bekræfte deres ønske om at stå på interesselisten, idet de ellers slettes.

Når man har en interesseliste, må man selv vælge hvem man sælger til. Ved venteliste, skal man tilbyde andelsboligen i rækkefølge. Der blev debatteret om, vi evt. skulle udvælge ud fra visse kriterier. Der var bred enighed om, at vi beholder interesselisten og kontakter alle, når der kommer en bolig til salg. Sælger vælger, hvem man vil sælge til – dog altid til eller under maksimalprisen. Formanden kontakter indtegnede på interesselisten hvert år inden generalforsamlingen, således at den er opdateret.

Ved selvsalg må der udleveres telefonnumre til interesserede købere.

Interesselistens forvaltning blev enstemmigt vedtaget.





7. Forslag

Bestyrelsens forslag (ANS)

Note 4 - Oliering af vinduer og døre.

Datoer for afhentning af maling hos Poul omdeles senere.

Note 4 – Maling af carporte.

Arbejdet skal være færdigt 1. september 2023.

Der appelleres til at male skraldespandsstativer i samme grå farve af hensyn til ensartetheden - dog får vi en skraldespand mere i 2024, hvor der måske skal ændres på afskærmningen.

Der opfordres til at man afleverer evt. rester af maling til Poul. På den måde kan vi spare nogle penge.

Andelshaveres forslag

Debat om, parkering i egen carport, på græsribat eller/og på parkeringspladserne. (Lotte Gonzalez)

Lotte opfordrer til, at man forsøger at holde i sin egen carport (også hvis man har 2 biler). Hun oplever, at det sommetider er svært for gæster at få en parkeringsplads. Problemet er størst i weekenderne.

Vi har 6 - 7 pladser på hver parkeringsplads, altså 12 - 14 i alt. Tættere parkering og mindre afstand vil også frigøre plads.

John (formand for grundejerforeningen) giver tilladelse til, at man i nødtilfælde ved større sammenkomster, må parkere på græsset.

8. Valg af formand.

På valg er:

Astrid Nedergaard Schou (genopstiller)

Andre der ønsker at stille op?

Ingen andre ønsker at stille op.

Astrid er valgt med 14 stemmer

9. Valg af bestyrelsesmedlemmer. (Note 5 ANS)

På valg er:

a) Poul Hansen (genopstiller)

Poul er enstemmigt valgt

b) Pia Jensen (genopstiller ikke).

c) Hanne er flyttet – Lena opstiller som ordinært bestyrelsesmedlem – har tidligere været suppleant. Det gælder for en 1-årig periode, for at sikre valg af 2 bestyrelsesmedlemmer hvert andet år.

Lena er enstemmigt valgt for 1 år.

Hvem stiller op til valg til bestyrelsen?

Lotte stillede op til 2 år og blev enstemmigt valgt.





Bilag: Regnskab, budget, nøgletal, fuldmagt.

c) Valg af 1 (2) suppleanter.

Lena Sund Pedersen (genopstiller ikke)

Lisa Tromborg (genopstiller ikke)

Hvem stiller op?

Jørgen (nummer 47) er enstemmigt valgt.

Der skal lyde en stor tak til Pia og Lisa for engagement og konstruktiv deltagelse i bestyrelsesarbejdet.

10. Eventuelt

- Gebyret for salg UDEN mægler hæves. Før 2000 kr. til både sælger og køber. Nu 3000 kr. til både køber og sælger. Begrundelsen er en voksende arbejds-mængde i forbindelse med selvsalg.
- Sommerarrangement – skal vi mødes og få hilst ordentligt på både ”gamle” og nye beboere?

Der var god opbakning til en sommerfest. Følgende er med i festudvalget: Lena, Poul, Lisbeth og Lotte. Vi hører nærmere, når de har noget i støbeskeen.

En forespørgsel vedr. dækning ved brand gik på hvordan forsikringssummen var, når der nu er forskelligt inventar i de forskellige boliger.

Dette er forelagt Vejle Brand – svaret lyder:

”Når vi skriver nyværdi, er det reelt dét, det betyder.

Det vil sige, at vi jo godt ved at der kan være forskel på om en husejer har et køkken fra Ikea eller et fint snedkerkøkken, ligesom der jo selvfølgelig i jeres tilfælde kan være forskel på hvor stort køkkenet er, og hvor meget ekstra man har købt til det.

Vi dækker det inventar, der er i den konkrete bolig.”

Under evt. kom en klage fra nummer 51. De føler sig generet af de kattealarme, som nogle andelshavere har anskaffet sig, for at holde kattene ude af deres haver. Andelshaverne finder, at problemet er, at kattene besøger i deres haver. Det føler de sig generet af.

51 mener, at der findes nogle på markedet, som kan indstilles til over 20.000 Hertz, så det kun er dyr, der kan høre dem. Det gav en voldsom debat, der ikke førte til en konkret løsning. Herunder følger et uddrag omkring lovgivningen om katte – der findes ingen lovgivning om elektroniske katteskræmmere – herunder evt. støjgener. Det er kommunens tekniske forvaltning, miljømyndigheden, der håndterer klager over støjforurening.

DET SIGER MARK- OG VEJFREDSLOVEN

§ 1. Enhver er pligtig til på alle årets tider at holde sine husdyr på sit eget.

§ 3. Kommer et husdyr uden hjemmel ind på anden mands grund, skal dyrets besidder erstatte den skade, dyret forvolder ved at nedtræde, afbide eller fortære afgrøder, beplantning eller bevoksning, beskadige hegn eller vandløb, oprode eller sammentræde jordbunden. (...).

§ 13. Når husdyr, der er til væsentlig gene, uden hjemmel færdes løse på fremmed grund, kan besidderen straffes med bøde. Stk. 2. For dræbte eller beskadigede dyr skal der ikke betales bøde.

§ 14. Stk. 3. Nedskydning eller anden direkte på drab af katte og tamkaniner sigtende fremgangsmåde må ikke foretages, medmindre dyret angriber andre husdyr eller frembyder nærliggende fare for person eller ejendom.

Kilde: [Bekendtgørelse af lov om mark- og vejfred](#)





Bilag: Regnskab, budget, nøgletal, fuldmagt.

Klager over strejfende katte på din grund skal rettes til politiet, som kan sende en bøde til kattens ejer eller kræve, at katten skal holdes inde eller i løbegård

Uønskede katte må jages væk

Ja - du må gerne gribe vandslangen eller en vandpistol i forsøget på at skræmme naboens kat væk fra din have. Du kan også have held med at hamre 2 grydelåg hårdt sammen i nærheden af katten. Det kan give den et effektivt chok.

Må du skyde eller aflive katten?

Mark- og vejfredsloven giver dig ret til på en forsvarlig måde at fjerne naboens kat fra din grund. Du må dog hverken skyde eller aflive katten. Der er dog én undtagelse fra loven: Hvis katten angriber andre husdyr, eller der er overhængende fare for, at det vil angribe personer eller ejendom, må du aflive den uden forudgående advarsel.

Snak med din nabo om problemet

Inden du kontakter politiet eller skrider til yderligheder, anbefaler det, at du går i dialog med katteejeren for at få løst problemet.

Da det er ejerens ansvar at holde katten fra din grund og erstatte evt. skader, som katten forvolder, bør det være i din nabos interesse at finde en løsning.

Kattejammer, lugtgener fra dominerende hankattes afføring og strinten, slagsmål og uønskede killinger kan man ofte komme til livs ved, at katten - uanset om det er en han- eller hunkat - bliver neutraliseret.

Din nabo bør sørge for altid at have et friskgravet jordstykke i haven, evt. med lidt kattegrus blandet i jorden. Det øger chancerne for, at katten ikke strejfer omkring og besørger sig.

Hvad er en katteskræmmer?

En professionel katteskræmmer kan være flere ting. Det kan være pulver, granulat eller spray med en lugt, katten ikke bryder sig om, men det kan også være ultralydsskræmmere, der generer den ubudne kat med ultralyd og kraftigt blitzlys. En ultralyds katteskræmmer bruger en infrarød detection sensor - PIR -til at registrere en kat i bevægelse.

Hvad betyder PIR?

PIR er en engelsk betegnelse som står for "Passive InfraRed". Oversat til dansk "passiv infrarød".

PIR er en populær sensor-type, som anvendes i mange skræmmere mod uønskede dyr og skadedyr.

PIR kendes også fra mange typer af alarmsystemer.

Hvordan virker PIR?

PIR er en sensor som registrerer ændringer og udsving i temperatur, når et dyr eller en person bevæger sig i nærheden af sensoren. Når en PIR-sensor registrerer infrarød varme, vil den aktivere enheden. Herefter vil den udsende en kraftig ultralyds frekvens, som får katten til at løbe væk. Mange ultralydsskræmmere anvender sammen med ultralyden også kraftige LED blink eller blitz.

Det vil altså sige, at skræmmeren **ikke** aktiveres af blade, der vifter o.l



Leif
Dirigent

Andrú Magnúsdóttir
Formand

Grete Rasmussen
Næstformand

LOTTE GONZALEZ
Sekretær

Rebecca

debra

Joyce

