



GENERALFORSAMLING

23 april 2025 kl. 19.00

Bankagerskolen, lokale 5.

REFERAT

1. Valg af dirigent

Lena Sund Pedersen blev enstemmigt valgt som dirigent.

Det blev konstateret, at der var 16 stemmeberettigede andelshavere – heraf 2 fuldmagter.

Dagsorden er udsendt rettidigt med de krævede og tilhørende bilag.

2. Bestyrelsens beretning (ANS)

Formanden aflagde beretning – der har været 6 bestyrelsesmøder, samt 1 fællesmøde med Smedhøj 1 og 2 samt deltagelse i ABF's andelsboligdag. Fokus i det år, der er gået, har som altid været på økonomien, som er sund og god. I det kommende år skal der drøftes, om vi skal købe os til en professionel vedligeholdelsesplan igennem Nykredit. Husene nærmer sig jo 20 år, og det vil være fornuftigt at sikre, at vi holder ved lige og ikke venter på forfald. En vedligeholdelsesplan gennemgår husene og markerer de ting, som man kan forvente at komme, og afsætter et skønnet beløb til udførelse, således at vi ikke bliver overraskede.

I det kommende år, skal det ligeledes drøftes, om oliering skal indregnes i fællesudgifterne og udføres af en professionel maler – da erfaringen er, at ikke alle andelshavere udfører arbejdet, og der er forskel på kvaliteten. Det bliver således de øvrige andelshavere, der kommer til at "hænge på" udgifterne til ikke - vedligeholdte vinduer og døre.

I det forløbne år, er der solgt to andele – uden mægler og til maksimalprisen. Der er mange på interesselisten og efterspørgslen er stor.

Beretningen blev taget til efterretning.

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

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

Regnskabet blev forelagt af JH, og enstemmigt godkendt. Overskuddet på 242.242kr. hensættes til vedligeholdelse. Andelsværdien er steget fra 2,84 til 2,88.

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

Budgettet og boligafgiften blev enstemmigt godkendt – til næste generalforsamling 2026 tages stilling til, hvorvidt renovation skal indregnes i fællesudgifterne.

5. Interesselisten for Smedhøj 3 (ANS) – redaktionel tilretning i vedtægten.

Der er i øjeblikket 12 på interesselisten, hvoraf de tre er på lidt længere sigt. På hjemmesiden lægges en ny udgave af vedtægten, da vi fejlagtigt har "sjusket" lidt ved at anvende interesseliste og venteliste i flæng. Vi har en interesseliste, - det betyder, at vi frit kan vælge, hvem vi sælger til – det skal ikke gå i nummerorden.

6. Forslag

- Bestyrelsens forslag (ANS)

Note 3 - Oliering af vinduer og døre - "same procedure as last year"

Beslutning om maling af antrazitgrå træværk udskydes til 2026.

Beslutning om oliering og grå maling enstemmigt vedtaget. Udføres inden 1. september.



ANDELSBOLIGFORENINGEN SMEDHØJ III



Omdelt senest 9.04.2025

Bilag: Regnskab, budget, nøgletal, fuldmagt.

- Andelshaveres forslag

Ingen

7. Valg af formand

På valg er:

Astrid Nedergaard Schou (genopstiller)

Enstemmigt genvalgt.

"Lærling" hos formanden med henblik på overtagelse af posten i 2026.

Lena Sund Pedersen stiller op.

Andre, der ønsker at stille op?

Note 4 – om honorar og assistance.

Lena Sund Pedersen enstemmigt valgt som "formandslærling" med tildeling af honoraret.

Alternativt skal vi købe en administrator til andelsboligforeningen.

Dette vurderes som for dyrt og uden tilstrækkelig nærhed.

8. Valg af bestyrelsesmedlemmer. (Note 5 ANS)

På valg er:

a) Poul Møller Hansen (genopstiller)

Poul Møller enstemmigt genvalgt.

b) Lise Lotte Gonzalez – fraflyttet.

c) Jørgen Sørensen stiller op.

Andre, der stiller op til valg til bestyrelsen?

Jørgen Sørensen enstemmigt indvalgt i bestyrelsen.

c) Valg af 1 (2) suppleanter.

Hvem stiller op som suppleant i bestyrelsen?

Helle Kabels enstemmigt indvalgt som 1. suppleant.

Lisbeth Lemming enstemmigt indvalgt som 2. suppleant.

Suppleanter er velkomne til at deltage i bestyrelsesmøderne.

9. Eventuelt

- Sommerfest

Foreløbig ligger denne i tænkeboks – ingen har mod på at stå med det store logistiske planlægningsarbejde.



Note 1	Årsrapport for 2024 samt nøgletalsskema vedlægges. Overskud på regnskabet Bestyrelsen foreslår, at årets overskud på 242.242 kr. hensættes til vedligeholdelse Fastsættelse af andelsværdi. Bestyrelsen foreslår nettoprisindekseringen – giver en andelsværdi på 2,88 Andelsværdierne fremgår af årsrapportens side 23. Princip for fastsættelse af andelsværdi • Anskaffelsessum • Offentlig vurdering (sidste fra 2012 – 33 mill.) • Valuarvurdering 35.860.000 kr. (berammes til at gælde i 3,5 år) – koster ved fornyelse. • Nettoprisindeksering (119,2/98,2 x 33 mill. = 40.057.026 mill.)
Note 2	Budget 2025 og boligyldelse 2025 Bestyrelsens forslag til budget for 2025 samt fastsættelse af boligyldelsen for 2025 vedlagt. I budgettet er indregnet opsparing til kontoen for vedligeholdelse. Renovation kan fremover indregnes i budgettet/boligyldelsen. Generalforsamlingen træffer beslutningen.
Note 3	Oliering • Oliering af vinduer og døre som sædvanligt. • Beslutning om maling af gråt træværk udskydes til 2026, da malingen er i god stand. Jf. generalforsamlingens beslutning i 2014 vil der blive bestilt maler til andelshavers betaling, såfremt arbejdet ikke udføres. Arbejdet skal være færdigt senest 1. september
Note 4	Da formandskabet indebærer en betydelig arbejdsbyrde, såvel praktisk som administrativt i en juridisk ramme, som skal overholdes, - foreslår bestyrelsen at "Formandslærlingen" også tildeles det skattefri honorar på 2800 kr. pr. år. Det er af stor betydning, at den kommende nye formand oplæres bedst muligt, så vedkommende er godt klædt på til at overtage posten. John Hansen er også indstillet på at yde assistance til ny formand.
Note 5	Hvad er der brug for i forhold til at stille op som bestyrelsesmedlem? • Evne og vilje til at se på foreningens behov og muligheder – ikke kun sine egne. • Tage stilling og udtrykke sin holdning • Deltagelse i ca. 6 møder årligt • Måske lidt praktisk arbejde omkring afholdelse af generalforsamling Som suppleant kan man "snuse" til bestyrelsesarbejdet. Alle beboere i foreningen har et ansvar for, at der er et godt arbejdsmiljø for bestyrelsen. Det er for foreningens fælles bedste, at bestyrelsesarbejdet skal løftes, og her skal beboerne huske, at bestyrelsesmedlemmerne hverken er viceværter eller åbne for henvendelser døgnet rundt. God tone er vigtigt, men man behøver ikke være enige.



	Astrid Nedergaard Schou	Astrid Nedergaard Schou	2/5	2025
	Lena Sund Pedersen	Lena S. P.	6/5	2025
	Grethe Kristensen	Grethe Krist.	3/5	2025
	Poul Møller	Poul Møller		
	Jørgen Sørensen	Jørgen Sørensen	7/5	2025
	Lena Sund Pedersen som dirigent	Lena S. P.	6/5	2025

