



GENERALFORSAMLING

22. april 2026 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.

Dagsorden er udsendt rettidigt med de krævede og tilhørende bilag.

2. Bestyrelsens beretning (ANS og LSP) – herunder anbefalinger fra vedligeholdelsesplanen.

Lena har været i oplæring i årets løb som formand. John har været med på sidelinjen.

Vi har haft 5 salg af andelsboliger. Nr. 51 har været kompliceret. Salg foregår efter andelsboligforeningens vedtægter og skitser.

Interesseliste vokser støt - 12 på listen pt.

Vi har fået lavet en vedligeholdelses plan i løbet af året. Som bestyrelsen kan arbejde med. Der påpeges i vedligeholdelsesplanen at den enkelte andelshaver tjekker, vedligeholder evt. udskifter de elastisk fuger i badeværelse samt foretager rensning af tagrender.

Salgsbudget for priser fremvises.

Vedr. de sidste 3 salg, er bestyrelsen af revisor blevet gjort opmærksom på, en ikke vedtaget beregning på salgspriserne er anvendt. Hvilket vi ikke kan ifølge vedtægter. Dette betyder at de 3 boliger er solgt til høj pris. Sagen bliver den at køber kan rette krav til sælger og sælger retter krav til Andelsforeningen.

I givet tilfælde retter Andelsforeningen krav til vor foreningsforsikring.

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

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

Årsregnskab gennemgået. Overskuddet er på kr. 235.000,-

Andelsværdien er steget fra 2,88 til 3,17.

Regnskabet er enstemmigt godkendt.

Andelsværdien er enstemmigt godkendt.

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

Boligyldelse er oplyst via opgørelse udsendt til alle andelshaver.

Renovation er med i boligafgiften, som vedtaget sidste år på generalforsamlingen.



ANDELSBOLIGFORENINGEN SMEDHØJ III



Omdelt senest 8.04.2026 Bilag: Regnskab, budget, fuldmagt.

Derudover oliering af vinduer Kr. 100,- pr andelshaver pr. mdr. (der gives rabat på 100,- som betales af foreningen, i alt 200,- pr. måned)

Oliering af vinduer – drøftes, hvad det omfatter. Vort tilbud fra Maler omfatter kun fronter. Skal kanter og bund med, her vurderer forsamlingen at det vil blive dobbelt så dyrt dvs. 400,- pr måned. Samt det vurderes at det er vigtigt at få kanter med.

Der stemmes om forslaget, Maler udfører oliering af fronter og kanter. Samlet pris Kr. 400,- pr. mdr.
3 andele stemmer for og 13 andele stemmer imod.

Det er hermed vedtaget at hver andelshaver selv udfører oliering og foreningen sørger for olie som tidligere.

Der betales husleje for Maj mdr. som tidligere opgørelse og herefter tilrettes huslejen, ifølge beslutning om ikke at få Maler til at udføre oliering.

John orienter, at vi skal benytte digital bogføring pr. 1.1.2026.

Budget:

Overskud 235.000,- falder til 98.000,-

Dog vil overskuddet øges pga. fravalg af oliering af vinduer.

Vedr. vedligeholdelse, her er der en stigning pga. vedligeholdelsesplanen.

Vor opsparing til vedligehold vil være stigende. Vi er over det anbefalede af Revisor og Valuar.

Budget godkendes enstemmig – dog med forudsætning af at Maler annulleres.

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

Der er pt. 12 på interesselisten.

6. Forslag

- Bestyrelsens forslag (ANS)

Note 3 - Oliering af vinduer og døre -" som bliver besluttet under budgetbehandling.
Beslutning om maling af antrazitgrå træværk i 2026 (Note 4).

Der skal udover oliering af vinduer males gråt udhæng.
Den enkelte andelshaver kan evt. på egen regning rekvirer Maler.

Tilretning af vedtægt ifølge Note 3.
Der stemmes for at vedtægter ændres. Enstemmigt Godkende.

Forslag at honorar til foreningen ved salg af andelsbolig ændres fra Kr. 2500,- til Kr. 3000,-
Godkendes enstemmigt



ANDELSBOLIGFORENINGEN SMEDHØJ III



Omdelt senest 8.04.2026

Bilag: Regnskab, budget, fuldmagt.

- Andelshaveres forslag
Ingen.

7. Valg af formand

På valg er:

- Astrid Nedergaard Schou (genopstiller ikke)
- Lena Sund Pedersen stiller op.
- Lena Sund Pedersen vælges enstemmigt som formand.

8. Valg af bestyrelsesmedlemmer (Note 5 ANS)

På valg er:

- a) Grethe Kristensen (genopstiller)
Grethe Kristensen enstemmigt genvalgt
- b) Lisbeth Lemming stiller op som nyt bestyrelsesmedlem.
Lisbeth Lemming enstemmigt valgt
- c) Valg af 1 (2) suppleanter.
Pia Jensen enstemmigt valgt

9. Eventuelt

- Sommer/jubilæumsfest 20.juni, etablering af ”gå-klub”, andet?

Rotter : hvis der konstateres rotter, vil bestyrelsen gerne have besked. Således at vi kan informere andelshaver og få dem bekæmpet.

El ladestander: Egenbetaling af andelshaver og kan medberegnes i vurdering af bolig som forbedring, jvf forbedrings katalog.

Præsentationsrunde.

Jubilæumsfest / Sommerfest. D. 20/6-26 Indbydelser uddeles.

Gåklub etablering. Stor opbakning ca. 12 vil gerne deltage. Forslag Torsdage kl. 10.



Note 1 Årsrapport for 2025 vedlægges.

Overskud på regnskabet

Bestyrelsen foreslår, at årets overskud på 234.985 kr. hensættes til vedligeholdelse.

Fastsættelse af andelsværdi.

Bestyrelsen foreslår nettoprisindekseringen – giver en andelsværdi på 3,17
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 (122,6 x 33 mill. = 41.199.593 kr.).

Note 2 **Budget 2026 og boligydelse 2026**

Bestyrelsens forslag til budget for 2026 samt fastsættelse af boligydelsen for 2026 vedlagt. I budgettet er indregnet opsparing til kontoen for vedligeholdelse.

Renovation indregnes i budgettet/boligydelser. Ligeledes oliering af vinduer af maler. Generalforsamlingen træffer beslutningen.

Note 3 Tilretning af vedtægt, da lejemål nu er ophørt.

§11 stk. 3. Der tillades maksimalt 1 lejemål i andelsboligforeningen af hensyn til at sikre størst mulig repræsentation af andelshavere. Ved salg af lejemål nedbringes det tilladte antal tilsvarende.

Ovenstående erstattes af:

Foreningen tillader ikke forældrekøb eller andre lejemål.

Note 4

Oliering

- Oliering af vinduer og døre som generalforsamlingen beslutter.
- Maling af gråt træværk i 2026.

Jf. generalforsamlingens beslutning i 2014 vil der blive bestilt maler til andelshavers betaling, såfremt arbejdet **ikke** udføres. Såfremt man ikke selv kan/orker, kan maler rekvireres for egen regning. Arbejdet skal være færdigt senest 1. september.

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.

Underskrifter: Referat d. 22.April 2026

Lene Sund Pedersen

Poul Møller

Grethe Kristensen

Jørgen Sørensen

Lisbeth Lemming

Referent Lisbeth Lemming

Dirigent Lena Sund Pedersen