

ANDELSBOLIGFORENINGEN
Strandgården III
2680 Solrød Strand

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLINGEN

Dato: 30. marts 2025

Fremmødte:	43
Fuldmagter:	0
Stemmeberettigede	43

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af Stemmetællere
3. Bestyrelsens beretning
4. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og evt. revisorberetning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelsen
5. Forelæggelse af drifts- og likvidationsbudget til godkendelse og beslutning om eventuelt ændring af boligafgiften
6. Forslag fra bestyrelsen – omlægning af p-plads, 34 pladser udvides, 3 pladser nedlægges. I forbindelse med omlægningen opsættes en ekstra ladestander. Samlet budget 100.000 kr., heraf ny ladestander ca. 40.200 kr.
7. Indkomne forslag
8. Valg til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Susanne (nr. 37) som dirigent, der påtog sig hvervet og enstemmigt blev valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet.

2. Valg af Stemmetællere

Nr. 47, nr. 12 nr. 33

3. Bestyrelsens beretning

Beretningen er udsendt sammen med indkaldelsen. Formanden tilføjede følgende:

Ventelistesystemet Waitly har fungeret fint, også i forbindelse med fremvisning af de to boliger, der blev sat til salg i marts 2025. Der var dog kun tre interesserede til de to boliger. Det overvejes at oprette en interesseliste, der kan følges, når ventelisten er udtømt. Mange andre andelsforeninger har oprettet interesselister, så engagementet for at bo i en andelsboligforening sikres.

Vedligeholdelsesarbejder: Varmecentralen, der er fra 1990 har haft store reparationsomkostninger i 2024. Kompressionsbeholder er repareret for ca. 200.000 kr. og veksleren er gået i stykker. Fællesarealforeningens beholdning er i bund. Derfor betales fremover 1.000 kr. pr. bolig til Fællesarealforeningen.

Servicegennemgang af døre, vinduer eller gummilister er udsat til foråret 2026, ligesom total gennemgang af varmesystem. Er der andelshavere, der har mangler nu, skal de henvende sig til bestyrelsen.

Forskønnelsessøndag	01.06.2025
Fredagsbar	10.10.2025

Beretningen blev godkendt.

4. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og evt. revisorberetning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelsen

Kassereren fremlagde årsrapporten, der revideret og uden bemærkninger.

Årets resultat blev TDKK 0 efter anvendt hensættelse til vedligeholdelse, TDKK 403. Resultatet er TDKK 339 bedre end budgetteret.

Indtægter stemmer til budget og er i øvrigt uændret i forhold til sidste år.
Udgifterne stemmer overordnet til budget, dog er der brugt mindre på vedligeholdelse og redaner.
Ejendomsforsikringen er stadig under TDKK 200.

Aktiverne på regnskabets side 10 viser en likvid beholdning på DKK 1,7 mio.
Gældsposterne er ganske få. Der er ingen prioritetsgæld.
Den reserverede hensættelse på DKK 1 mio. primo er i året nedsat til TDKK 600.

Egenkapital på DKK 59,6 mio.

På regnskabets side 22 og 23 fremgår beregning af andelsværdi.
Ny valuarvurdering er indhentet, den er steget med DKK 2 mio. Vurdering sat til DKK 136.700.000.

Andelskrone stiger fra 10,91 til 11,09.

Bestyrelsens forslag til ny andelsværdi:

Type A:	1.417.408
Type B:	1.768.183
Type C:	2.069.855

Der blev stemt om godkendelse af regnskabet og værdiansættelsen af boligerne. Ingen imod.
Regnskabet blev godkendt og værdiansættelsen af boligerne vedtaget.

5. Forelæggelse af drifts- og likvidationsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Ikke de store ændringer i posterne fra sidste år.
Ændret i varmeopkrævning. Varmen stiger ca. DKK 30.000 mere pr. kvartal. Ny aconto varmeopkrævning med DKK 103 for en A-bolig, DKK 109 for en B-bolig og DKK 110 for en C-bolig.

Formanden oplyste, at det ser ud til, at VEKS holder, så den pris vi har på varmen nu forventes at holde i år.

Afvigelse i budget: Forsikring steget ca. DKK 15.000.

Regning for rengøring af containere.

I posten for ejendomsvedligeholdelse er der budgetteret med maling.

100.000 kr. budgetteret til p-plads og ladestander.

Honorar til bestyrelsen er hævet med ca. DKK 1.000 i kvartal til formand, kasserer og håndværkerkontakten.

Nr. 66 - skal der selv males i år – Ja.

Nr. xx - skal der betales til kystsikring? - Vi har ikke fået opkrævning.

Nr. 20 - Hvorfor er der en post i budgettet med porto? – Der går også gebyrer under porto.

Hvad indebærer bestyrelsesmøder? - Bestyrelsestur mv.

Budget godkendt.

6. Forslag fra bestyrelsen – omlægning af p-plads

Forslag til omlægning af p-pladser indebærer, at 34 pladser udvides og tre pladser nedlægges. I forbindelse med omlægningen opsættes en ekstra ladestander. Samlet budget DKK 00.000, heraf ny ladestander ca. DKK 40.200 kr.

Tegning fremvist.

P-pladser er 225mm og 228mm - smallest ved nr. 39 rækken og ved el-ladestanderne (215mm)

Nuværende antal p-pladser 88. Efter sløjfning af tre p-pladser, er antallet 85 pladser.

Ændre ved el-biler, så der udvides fra 4 til 6 pladser, (plads med ventiler inddrages). Herefter kommer der 3 standere.

Nr. 52 - spurgte om man kunne bruge ladestander uden at være fast bruger (hvis man fx lejer bil) – Der skal betales et engangsbeløb på DKK 1.000 for at være med i ordningen.

Nr. 43 - Anden udbyder end nordlys? - NP der har været problemer med software og afregninger. Der overvejes at skifte leverandør, fx DriveWe, der har samme standere som vores opsatte ladere (Spektrum)

Nr. 66 – Er der indhentet flere priser på omlægning af p-plads? – NP: Vi har ikke fået præcise priser. Det får vi først ved bestilling. Der er ikke så mange firmaer, der fjerner striber.

Nr. 30 - Kan el'en bære en stander mere? – NP: Det er en forudsætning for en yderligere stander, at det nuværende system kan bære en stander mere.

Nr. 42 – Overvejes en større udbyder, som fx Clever, som man kan bruge andre steder?

Nr. 19 – Clever er åbent for alle. Kommer fra motorvej og bruger standere.

Alle stemmer for
Forslag vedtaget.

7. Indkomne forslag

Nr. 54:

Høj ved fælleshusets terrasse beskæres.

Nye roser i bedet ved fælleshus.

Brædder på hegn og skure ved skraldecontainere i stykker. Ekstra lister på.

Punkterne kommer med på forskønnelsesdagen.

Nr. 30 – Forslag: Metal/alu på ved skraldeskure.

Nr. 28 - træer ved fællesareal ønskes beskåret.

Nr. 21 - Tager beskæring noget af støjdæmpningen?

Forslag nr. 54 – bestyrelse kigger på det og tager det med på forskønnelsesdag.

Nr. 20 – Containere ikke rigtig fordelt.

8. Valg til bestyrelsen

Formand: Niels Pedersen

Bestyrelsesmedlem Jeanette Lodberg

Bestyrelsesmedlem Frede Andersen

Håndværkerkontakt Stine Brønsholm, nr. 55 er valgt.

Suppleant Aase Vest

Suppleant Michael Wulff

9. Valg af revisor

Fortsætter med Deloitte.

10. Eventuelt

Fælleshus:

Nr. 18 – Står for fælleshus: Lene og Søren.

Nr. 67: Hvornår kommer maling ud? - FA: nr. 60. Kan hentes på næste bestyrelsesmøde 7. april 2025.

Nr. 30 – Støjproblem fra motorvej.

Nr. 12- Sidder i støjudvalget i Kommunen. Langsommelig affære, der skal gå via Vejdirektoratet og Staten. Der er sat et eksternt firma på til at lave strategi.

Nr. 20 - Hvad mangler i bestyrelsen? - Festudvalg, aktiviteter, deltage i forskønnelsesdag.

Nr. 17 – Hvordan kommer man med forslag? Hvordan skal vi bruge kommunikationen? - NP: Man henvender sig til bestyrelsen.

Nr. 55 – Må der opsættes discokurv på græsplæne ved fælleshus? - NP: taler om det på bestyrelsesmøde.

Nr. 52 – Kan der hænges info op i udhængsskabet, så man kan opdateres om affald mv.? – NF: velkommen til at komme med input til opslag i skabet.

Nr. 68 – Ved i om røde skraldeposer ryger til genbrug? - Nr. 54: Stoffet bliver genbrugt.

Nr. 47 – Næste år 40-års jubilæum – foreslår fest.

Nr. 12 – Slår et slag for forskønnelsesdagen.

Generalforsamlingen afsluttet.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

På vegne bestyrelsen
Den 30. marts 2025

Niels Pedersen
Formand

Yvonne Pauly
Kasserer

Jeanette Lodberg
Bestyrelsesmedlem og referent

Frede Andersen
Bestyrelsesmedlem

Susanne Væver
Dirigent