

Andelsboligforeningen Blommehaven

Referat af ordinær generalforsamling i AB Blommehaven den 24.06.2020

Der var fremmødt 23 deltagere, som repræsenterede 16 huse.

1. Valg af dirigent.

Ole Christensen blev valgt som dirigent.

Ole Christensen takkede for valget og konstaterede, at den ordinære generalforsamling var lovligt indvarslet og dermed beslutningsdygtig. Herefter gik man over til dagsordenen.

2. Bestyrelsens beretning.

Siden sidste års generalforsamling har bestyrelsen haft gang i mange forskellige opgaver.

Vi har holdt 10 bestyrelsesmøder, og derudover har vinduesudvalget været samlet en del gange og andre små møder om f.eks. et nyt velkomstbrev.

Vi har i foreningen lavet en mailadresse, så vi har en indgang til bestyrelsen, så ser alle hvad der kommer af tilbud, regninger mm. Og en hjemmeside er lige på trapperne. Her er vores plan, at man både som andelshaver og interesseret køber bl.a. skal kunne se referater fra generalforsamlinger, regnskab, valuar vurdering og plantegninger af huse.

Og vi har i det sidste år valgt at sende nyhedsbreve ud på mail, til dem der har mail adresser, de sidste par stykker har fået det i deres postkasse.

Vi har fået nye fliser i vores affaldsøer og på de små stier rundt omkring i foreningen.

Vores vejskilte med gadenavn og hus nr. er blevet udskiftet.

Vi har tilmeldt os Nabohjælp, og har efter vores bedste overbevisning fået sat 4 skilte op på steder man vil se, hvis man bevæger sig ind i vores forening med ikke så pæne hensigter.

Vi fik i oktober, på en ekstraordinær generalforsamling, et ja til at tage et nyt lån på 2,5 millioner hjem til nye vinduer/døre og samtidig skifte til LR realkredit og som følge deraf omlægge alle vores eksisterende lån. Denne omlægning giver en stor besparelse.

Samtidig var det ganske naturligt at skifte bank til Arbejdernes Landsbank som LR-realkredit samarbejder med.

Og i AL har vi nu fået netbank til en helt anden pris end det ville have kostet i Sydbank. Og hold da helt op det er nemt, skulle jeg hilse fra Helene og sige.

Trankær Vænge 27 – 69
8310 Tranbjerg J.
Mail: blommehaven8310@gmail.com

Andelsboligforeningen Blommehaven

Her fik vi også mandat til at få lavet en ny vedligeholdelsesplan, den er lavet og gælder i 20 år. Hvis man gerne vil se den, fremsendes den gerne på mail. Og tak til Keld og John som brugte en kold januar dag til at gå med rundt og se på vores huse og svare på spørgsmål fra arkitekten. Vi regner med, at denne gennemgang af vores huse kan gøre det ud for rundgangen i 2020, men hvis I har noget udvendig ved Jeres huse som ikke er OK, må I gerne komme med en melding til bestyrelsen, gerne på den omdelte seddel. Ingen kender jo de enkelte huse bedre end dem, der bor deri. Og skulle der være nogen som har lyst til, sammen med et eller 2 bestyrelsesmedlemmer at være med på en rundgang i 2021, hører vi gerne fra Jer. Og lige en opfordring, hvis I har noget sat fast op ad husmuren og det fjernes, så husk hurtigst mulig at få lappet hullerne i mursten/fuger.

Vi har skiftet forsikringsselskab, til GF-forsikring. Codan varslede en stigning på 50 %, så vi undersøgte markedet, og fandt hos GF samme dækning til stort set samme pris.

Vi arbejder også på en hjemmeside hvor beboere og alle interesserede vil kunne se plantegninger, regnskab, vedtægter mm. Det vil også lette bestyrelsens arbejde i forbindelse med salg af boliger.

Ja, for der har været gang i ventelisten i det forgangne år, 4 hussalg som bestyrelsen har lært en del af. Endnu engang velkommen til de 4 nye, håber I vil befinde Jer godt her i Blommehaven.

Vi fik i december 2019 lavet en ny valuar vurdering. Der skulle under alle omstændigheder laves en ny senest d. 1/2 2020, hvis der kommer et hussalg, og det ville jo så gøre at vi skal have lavet et nyt regnskab og derefter en ekstraordinær generalforsamling som skulle godkende regnskabet, inden boligen vil kunne sælges. Også valuarvurderingen kan man få sendt på mail.

Vi har også været gennem vores vedtægter og fandt et par ting som ikke var helt OK, men mere om det når vi når til forslaget fra bestyrelsen om nye vedtægter.

Vi har lavet et nyt velkomstbrev til både nye beboere og da det er lidt godt info til alle, vil alle modtage det sammen med referatet fra i aften. Her har vi haft god hjælp i Ulla og Tina, hvad synes de der manglede af info da de skulle flytte ind.

Da der er frit TV udbyder valg, har bestyrelsen i det forgangne år undersøgt mulighederne for andre udbydere. Skal lige love for, at det ikke er nogen nem opgave.

Nogle stykker har på nuværende tidspunkt valgt at opsigte YOUSEE helt og får nu deres Tv-signal og internet fra andre udbydere, f.eks. AURA

Trankær Vænge 27 – 69
8310 Tranbjerg J.
Mail: blommehaven8310@gmail.com

Andelsboligforeningen Blommehaven

Vi vil dog lige gøre opmærksom på at opsiger man sit TV ved YOUSEE, og man også har bredbånd fra samme sted, lukker der også ned for det.

Og pr. 1/7 2020 vil der for alle, der stadig har YOUSEE blive ændret til det faktiske beløb som den valgte TV-pakke koster på huslejeindbetalingen.

Vores vinduesudvalg har arbejdet ihærdigt på at finde forslag til, hvordan nye vinduer og døre kan komme til at se ud her i Blommehaven, men blev jo ligesom resten af landet ramt af en ubuden gæst i marts. Hvis I ikke har været i Jeres postkasse siden i går, kan jeg fortælle, at der ligger en indkaldelse til en ekstra ordinær generalforsamling om 1 uge, hvor de mulige modeller kan præsenteres og der kan tages en beslutning om hvilke vinduer/døre vi skal have i vores huse. Også her skal lyde en stor tak til Keld som har deltaget sammen med Ulla og Tina i dette store arbejde. Og desværre bliver prisen vist lidt over, hvad vi havde håbet, men heldigvis har vi jo lidt på kistebunden.

Skure og sternbrædder males ikke ifm. udskiftning af vinduer. Foreningen refunderer naturligvis udgift til indkøbt maling, hvis man selv går i gang.

Og også i 2019 havde vi en grillaften, vi var ikke så heldige med vejret som i 2018, men så længe Anette og Ole vil lægge garage til går det jo nok. Bestyrelsen har valgt ikke at lave en grill aften i år, men hvis nogle blandt vores beboere skulle have lyst og energi til at lave sådan en aften, betaler foreningen gerne.

Og endelig i november lykkes det at samle den nye bestyrelse samt de afgangende bestyrelsesmedlemmer til den årlige bestyrelsesmiddag og sige farvel og tak til Ole og Poul for deres indsats.

Og for også lige at se lidt fremad, ja så har vi i år bestilt vores gartner til at beskære de træer og buske vi har rundt om i foreningen.

Der var ingen spørgsmål til bestyrelsens beretning, som herefter blev godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuelt revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.

Helene gennemgik årsrapport for 2019. Årets resultat blev på kr. 365.942. Foreningen har en balancesum på kr. 41.823.093 pr. 31.12.2019.

Andelenes værdi pr. 31.12.2019 og frem til næste generalforsamling andrager kr. 980.142.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Trankær Vænge 27 – 69
8310 Tranbjerg J.
Mail: blommehaven8310@gmail.com

Andelsboligforeningen Blommehaven

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Budget 2020 blev gennemgået. Der er lagt op til en uændret månedlig boligafgift på trods af nye realkreditlån. Udgift til renovation er steget, da bestyrelsen har valgt at budgettere med udgifter til skraldespandsvask. Den første omgang vask af skraldespande er foretaget.

Desuden er der kommet en udgift til vand på kr. 625 i forhold til tidligere. Det skyldes et fast vandafledningsbidrag til Aarhus Vand, der faktureres til foreningen i stedet for at blive delt ud på 22 boliger.

Fra og med 01.07.2020 vil indtægter og udgifter vedrørende kabel-tv skulle gå op således at andelshavere betaler den reelle udgift, der er forbundet med at modtage de forskellige tv-pakker.

Nye priser på TV-pakker er som følger: grundpakke kr. 212,46 pr. måned, mellempakke kr. 419,44 pr. måned og stor pakke kr. 532,69 pr. måned.

Der blev spurgt om opsigelsesvarsel på TV-pakker ? Helene oplyste, at der er en måneds opsigelsesfrist.

Poul mente at budgettet så fornuftigt ud og henstillede til, at foreningen ikke oparbejdede en større likviditet.

Ole opfordrede til at være opmærksom på resultatdisponeringen for 2020.

Budget 2020 blev godkendt med en uændret opkrævning af boligafgift og med stigning i pris for kabel-tv pakker gældende fra og med den 01.07.2020.

5. A) Forslag fra bestyrelsen om vedtagelse af nye vedtægter.

De nye vedtægter var på forhånd omdelt til andelshaverne.

Der blev foretaget en grundig gennemgang af de nye vedtægters paragraffer.

Vedrørende § 4 blev der spurgt, om der er en grund til, at den oprindelige pris på andele står i vedtægterne ? Tina svarede, at sådan var oplægget som standard fra ABF's side. Den oprindelige pris fremgår desuden af andelsbeviserne.

Vedrørende § 6 ønskede generalforsamlingen at vide, hvorfor det fremover koster kr. 1.000 at få genudstedt et bortkommet andelsbevis ? Tina svarede, at der er tale om et præventivt gebyr, som gerne skulle opfordre andelshavere til at passe ordentligt på deres bevis.

Trankær Vænge 27 – 69
8310 Tranbjerg J.
Mail: blommehaven8310@gmail.com

Andelsboligforeningen Blommehaven

Vedrørende § 9 Der var et spørgsmål til fortolkningen af "indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne og lukkemekanismer på døre og vinduer". Tina forklarede, at andelshaverne har den indvendige forpligtelse til at vedligeholde disse ting og gav et eksempel på, hvad der kunne forårsage, at denne pligt træder i kraft. Foreningen har tegnet glas og kummedækning på sin forsikring.

Vedrørende § 12 blev der spurgt til, hvorvidt en servicehund også er at betragte som en førerhund ? Bestyrelsen svarede at en servicehund er at sidestille med en førerhund og derfor også må anskaffes.

Vedrørende § 13 ønskede generalforsamlingen en begrundelse for ændringen af venteliste til interesseliste. Bestyrelsens oplevelse af den hidtil gældende venteliste er, at de personer, der er indtegnet på ventelisten, reelt ikke er interesserede, når de får tilbuddet. De tilbagebetales deres gebyr og tilbydes så i stedet at kontakte foreningen via den nye hjemmeside, hvor der vil være et link til at blive skrevet op på interesseliste til andele i foreningen.

Der var samtidig en opfordring til bestyrelsen om at overveje formuleringen på hjemmesiden, når AB Blommehaven skal beskrives som forening. Der har tidligere været en opfattelse af, at vi er en senior andelsforening.

Vedrørende § 15, stk. 3 blev der spurgt til, hvor stort et gebyr foreningen vil kræve for udarbejdelse af en overdragelsesaftale ? Helene svarede, at man forestiller sig omkring kr. 2.500, som så kan indeksreguleres årligt.

Vedrørende § 22, stk. 2 mente Hans Ove, at formuleringen kunne misforstås, så det var underforstået at man var pligtig til at have en mailadresse. Formuleringen skal forstås sådan, at man som andelshaver er forpligtet til at sørge for, at den mailadresse man har opgivet til foreningen også er korrekt. Det er ikke foreningen, der skal ud og opsøge de rigtige oplysninger hos andelshaver. De andelshavere, der ikke måtte have en mailadresse, vil kunne få omdelt tingene på sædvanlig facon.

Foreningen har hidtil haft et fast punkt på dagsordenen omkring bestyrelsens økonomiske beføjelser. Dette punkt fremgår ikke af de nye vedtægter. 15 stemmer for at tilføje et punkt om bestyrelsens økonomiske beføjelser i de nye vedtægter. Bestyrelsen skal frem til næste ordinære generalforsamling undersøge hos ABF, hvordan en sådan bestemmelse i så fald skal formuleres.

Trankær Vænge 27 – 69
8310 Tranbjerg J.
Mail: blommehaven8310@gmail.com

Andelsboligforeningen Blommehaven

Herefter blev de nye vedtægter enstemmigt vedtaget.

5. B) Fastfrysning af valuarvurdering

Bestyrelsen valgte at trække dette forslag og gav i stedet en kort orientering om baggrunden for fastfrysning med udgangspunkt i den nye lovgivning netop vedtaget.

5. C) Forslag fra nr. 37 om at honorere bestyrelsens medlemmer i henhold til det maksimale skattefrie beløb man må modtage. I år 2020 er det kr. 2.400 og kr. 1.450 pr. medlem.

Udgift for foreningen i år 2020 ved alle bestyrelsesmedlemmers godtgørelse kr. 15.400.

Der ydes et stort stykke frivilligt arbejde til gavn for alle i foreningen. Såfremt der administreres fra ekstern administrator koster det flere penge og der vil stadigvæk skulle være en fungerende bestyrelse i foreningen.

Såfremt 1. forslag ikke kan godkendes med skattefri godtgørelse til alle bestyrelsesmedlemmer, foreslår jeg som alternativ, at i det mindste formand og kasserer ydes de skattefrie beløb.

Udgift for foreningen i 2020 ved formand og kasserers godtgørelse kr. 7.700.

Der var en livlig debat om fordele og ulemper ved dette forslag samt forskellige holdninger til honorering af bestyrelsen. Der blev spurgt om, hvad beløbene dækker over? Tina forklarede, at der i 2020 kan ydes en årlig skattefri godtgørelse på kr. 1.450 til mødeomkostninger og kontorartikler og kr. 2.400 til dækning af udgifter til telefoni og internet pr. bestyrelsesmedlem. Lene understregede, at det ikke kun skulle være formand og kasserer, der skulle honoreres og hun ville ikke give afkald på bestyrelsesmiddagen selvom hun modtager skattefri godtgørelse.

13 stemte for forslaget om godtgørelse til alle bestyrelsesmedlemmer, 1 stemte imod og 2 stemte blankt. Forslaget blev herefter godkendt og bestyrelsen modtager skattefri godtgørelse efter de maksimale beløb.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Ulla Kristiansen blev genvalgt for 2 år.

Anette Christensen blev nyvalgt for 2 år.

7. Valg af suppleanter

Irma Jensen blev nyvalgt som 1. suppleant.

Jens Hedegård blev nyvalgt som 2. suppleant.

Trankær Vænge 27 – 69
8310 Tranbjerg J.
Mail: blommehaven8310@gmail.com

Andelsboligforeningen Blommehaven

8. Valg af administrator

Genvalg til bestyrelsen som vanligt.

9. Valg af intern revisor

Genvalg til Vibeke Olesen.

9. Valg af ekstern revisor

Genvalg til Revisionsfirmaet John Schantz.

10. Bestyrelsens økonomiske beføjelser

Der har aldrig været et loft over, hvad bestyrelsen må bruge og det mente dette års generalforsamling heller ikke at der skal være for det kommende år.

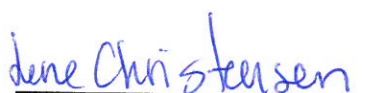
11. Evt.

Der var gaver til Keld, Vibeke og Helene med tak for indsatsen.

Ole ytrede ønske om, at bestyrelsen udsender nyhedsbreve oftere.

Der blev talt om at arrangere en grillaften, men det afventer offentlige retningslinjer i forhold til corona og det fortsatte påbud om at holde afstand samt forsamlingsforbuddet. Vi kan ikke sidde så mange personer i Anette og Oles garage uden at sidde for tæt.

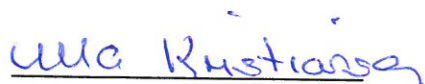
Tranbjerg, den -2020



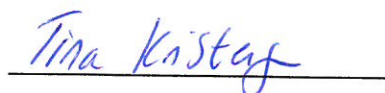
Lene Christensen, formand



Helene Strøm, kasserer



Ulla Kristiansen, næstformand



Tina Kristensen, bestyrelsesmedlem og referent



Ole Christensen, dirigent

Trankær Vænge 27 – 69
8310 Tranbjerg J.
Mail: blommehaven8310@gmail.com