

# Andelsboligforeningen Blommehaven

13. april 2023

## Referat af ordinær generalforsamling i AB Blommehaven den 29. marts 2023.

Der var fremmødt 22 andelshavere, som repræsenterede 16 huse.

### 1. Valg af dirigent og referent

Ole Christensen blev valgt som dirigent og Annette Christensen fra bestyrelsen valgt som referent.

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

Formand Lene Christensen gennemgik beretningen og hovedpunkterne var:

I forhold til den nye valuarvurdering er vores ejendomsvurdering faldet med 1.470.000 kr., men det er generelt på boligmarkedet for tiden. De nye vinduer og tage får ikke i sig selv værdien til at stige meget.

Bestyrelsen har haft møder med de andre andelsforeninger på Trankær Vænge, og der er blevet udvekslet erfaringer og problemstillinger. Dette har bl.a. resulteret i, at Blommehaven har kontaktet vores forsikringsselskab i forhold til hvordan vi står forsikringsmæssigt ved vandskader/siveskader, da der har været/er et problem i en af de andre foreninger med lige netop dette problem. Derudover har vi fået inspiration til et forslag som kommer til afstemning senere i dagsordenen.

Vi har fået ny snerydder som både er billigere og mere effektiv end den tidligere.

Vi har haft vores udfordringer med håndværker og dette er I også tidligere blevet informeret om via nyhedsbreve. Lige nu er KH tømreren ved at udbedre vandindtrængning ved nr. 35 og nr. 37, da der kommer vand ind ved glaskarnappen, når vinden kommer fra en bestemt retning.

Vi leder lige nu efter et firma som kan påtage sig opgaven med brandmurerne, så hvis nogen er bekendt med et firma som kan klare denne opgave, vil Bestyrelsen gerne have besked (det er ikke en lille opgave).

De nye affaldscontainere forventes at komme i efteråret 2023, og I har i et nyhedsbrev fået en beskrivelse af, hvordan de kommer til at se ud. Vi forventer ligeledes at det er tilstrækkeligt med plads til dem i vores affaldsøer.

Hele beretningen er vedlagt som bilag til dette referat.

Spørgsmål til beretningen

*Merethe fra nr. 35 fortalte at udbedringen var rettet og det virker.*

Trankær Vænge 27 – 69 8310 Tranbjerg J.  
www.blommehaven8310.dk  
Mail: Blommehaven8310@gmail.com

# Andelsboligforeningen Blommehaven

*Hans Ove fra nr. 69 rykkede for hvide knapper til skruehuller ved vinduer og døre. Disse var ikke modtaget endnu. Bestyrelsen rykker KH for disse.*

Der var ikke flere spørgsmål til beretningen, som herefter blev enstemmigt godkendt.

## 3. Forelæggelse af årsrapporten og eventuelle revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten

Årsrapporten blev gennemgået af vores revisor Britt Barslev Larsen fra Schantz Revision

Foreningen har en disponibel likviditet på 296.774 kr. (fremgår på side 2) og dette giver i flg. Revisoren en sund forening.

Vi har gode lån med en fast rente på 0,5%. Hvis vi havde indfriet lånet den 31. december 2022, ville vi få en gevinst (besparelse) på 6.9 mill., men så skulle vi have taget et nyt lån med en højere rente. (5 - 6 %). Så dette ville revisoren ikke anbefale. (s. 11)

Vi har fortsat Paul Mühl til at lave vores vurderingsrapport, og ifølge revisoren er han en meget erfaren herre og er vant til at vurdere ejendomme. (s.12)

Andelsboligforeninger skal håndteres som en virksomhed og derfor skal lån fremstå som de gør (s.13)

Eventualforpligtelser skal fremgå af regnskabet så det er tydeligt hvis man overvejer salg af foreningen til ejerbolig eller man slår 2 foreninger sammen. Bestyrelsen har ved Udbetaling Danmark undersøgt og fået oplyst, at da foreningen blev oprettet fik man et lån på 3. mill. kr. Da denne oplysning kom efter regnskabet, var udleveret så vil det fremover fremstå på denne side (s.14)

I forhold til beregning af andelsbeviset, så har Bestyrelsen modtaget en skrivelse fra ABF vedrørende urealiseret kursgevinst, som kan få indvirkning på at der skal ske en genberegning af andelsbeviset ved et salg, og derfor har Bestyrelsen bedt revisoren om at lave en oversigt hvor der er taget højde for dette. Denne skrivelse er vedlagt referatet.

Valuarvurderingen, som også medregnes i beregning af andelsbeviset, er en dagsvurdering og dermed vil dette også påvirke de udsving der kan ske i værdien af andelsbeviset.

*Spørgsmål: Ved beregningen af andelsværdien, skal vi ved et kommende salg passe på at køber ikke betaler for høj en pris, og skal der så i stedet laves et nyt regnskab?*

*Svar:* Nej regnskabet kan sagtens godkendes på denne generalforsamling. Vi skal blot vedlægge et skema "væsentlige ændringer" hvis der sker et salg inden næste generalforsamling.

Dette henleder opmærksomheden på at der er tegnet en bestyrelsesforsikring, hvis der skulle ske fejl fra bestyrelsen.

*Poul fra nr. 39 spurgte ind til hvorfor parcelhuse vurderes højere end andelsboliger.*

Svaret er, at andelsboliger vurderes som lejeboliger.

Trankær Vænge 27 – 69 8310 Tranbjerg J.  
www.blommehaven8310.dk  
Mail: Blommehaven8310@gmail.com

# Andelsboligforeningen Blommehaven

*Hvad er vurderingen på de andre andelsboligforeninger i området?*

Det kender vi ikke til, men det må fremgå af de enkelte foreningers hjemmeside, hvis deres regnskaber er offentliggjort!

Helene fra nr. 65 sagde at vi er nødt til at forhold os til prisen på andelsbeviset som fremgår af regnskabet, men at vi skal huske at få udfyldt skemaet "væsentlige ændringer".

Poul fra nr. 39 sagde, at det det kan få konsekvenser hvis renten enten stiger eller hvis renten falder.

Der var ikke flere spørgsmål og Årsrapporten blev enstemmigt godkendt.

## 4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften

Revisoren gennemgik budgettet.

*Poul fra nr. 39. Fællesudgifterne – hvorfor skal der både være hensættelser og vedligeholdelse? Det har ikke stået sådan tidligere. Derudover mener Poul, at der burde være en huslejenedsættelse i stedet for.*

*Ole nr. 31 mener ikke der er sket ændringer på budgetlægningen i forhold til tidligere.*

Bestyrelsen er bekymret for regningen på håndværkerne der skal udføre brandmurerne. Vi skal ikke være en opsparings-forening, men det skal være afbalanceret.

Sidste år (2022) fik vi en huslejestigning, da vi blev varslet en forhøjelse på ejendomsskatterne mellem 80.000 – 100.000 kr. da foreningen har nået en alder på 30 år, hvorefter fradrag på ejendomsskatten nedsættes. Denne stigning kom dog ikke som forventet i 2022 så bestyrelsen forudsætter, at den må være lige på trapperne, da de 30 år er gået. Derfor fastholder bestyrelsen den tidligere huslejestigning. Sidste år indbetalte vi ligeledes et ekstraordinært afdrag på vores afdragsfrie lån.

Driftsbudgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

## 5. Forslag

Der var indkommet 3 forslag – 2 fra bestyrelsen og 1 fra Annette Rosendahl nr. 43. Alle forslag var modtaget rettidigt og der var tilstrækkeligt med andelshavere til stede, så forslag til vedtægtsændringer kan vedtages.

Forslag 1 fra bestyrelse blev fremlagt af Mette Slot Enemærke.

Ændring af vedtægterne, så når en andelshaver ønsker at fraflytte, gennemgås andelsboligen af foreningens certificerede fagmand, som på sælgers regning udarbejder en vurderingsrapport, energimærkning og el-tjek. Tilstede skal være andelshaveren og en eller to bestyrelsesmedlemmer.

# Andelsboligforeningen Blommehaven

Bestyrelsens begrundelse er at sikre, at det er en uvildig certificeret fagmand der vurderer boligen for eventuelle fejl, skader og misligholdelse og sikrer, at der ikke efterfølgende opstår tvister. På denne måde undgår foreningen også, at det er bestyrelsen der skal gennemgå eventuelle venners og naboers bolig.

Der var en livlig debat om dette emne. Bl.a. hvem der beslutter hvilken fagmand der bruges, om det skal være en håndværker og hvad nu, hvis noget er opført på en ikke-lovlig måde (f.eks. el).

Ifølge forslaget så skal det være en certificeret fagmand og bestyrelsen beslutter hvilken fagmand som så vidt muligt vil blive benyttet hver gang, så det er ens for alle.

Der blev ligeledes spurgt ind til om der stadig blev taget 1% af andelsbeviset til Blommehaven ved et salg. Dette sker ikke, da praksissen er bortfaldet. Men der bliver opkrævet 2.500 kr. for udarbejdelse af papirarbejdet ved salg.

Herefter blev forslaget sendt til afstemning.

14 stemte for

1 stemte imod

1 stemte hverken for eller imod

Forslaget blev herefter vedtaget.

## Forslag 2 fra bestyrelsen blev fremført af Ulla Kristiansen

I budgettet bliver der hvert år afsat midler til udskiftning af 2 varmeunits. Bestyrelsen foreslår, at hvis der ikke er udskiftet nogen varmeunits inden årets udgang vil bestyrelsen alligevel gerne udskifte op til 2 af de oprindelige varmeunits, selvom disse ikke fejler noget, og dermed prøve at have styr på disse udgifter. Den prioriterede rækkefølge vil være at man starter med det højeste og laveste husnummer, hvor der ikke er skiftet og dermed får dækket begge parceller ligeligt.

Der blev spurgt ind til hvor mange der er skiftet. Bestyrelsen kunne oplyse, at på baggrund af tilbagemeldingerne er der udskiftet 7 varmeunits. Der var nogle enkelte som ikke vidste om de havde fået skiftet varmeunits, og dermed blev det aftalt at bestyrelsen vil undersøge disse boliger.

Forslaget blev herefter sendt til afstemning, og enstemmigt vedtaget.

## Forslag 3 fra Annette Rosendahl nr. 43

Da Annette desværre ikke selv kunne være tilsted blev forslaget fremført af Lene Christensen.

Annette R ønsker at man får skrevet ned hvilke farver der må benyttes i Blommehaven. Altså Jordfarver (hvid til sort og med grå/brunlige/grønne nuancer)

Trankær Vænge 27 – 69 8310 Tranbjerg J.  
www.blommehaven8310.dk  
Mail: Blommehaven8310@gmail.com

# Andelsboligforeningen Blommehaven

Der var debat i forhold til præciseringen af hvad man må og ikke må male, og i forhold til farvekoder. Der var enighed om, at det vil være en rigtig god ide at det blev tydeliggjort, da "stengrå" er forskellig afhængig af hvilket fabrikat maling man bruger.

Så det anbefales at forslaget forkastes og at bestyrelsen sammen med Annette R gennemarbejder forslaget så det er mere tydeligt hvad man må og ikke må male, herunder, hvilke(n) farvekode(r) der skal benyttes.

Forslaget i sin nuværende form blev enstemmigt forkastet.

De tre forslag vedlægges referatet.

## 6. Valg

- A. Lene Christensen nr. 45 enstemmigt genvalgt som formand
- B. Mette Sloth Enemærke nr. 67 enstemmigt genvalgt
  - a. Den ledige bestyrelsesplads blev ikke besat og er dermed fortsat vakant
- C. Der blev ikke valgt suppleanter og dermed er der fortsat 2 vakante suppleant-pladser.

## 7. Valg af administrator

Her blev bestyrelsen valgt.

## 8. Bestyrelsens økonomiske beføjelser

Der blev ikke afsat et beløb og dermed har bestyrelsen fuldt råderum.

## 9. Valg af revisor

Foreningens nuværende revisor, Schantz Revision A/S blev genvalgt.

Helene Strøm blev genvalgt som intern revisor.

## 10. Evt.

Der blev spurgt ind til hvornår man kan forvente at få udskiftet sin oprindelige varmeunit nu hvor forslaget er vedtaget? Når året er omme, vil bestyrelsen se om der er skiftet noget i løbet af året og ellers vil det blive det højeste og laveste nr. der kommer i spil.

Det blev nævnt at det var en rigtig god ide at revisoren deltager på generalforsamlingen.

Lene Christensen takkede revisoren og bestyrelsen for samarbejdet det forgangne år. Og herefter var generalforsamlingen slut.

Trankær Vænge 27 – 69 8310 Tranbjerg J.  
www.blommehaven8310.dk  
Mail: Blommehaven8310@gmail.com

# Andelsboligforeningen Blommehaven

Tranbjerg J., den 13/4 - 2023

Lene Christensen

Lene Christensen (formand)

Ulla Kristiansen

Ulla Kristiansen (kasserer)

Anette Christensen

Anette Christensen (referent)

Mette Sloth Enemærke

Mette Sloth Enemærke

Ole Christensen

Ole Christensen (dirigent)

## Beretning 2023.

Så er vi her igen, og selvom vi kun er 4 i bestyrelsen er vi kommet langt omkring, men måske ikke nået alt det vi gerne ville.

Ulla har i det forgangne år deltaget i temadage med ABF, og har her fået lidt viden om hvilket arbejde ABF mener at en bestyrelse skal lave og hørt nyt om hvilke love og regler som er på vej.

Vi har igen brugt Paul Asger Mühl fra NORDICALS, vi har spurgt til hvorfor han sammenligner os med de steder han gør, og han svarer at han følger de love og regler der er på området. Dette har vores revisor også nikked ja til.

Vores ejendom er ved beregning af andelsværdien faldet med 1.470.000 Kr., men det er vist generelt for boligmarkedet. For nye tage og vinduer får ikke værdien til at stige ret meget, pga. at husene havde jo både tage og vinduer før.

Vi har i bestyrelsen besluttet at formand og kasserer igen får telefon penge, 75 Kr. i kvartalet, og Ulla har fået kilometer penge for sin kørsel til temadage og vi kan glæde os over at den negative rente er væk

Vi har også mødtes med de 4 andre andelsboligforeninger her på Trankær Vænge, og her har vi hørt hvad de andre foreninger gør, en af foreningerne har administrator på og har derfor ikke har noget med regnskabet at gøre, det hele udføres af deres revisor. 2 foreninger har en uvildig vurderingsmand til at vurderer boligerne ved salg, og lader deres revisor udfylde alle papir ang. salg. Dette betales af sælger. Dette gøres for at undgå tvister ved salg, og sikkerhed for at alle gældende love og regler følges ved salg. Det har affødt at bestyrelsen er kommet med et forslag om uvildig vurderingsmand ved salg af vores boliger.

På et af de møder blev der også snakket forsikring, en af de andre foreninger har haft store problemer med deres forsikring, bl.a. da vi er ved at være nogle foreninger med lidt år på bagen.

Vi har derfor været i kontakt med GF-forsikring, og de oplyser at de dækker pludselig opstået vandskade samt siveskader. Nu da vi er over 30 år dækker de fuld arbejds løn, men kun 50% på materialer.

Vi har også skiftet snerydder, en ung mand her i området har købt sig en snerydder, og han rydder for grundejerforeningen og nu rydder han også for os. Han tager 60 kr for salt/sprøjte og 130 kr for salt/kost. Det kan der vist ikke klages over, og vi synes han gør det godt.

Vi har haft noget besvær med at få fat i håndværker til at komme at se på de murer der er mellem de huse med glaskarnap, og på vores brandmure. Da det endelig lykkes at få Tranbjerg Mureservice ud til os, mente han at vi skulle få en byggesagkyndig til at se på de brandmure, for det kunne laves på flere måder. Nu har vi fået en rapport, som er omdelt og det er næsten på alle lofter der skal laves noget. Lige nu leder vi efter et firma der vil på tage sig den opgave, den er åbenbart ikke helt lille, så hvis nogen har forslag til hvilket firma der kunne tænke sig at påtage sig opgaven, vil bestyrelsen meget gerne høre om det. Og hvad prisen bliver, har vi slet ingen ide om.

Vi har løbende kontaktet KH Tømmen for at fastholde ham i at få udbedret at der er fugt på nogle dørtrin ved fordørene. I skrivende stund er vi lidt usikre på hvem der stadig har fugt på det sted og hvor de forskellige forsøg på afhjælpning af dette er lykket. Det vil der blive samlet op på snarest.

I nr. 35 og 37 har det regnet ind ved glas karnappen når regnen kommer fra en bestemt retning. Det har både bestyrelsen og beboeren i nr. 37 rykket for adskillige gange, og her for et par uger siden var KH forbi og forsøge at udbedre fejlen, hvad den så var/er udført, har vi ikke fået oplyst. Men vi må håbe at det er lykket.

Vores skraldespande til restaffald er lige blevet skiftet, så husk at pakke jeres affald i poser.

Kommunen er kommet med et bud på hvad de mener at vi skal have af spande/container, når den nye affaldssortering træder i kraft. Det sker nok først i løbet af efteråret, men det skal i nok hører mere om når det sker. Og vi har forhørt os om at de lastbiler der skal komme og tømme kan komme til vores eksisterende affaldsøer, og det skulle der ikke være noget problem med.

Vi står snart med et salg, vi har omkring 25 på vores interesseliste, så mon ikke det lykkes at finde en køber der.

Vi havde igen i 22 en rigtig hyggelig grillfest, mon ikke vi gentager det her i 23.



**Andelsboligforeningen Blommehaven**  
Til generalforsamling den 29/3 2023

Opgørelse af maksimalpris andelsbevis 31/12 2021:

Valuarvurdering ejendom	41.900.000
Omsætningsaktiver	526.301
Hensat til senere vedligeholdelse	0
Gældsforpligtelser nominel værdi	-22.626.280
Urealiseret kursregulering prioritetslån	2.286.779
	<u>22.086.800</u>

Heraf pr. andel 1.003.945

Opgørelse af maksimalpris andelsbevis 31/12 2022:

Valuarvurdering ejendom	40.430.000
Omsætningsaktiver	766.175
Hensættelse til senere vedligeholdelse	-425.000
Gældsforpligtelser nominel værdi	-22.267.388
Urealiseret kursregulering prioritetslån	6.940.335
	<u>25.444.122</u>

Heraf pr. andel 1.156.551

Forskel mellem maksimalpris primo og ultimo 3.357.322

Kan specificeres således:

Yderligere urealiseret kursgevinst lån	4.653.556
Fald i valuarvurdering	-1.470.000
Hensættelse til vedligehold incl. ekstraordinær	-425.000
Overskud i året	619.195
Regulering kursværdi værdipapirer	-20.429
	<u>3.357.322</u>

## Forslag 1 fra bestyrelsen

Bestyrelsen foreslår, at der ved salg af andelsbolig skal tilknyttes en uvildig certificeret fagmand, som udarbejder en vurderingsrapport for boligen i forhold til eventuelle fejl, skader og misligholdelse og sikrer, at der ikke efterfølgende opstår tvister.

Sælger betaler for vurderingsmanden.

I 2023 anløber dette til ca. 4.700 kr.

### **Forslag til ny stk. 5 til §14 i vedtægterne**

Når en andelshaver ønsker at fraflytte, gennemgås andelsboligen af foreningens certificerede fagmand, som på sælgers regning udarbejder en vurderingsrapport, energimærkning og el tjek. Tilstede skal være andelshaveren og en til to bestyrelsesmedlemmer.

Nuværende stk. 5 i §14 ændres til stk. 6

## Forslag 2 fra bestyrelsen

I budgettet bliver der hvert år afsat midler til at få udskiftet varmeunit under løbende vedligehold. Nogle år har vi undgået udskiftning, og andre år har der været en eller to som skulle skiftes.

Bestyrelsen foreslår, at der inden årets afslutning, hvis det ikke har været nødvendigt at udskifte en varmeunit, at der så bliver skiftet ved de andelshavere som stadig har de oprindelige varmeunits og som fortsat fungerer. Bestyrelsen foreslår at der skiftes 2 varmeunits, da pengene er afsat i budgettet.

I forhold til prioritering foreslår Bestyrelsen, at vi tager udgangspunkt i det lavest bolignr. og det højeste bolignr., hvor der endnu ikke er skiftet varmeunit og arbejder os op/ned og på den måde dækker begge parceller.

## Forslag til generalforsamlingen marts 2023:

**STENGRÅ** er den farve der skal males med i Blommehaven.

Når man kigger sig rundt, i Blommehaven, kan man se, at der er andre farver end den "Stengrå", der har sneget sig ind, og heldigvis for det.

Det giver afdelingen et helt andet udtryk, at det hele ikke er helt ens og det er dejligt at se på.

Der er ikke vedtaget en regel omkring det, men det er måske en god ide.

Så mit forslag til generalforsamlingen er, at få det skrevet ned hvilke farver der må bruges i afdelingen.

**Jordfarver:** alt fra hvid til sort og med de grå/ brunlige/grønne nuancer med.

Et navn og farvekode på malingen i grå, brun og grøn, og hvor den kan købes

Sort og hvid giver sig selv.

Altså **IKKE** lilla, orange og rød og hvad der ellers kunne nævnes.

Det valgfrie skal selvfølgelig **ikke** være vinduer, redskabsskur, carport/garage, udhæng og andet der hænger sammen med huset.

Venlig hilsen

Annette Rosendahl

T.V. 43