Andelsboligforeningen Blommehaven

Referat af ordinær generalforsamling den 26. marts 2026

Der var fremmødt 21 andelshavere, som repræsenterede 16 husstande

1. Valg af dirigent og referent

Ole Christensen fra nr. 31 blev valgt som dirigent, og Annette Christensen fra bestyrelsen blev 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:

Da vores tidligere snerydder har valgt at flytte til Aalborg, så har vi været nødt til at finde en ny og derfor er vi gået sammen med de andre foreninger om at bruge AROS, som i forvejen kommer og rydder vejene og stier for Grundejerforeningen. Det har givet lidt startvanskeligheder, men vi håber og tror, at det bliver bedre til næste vinter. Det betyder dermed også, at al kontakt vedrørende snerydning skal gå til Grundejerforeningen.

Vi har haft problemer med tømning af affald, og dermed opfordrer bestyrelsen til at, hvis man kan se at dette ikke er sket, så kontakter man Kredsløb, så de kan komme og få tømt affaldscontainerne.

Vi får desværre et salg af andel, da Ulla og Peer har valgt at flytte, og dermed udgår en fra bestyrelsen dermed også.

Derudover er foreningen blåstemplet af Arbejdernes Landsbank og det betyder at vores forening er økonomisk sund.

Hele beretningen er vedlagt som bilag til dette referat.

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

3. Forelæggelse af årsrapport og eventuelt revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.

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

Foreningen har en disponibel likviditet på 443.977 som er en opsparing og dermed kan bruges. Derudover står der 513.125 til senere vedligeholdelse (side 2)

Side 3-8 viser at det er en sund forening og blev hurtigt gennemgået (revisionspåtegnelse)

Gennemgang af udgifterne for 2025 (side 9). Maling af udhæng er blevet billigere end forventet og de midler der var afsat til vedligeholdelse, er også lavere end det var forventet. Der er betalt af på gælden og dermed er likviditetsresultatet i minus.

På side 10 kan man se at vores andelsforening er steget med over 1. million kr. siden sidste valuarvurdering.

På side 14, note 10 (beregning af andelsværdi) Andelsværdien er steget med ca. 100.000 kr. siden sidste år.

Side 15-17 er nøgletal, som bruges ved salg og er en opsummering af de tidligere sider.

Der var ingen spørgsmål og herefter blev årsrapporten enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgift.

Revisoren gennemgik budgettet.

Der er kommet en ny post på budgettet – bogføringsprogram. Dette er en ny udgift, da vi er underlagt, at bogføring skal være elektronisk fremover.

Der var ingen spørgsmål til driftsbudgettet og hermed blev det enstemmigt godkendt.

5. Forslag

Der er ikke indkommet nogen forslag

6. Valg

A) Der skulle vælges et nyt bestyrelsesmedlem for 2 år, da Ulla udtræder af bestyrelsen. Der var ikke nogen der i første omgang ønskede at indgå i bestyrelsen.

Bestyrelsen kunne oplyse at i forhold til vedtægterne så kan en bestyrelse bestå af en formand og 2-4 bestyrelsesmedlemmer. Så reel set kan bestyrelse godt fortsætte uden at der kommer yderligere ind. MEN det er meget sårbart og der kan ikke udtræde flere for så kan bestyrelsen ikke fortsætte.

Dirigenten satte generalforsamlingen på pause i 10 min., så forsamlingen kunne summe og overveje om der var en eller flere der ville indtræde i bestyrelsen.

Generalforsamlingen blev gennemoptaget og herefter blev Birthe Bisgaard i nr. 61 valgt for 2 år.

Annette Christensen i nr. 31 blev genvalgt for 2 år

B) Henning Andersen i nr. 59 blev valgt for 1 år

C) Viktor Rasmussen i nr. 65 blev valgt som suppleant for 1 år. Og dermed har vi kun en vakant suppleantpost

7. Valg af administrator

Bestyrelsen blev genvalgt

8. Bestyrelsen økonomiske beføjelser

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

9. Valg af revisor

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

B) Helene Strøm blev genvalgt som intern revisor

10. Eventuelt

Der var spørgsmål fra Tina i nr. 39 omkring de skader der er på stien mellem Tina og Poul/Britt er meldt ind til Grundejerforeningen. Bestyrelsen kunne oplyse at det var de ikke, og det blev aftalt, at Tina skriver til Grundejerforeningen og vedlægger billeder som dokumentation.

Merete i nr. 35 havde spørgsmål til myrer indendørs. Men det er ikke noget som andelsboligforeningen er forpligtet til at gøre noget ved, og dermed er det noget som den enkelte andelshaver selv skal håndtere.

Lene takkede bestyrelsen og revisoren for det gode samarbejde, og en særlig hilsen til Ulla med god vind fremover.

Herefter var generalforsamlingen slut.

Tranbjerg J. den 20-4-26

Lene Christensen (formand)

Mette Sloth Enemærke (næstformand)

Ulla Kristiansen (kasserer)

Annette Christensen (sekretær)

Ole Christensen (dirigent)

Bestyrelsens beretning 2026, Generalforsamling den 26. marts 2026

Vi er 21 personer fra 16 husstande repræsenteret i dag, og er dermed beslutningsdygtige.

Årets gang

Man kan sige, at 2025 har været et stille og roligt år, uden nogle hussalg. Men det får vi desværre nu. Bestyrelsen er kede af, at Ulla og Peer flytter, men vi ønsker dem held og lykke fremover. Ulla har spurgt om hun må beholde den PC som hun har brugt i sit arbejde som kasserer i stedet for at modtage en afskedsgave. Bestyrelsen har sagt ja til dette, da Pc'er er af ældre dato og repræsenterer derfor ikke den store værdi.

At vi ingen hussalg har haft, betyder dog ikke at vi ikke har lavet noget.

Foreningen har en del papirer fra hele foreningens levetid og de fylder nu 5 flyttekasser og vi har brug for at få dem opbevaret et sted, for når der skiftes ud i bestyrelsen, skal de som oftest flyttes. Dertil kommer at der er flere mapper med de sidst års bilag m.m. fra kassereren som også skal tælles med.

Vi har forespurgt ved ABF, hvilke papirer der skal gemmes og i hvor lang tid. ABF oplyser at regnskaber skal gemmes i 5 år, og referater med beslutninger skal gemmes for altid. Vi vil nu forsøge at få ryddet ud i vores kasser, og i den forbindelse vil vi se om vi kan leje et lille depot til opbevaring af disse papirer, som ikke skal være let tilgængelige. I depotrummet vil vi også opbevare de tagsten vi har i reserve fra udskiftningen af vores tage. Vi tænker at spørge de andre andelsboligforeninger i området om en eller flere vil være med til at dele et depotrum.

I sensommeren fik vi endelig malet vores udhæng. Det har taget lang tid og mange opringninger og sendte mails før det endelig lykkedes at få fat på en maler som kunne udføre denne opgave

Vi modtager løbende mails fra grundejerforeningen, og dem sender vi ukritisk videre til jer. Er det noget vigtigt, tager vi også en udskrift og deler ud til de 5 beboer som ikke har en mailadresse.

Alle varme UNIT er nu skiftet, så ingen har den oprindelige som der var i boligen fra starten i 92.

Vi har et par gange i løbet at året været ude for, at gæster til Æblehavens fælleshus benytter vores p-pladser. Vi har i den forbindelse set på, om vi skal have opsat skilte med tekst, at parkering kun er for Blommehavens beboere og gæster, og samtidig har vi opfordret Æblehaven til at informere deres lejere om parkeringsforhold ved og omkring fælleshuset. Nu afventer vi lige og ser om denne opfordring ikke hjælper inden vi gør andet.

Snerydning.

Den unge mand, som har ryddet vores stier de sidste vintre, har desværre søgt videre i livet og læser nu i Aalborg, så vi har været tvunget til at skulle finde en anden løsning. Vi valgte at gå sammen med de andre foreninger om at tage AROS, som i forvejen kommer og rydder vejene til vores stier. Det betyder, at al snerydning er overgået til grundejerforeningen og vi får en regning derfra når vores små stier bliver ryddet. Der var lidt startvanskeligheder, men vi tror og håber på, at det bliver i orden til næste vinter. Så al fremtidig kontakt angående dårlig snerydning skal gå direkte til grundejerforeningen.

Affald

Vi har i efteråret oplevet at vores affald ikke er blevet tømt efter planen. Somme tider har det været begge affaldsøer, hvor der er blevet sprunget over, og andre gange kun den ene. Vi har spurgt de andre andelsforeninger om det også sker hos dem, men de oplever ikke disse problemer. Vi har ringet til Kredsløb, og de kan godt se, hvis der ikke er blevet tømt, da der er en stregkode på spandene som dermed ikke er registreret. De kommer som regel næste dag og tømmer dem. Vi kan alle ringe til kredsløb, hvis man opdager at en spand ikke er blevet tømt og der skal blot oplyses adressen "Trankær Vænge 27 eller 51" og så spande-/container-nummer, og anmelde at den ikke er tømt.

Hjemmeberedskab

På sidste års generalforsamling spurgte vi om der var interesse for en aften med hjemmeberedskab og det var der. Derfor har vi arbejdet videre med dette, men er desværre stødt ind i det problem, at der skulle være AV udstyr i lokalet og det er der ikke i fælleshuset. Nu ser det imidlertid ud til, at det problem ikke længere skulle være en hindring, da vi har fundet en mand som selv medbringer disse ting. Vi tager emnet op igen på vores næste møde med de andre andelsboligforeninger

Skadedyr

Der er observeret spor efter skadedyr ved et par huse her i vinter, dog uden at der er fanget noget (hvad vi ved). Hvis I har skadedyr eller mistanke om rotter, så skal I selv kontakte kommunen, som sender en mand ud. Bestyrelsen vil også gerne modtage en besked om dette, da det vil være rart for os at vide, hvis nogle skulle spørge ind til dette. På et bestyrelsesmøde har vi talt om at få dækket hullet fra skuret op til loftet og måske sat et dyrestop i vores nedløbsrør, så skadedyr ikke kan komme den vej ind i huset. Ligeledes undersøges muligheden for at få lukket skurerne af helt ned til jorden, så dyr heller ikke kan komme den vej ind i vores skure/huse

Så selvom det er hyggeligt at fodre de små fugle og sidde og se på dem, så tænk lige over hvor meget mad der ryger ved siden af som rotterne får adgang til.

Gadebelysning

Lige op til jul og lige efter nytår havde vi nogle gadelygter som blinkede fordi de trængte til nye pærer. Det er fikset, det tog lidt tid pga. julen, sne og noget slendrian hos elektrikeren. I forbindelse med gadelygterne vil vi gerne opfordre til, at man ikke ryster lygtepælene for at stoppe blinkeriet. Det er vældigt irriterende at se på det blinkeri, men gadelygterne er ved at være lidt gamle, og det er ikke nemt at skaffe reservedele, når noget går i stykker.

Blåstempling

Vores forening blev i 2025 Blåstemplet at Arbejdernes Landsbank, hvilket betyder at vi er en sund forening, rent økonomisk. Så går man i tanker om at købe bolig hos os, ja så vil AL til hver en tid hjælpe en køber. Ja man skal skifte til banken, men noget for noget. Men dejligt at få den blåstempling. Det skal ske hvert år fremadrettet.

Foreningen skal nu føre vores regnskab elektronisk. Det gælder her fra 2026, men det er ikke noget vi har gjort det helt store ved, det må en ny kasserer se på og vælge hvilket program der ønskes, evt. i samarbejde med Britt, vores revisor.

I juni måned 25 havde vi grill aften, og i november havde vi igen en hyggelig aften med tapas.

Dette var en lille gennemgang af året 2025 i vores dejlige Blommehaven.