

Referat

Andelsboligforeningen A/B Blomstermarken 2-28 og 1-53, 9530 Støvring – cvr.nr. 30027655.

Mødested: "Huset", Blomstermarken1, 9530 Støvring

Mødedato: Torsdag, den 20. marts 2025, kl. 18.00

Fremmødte: Der var repræsenteret 36 andele af foreningens 40 andele. Heraf var 1 repræsenteret ved fuldmagt. Herudover deltog Troels Lindeskov Flyvholm fra DEAS A/S.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forslag.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Valg
7. Eventuelt.

Formanden bød velkommen og udtrykte stor tilfredshed med de mange der støtter op om vores generalforsamling. Aldrig før været så mange deltagere, i alt 50 personer.

1. Bestyrelsen foreslog Troels Lindeskov Flyvholm som dirigent og Henny Jensen som referent.
Blev enstemmigt vedtaget.
Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen dermed beslutningsdygtig.
Der var i alt indgået 3 forslag – alle fra bestyrelsen, som fremgår af udsendte dagsorden.
2. Formanden aflagde bestyrelsens beretning med dertilhørende billeder:
 - Minde og ære Jette i nr. 17, Egon i nr. 35 og Anni i nr. 18.
 - Sagt farvel til Bjarne i nr. 17 og Erik i nr. 47 (som begge er flyttet).
 - Sender varm hilsen til Foldager.
 - Byder velkommen til vore nye bofæller – Charlotte i nr. 17, Karl Ejnar og Lis i nr. 18 og Karsten og Zaneta i nr. 47.
 - Det går godt i Blomstermarken – hver nat/dag har vi tjent 1.000 kr.
 - Heldig hånd med låneomlægningen, tak for fleksibiliteten. Frygtet stigning på flere hundrede kroner i boligafgift – kommer til at spare lidt de næste 5 år.
Bedste vi kunne gøre i en urolig verden med Trump – refinansiere lån om 5 år.
 - Vurderingen steget med 386.000 kr. pr. andel – men vi holder lidt igen.
Foreslår at andelen fremover skal koste 915.000 kr. og boligafgiften skal stige til 4.800 kr. om måneden.
Hensætter lidt og imødegår kurs svingninger, så der er ro på fremtiden.
 - Hvem skal vi være boligforening for? Vi havde over 50 på "interesselisten", som vi vidste for lidt om og derfor bad vi om følgende oplysninger:
 1. Skriv lidt om jer/dig selv – alder, uddannelse, arbejde, overtagelse hvornår? osv.
 2. Hvorfor vil I/du gerne bo i en andelsbolig? (sammen med os i Blomstermarken).
Vi hjælper hinanden og træffer beslutninger i fællesskab.

3. Hvad forventer I/du i jer ad os og hvordan tænker I at kunne bidrage til fællesskabet i foreningen?

- Bestyrelsen foreslår nye og enklere regler når der skal nye beboere ind.
Gerne par, men vi vil ikke diskriminere.
- Vedligehold.
Har sund og solid ejendom, men den skal vedligeholdes – følger plan der er lagt og rep. og udskiftning af knækkede teglsten og brandmure er fixet.
- Algebehandling af hustagene er foretaget, vi er dog ikke helt tilfredse!
- Vinter vedligehold gik fra at være saltspredning til "Guldspredning".
Januar md. Kostede mere end hele 2024 – derfor skiftede vi til "Elmerhøj", som også slår græs og klipper hæk.
- Vores udtryk overfor omverdenen og dem der kommer og besøger os, skal være ensartet, først og fremmest vores hække og de grønne græs rabatter.
- Vores vej er også gang- og cykelsti og derfor ikke køres eller parkeres i græsrabatten. Bl.a. derfor flyttede vi vores trailer parkering og dermed flere parkeringspladser.
Som udgangspunkt skal husstandens køretøjer være på egen matrikel.
- Legepladsen for voksne.
Ved fælles hjælp fik vi etableret petanque banen – blev brugt trods kort sæson. (Især bord og bænkesæt var tit fyldt op).
Måske der kan aftales faste tidspunkter, ligesom i "Hyggeklubben".
- "Grønt hold" og frivillige hjælpere er der brug for, for at holde omkostningerne nede.
- Årshjul kører med: sommerfest, julefrokost og juletræ – som arrangeres af beboerne på skift.
- Bestyrelsen: står for generalforsamling og pølsevogns arrangement, med alt betalt.
Modtager ikke honorarer, sørger selv for referat og intern revision.
Til gengæld holdes sommerfest for bestyrelsen v/formanden – som I betaler.
- Tilbageblik i formandens periode de sidste 4 år.
- Hvad bringer fremtiden?
- Skal vi have fælles skraldespand løsning med såkaldte "Molokker" – kan hjælpe os af med alle skraldespande og gøre det billigere?
- HUSK, I er altid velkomne med gode forslag og nye ideer.

Forsamlingen fremkom herefter med kommentarer om, at beretningen var for lang og det er "svært" at hjælpe når arbejdet er gået i gang. Opfordring til udmelding ifm. fælles arbejdsopgaver.

Herefter blev beretningen godkendt og taget til efterretning.

3. Troels gennemgik årsregnskabet for 2024, herunder økonomiske nøgletal.

Foreningen har skiftet vurderingsprincip fra offentlig vurdering til nettoprisreguleret offentlig vurdering (fra litra c til litra d).

Andelskronen udgør således kr. 2,8611.

Hovedårsagen til det store overskud i 2024 skyldes låneomlægningerne og den store kursgevinst samt der er lavet en reservation mod fremtidig kursudsving og fald i ejendomsværdi på 4 mio.

Regnskabet blev godkendt.

4. Forslag.

- a) Bestyrelsen stiller forslag om at ændre vedtægtens § 13, stk. 2, litra C iht. vedlagte.

Bestyrelsens bedste bud på ændringsforslaget er iht. ABF.

Der fremkom flere kritiske kommentarer og spørgsmål, herunder også enkelte personlige! Evt. justering af "tekst"? Bekymring for forslaget! Genvurdering i bestyrelsen?

Forslaget blev trukket tilbage under stor frustration på mødet.

- b) Bestyrelsen stiller forslag om at udtage § 6, stk. 5 af vedtægten.

Forslaget blev vedtaget.

- c) Bestyrelsen stiller forslag om at tilføje følgende afsnit til husorden:

- Andelshaverne kan leje fælleshuset og værelserne til egen familie og nære relationer.

Forslaget blev vedtaget.

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

Budgettet for 2025 blev gennemgået af Troels.

De 4 mio er som reserve til at beskytte foreningen mod kursudsving på lånene og fald i ejendomsværdi.

Boligafgiften forhøjes til 4.800,- kr. mdl. med virkning fra 1/1-2025 og skyldes behovet for flere midler til den løbende vedligeholdelse iht. den nye vedligeholdelsesplan.

Forslaget blev vedtaget.

6. Valg.

Formanden Bjarne Laustsen – modtog genvalg (2 år)

Bestyrelsesmedlem Maybritt I. Kristensen – modtog genvalg (2 år)

Bestyrelsesmedlem Henny B. V. Jensen – modtog genvalg (2år)

1. suppleant Birthe Chrost – modtog genvalg (1 år)

2. suppleant Arne Gregersen – modtog genvalg (1 år)

Revisor Kirsten Grønberg – modtog genvalg (1 år)

Revisorsuppleant Tina Larsen – modtog genvalg (1 år)

7. Eventuelt.

Intet.

Til slut takkede Bjarne for genvalg til alle, samt tak til Troels og bestyrelsen.
Generalforsamlingen sluttede 21,45.

Referent/

Henny Jensen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Troels Lindeskov Flyvholm

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: tlf@deas.dk

IP: 64.224.xxx.xxx

2025-04-22 12:24:16 UTC

Bjarne Laustsen

Formand

På vegne af: A/B Blomstermarken

Serienummer: 61253330-acc0-4eac-8c45-e3dfb795ded4

IP: 194.255.xxx.xxx

2025-04-22 13:56:55 UTC



Svend-Erik Jensen

Bestyrelse

På vegne af: A/B Blomstermarken

Serienummer: 02c4aa68-5d69-4b76-9917-57ec1c775548

IP: 80.163.xxx.xxx

2025-04-22 14:27:44 UTC



Henny Birgit Vinther Jensen

Bestyrelse

På vegne af: A/B Blomstermarken

Serienummer: 464af6b7-2425-42f8-97dd-fc46bb1cceb1

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-22 15:35:15 UTC



Kim Dalgas

Bestyrelse

På vegne af: A/B Blomstermarken

Serienummer: a8c18cc6-252c-42c6-b6ae-3be068a08fc6

IP: 185.81.xxx.xxx

2025-04-23 05:01:09 UTC



Maybritt Irene Kristensen

Bestyrelse

På vegne af: A/B Blomstermarken

Serienummer: e482c92d-f7be-410c-a6ca-2d1327023653

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-24 07:51:49 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.