

Sønderborg, den 21.03.2024

Referat af Andelsboligforeningen Blomstergade 32-36 ordinære generalforsamling

Afholdt torsdag den 20. marts kl. 17.00 i Søbos beboerhus på Vesterkobbel 36. 19 deltog, og dermed var alle lejligheder repræsenteret, undtaget nr. 32 1.sal

Formanden Birger Jønsson bød velkommen og fremhævede Adde og Nina, som er de nye indflyttere i nr. 36 st. th. (Peers tidligere lejlighed.) Lejligheden overtages 01. maj.

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Jesper B. Schmidt som dirigent og Lise Tuxen som referent – begge blev godkendt. Dirigenten oplyste herefter, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i god tid, nemlig d. 23. februar. Også i forhold til evt. vedtægtsændringer og indkomne forslag. Ligeledes konstaterede han at forsamlingen var beslutningsdygtig (1/5 af samtlige medlemmer og 2/3 for vedtægtsændringer). Det var så rigeligt opfyldt, da 10 ud af 12 lejligheder var tilstede. (Nina og Adde er ikke stemmeberettigede endnu)

2. Bestyrelsens beretning ved Birger Jønsson

Først bød formand Birger Jønsson velkommen i foreningen til de nye beboere Inge Lise og Erich Mohr i nr. 34 1. th. Derefter fremlagde han årets beretning, som er vedhæftet dette referat til alle medlemmer. Derfor er referatet kun gengivet i i korte træk :

- Som sidste generalforsamling var det første punkt gennemsnitsalderen. Den er nu igen i år dalet med de nye andelshavere i Peers lejlighed.
- Vi har afholdt 4 bestyrelsesmøder i løbet af året –plus mindre "sammentræf"
- BJ nævnte brev fra Andelsbolig sammenslutningen, hvor de opfordrede til at vi blev medlem heraf. Efter nærmere overvejelser er det ikke nødvendigt og for dyrt.
- Arbejdsdagen er et årligt indslag, der bliver arbejdet, hygget og spist.
- Beskæring af naboens platantræer er nu 3. og sidste gang, hvor vi har påtaget os ansvaret (efter forligsaftale).
- Birger ønsker ikke formandsposten fremover, da han har været formand de sidste 5 år og i bestyrelsen i 8 år. Som ekstra tilbud vælger han dog at fortsætte indtil Adde overtager lejligheden 01. maj og vi kan afholde en ekstraordinær generalforsamling omkring juli. Adde har indvilliget i at overtage formandskabet.
- Ny energimærkning er udført, gældende i 10 år frem.
- Udluftningsanlæg, emhætte/emfang. Se også under evt.
- Træk fra vinduer – se også under indkomne forslag
- Husk at spørge bestyrelse inden igangsætning ved ændringer i lejlighed
- Birger takkede for snerydning, græsslåning, affald til losseplads.
- Fotos med forkert affaldshåndtering blev gennemgået
- Nr. 32 1.th (Frida) har haft dryp fra fjernvarmeunit gennem loft mod indgang. Vi fik vist via fotos, hvad der var fjernvarmens ansvar og vort eget. Sønderborg Varme rettede fejlen med det samme.
- Økonomi kort: 31. dec.23: kr. 1.539.000,- (incl. 800.000 på fastlåst rentekonto)
- Venteliste contra interesseliste blev gennemgået – se indkomne forslag.

Formanden afsluttede beretningen med ønsket om at afslutte formandsskabet., når Adde kan overtage i løbet af sommeren. Vi takke ham for, at alt fungerer i vores lille fællesskab. Inden beretningen blev godkendt, var der et enkelt spørgsmål omkring brandalarmer. Dette bliver igangsat med en alarm i stuen og 1. sal i hver indgang. Beboere opfordres til at anskaffe alarmer til deres egen lejlighed. (kan købes ved Søbø)
Herefter blev beretningen godkendt med applaus

3. Årsregnskab for året 2023 samt godkendelse af årsregnskabet ved dirigenten.

Jesper B. Schmidt fra Søbo gennemgik regnskab, som også er udsendt til beboere.

- Årets resultat er 92.000,- positivt. Når den afdragsfrie periode for det ene lån udløber om 2 år, foreslåes det forlænget med en ny tiårig afdragsfri periode. Iflg. JS (som også nævnt ved sidste general-forsamling) er der ingen grund til ekstra opsparing, da lejlighederne kan blive for dyre at sælge.
- Likviditetsresultat 113.000,- (bedre end forventet)
- Aktiver/passiver ca. 15. mio., hvor bygningerne udgør de ca. 14.mio.
- Gæld ca. 6 mio.
- Regulering af ventilationsanlæg på kr. 50.000,- tages af henlæggelser.
- Salgspriser gennemgået
- Vi har en billig husleje. Som privat andelsbolig med et andelsbevis har vi en husleje på ca. kr. 400/m2.

Herefter blev regnskabet godkendt af forsamlingen.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse ved dirigenten.

Jesper B. Schmidt gennemgik ligeledes budget, som også fremgår af det udsendte materiale.

- Der budgetteres ikke med stigning i husleje
- Anskaffelssum tages stadig som udgangspunkt ved andelsprisen
- Udgifter til regulering af ventilationsanlæg tages af henlæggelser

Øvrige punkter blev gennemgået – men ellers kan de tidligere modtagne papirer læses

Dirigentens slutkommentar:- fint budget!

Budgettet blev godkendt af alle.

5. Indkomne forslag

- Forslag fra bestyrelsen om vedtægtsændringer: se tidligere fremsendte:
Ændring: Venteliste ændres til interesseliste (se fremsendte)

Vi kan herved frit vælge fra interesselisten ved salg af lejligheder, og skal ikke kontakte flere på venteliste, som har glemt at melde fra, hvis de allerede har fundet anden bolig. Vi opkræver heller ikke årligt gebyr. Bestyrelsen ønsker at have potentielle medlemmer til samtale, før de kommer på interesseliste. Øvrige punkter omkring salg fortsætter i samme rækkefølge som nævnt i eksist. vedtægter. Godkendt af forsamlingen.

(Bestyrelsen skal oplyse nye medlemmer på interesselisten om pligten årligt at bekræfte, om de stadig vil stå på listen – skal ske inden 01. marts, ellers slettes de).

- Forslag fra bestyrelsen pkt. 10.5 tilføjelse: Fagtilsyn skal ske ved ændring af bolig. Der skal søges ved bestyrelsen, inden arbejdet sættes i gang (f.eks nye vægge, ekstra stikkontakter, mm.) – spørg altid inden, da følgeskader på bygning ellers sker for egen regning. Dette er en tilføjelse, som fremover kommer til at gælde alle andelsboliger, da det samtidig er en sikkerhed for beboere. Dirigenten mente, vi er de første i Danmark som indfører den. Se den rette ordlyd i tilsendte forslag. Godkendt af forsamlingen.

- Forslag fra Karina Christensen: Ønske om, at hver bygning får sat brandalarmer op. Emnet blev behandlet under formandens beretning - se pkt. 2

- Forslag fra Karina Christensen: Skal vi reklamere for vor andelsboligforening? Efter en del snak, om det var andelsboligforeningens opgave, opfordrede Karina til, at man hver især kunne udbrede muligheden for at komme på vores interesseliste.

- Spørgsmål fra Karina Christensen: Hvad kan der gøres mod træk fra døre og vinduer? (se fremsendte indkomne forslag)

Bygningerne er 22 år gamle og opfylder selvfølgelig ikke nutidens isoleringskrav – også hvad isolering i hulmur angår. Lise har undersøgt ved Velfac Vinduer, hvad der er muligt. Der er for ca. 1 måned siden taget kontakt til snedker Aksel Tang, og det er besluttet at montere ekstra tætnings lister i alle gående dele. Til alt held er vinduer og døre udstyret med en ekstra not, derfor kan de gamle tætningslister forblive i. Overslagspris modtages af snedker om kort tid, og de regner med at igangsætte arbejdet kort efter påske. Alle gående vinduer og døre forsynes med ekstra tætningslister i de 3 bygninger.

6. Valg til bestyrelsen

- Birger er på valg, og fortsætter som formand, men som nævnt kun frem til den ekstraordinære generalforsamling til sommer, hvor Adde stiller op. Birger pointerede, han er villig til stadig at hjælpe med alt det praktiske som tidligere.

- Valg af suppleant nr. 2
Bestyrelsen foreslår Inge Lise Mohr – som modtog valget. Thorsten fortsætter som suppleant.

7. Valg af administrator

Søbo fortsætter som administrator.

8. Valg af revisor

Sønderjyllands revision fortsætter.

9. Eventuelt


Geert nævnte, at effekten af ajourføring af ventilationsanlæg i bygning 36 har været positiv – det tages nu fat i de 2 øvrige bygninger.

Endvidere undersøges samtlige lejligheders emhætter/emfang. Det er vigtigt, at det ikke er en emhætte, der er monteret - men et emfang, da emhætten ikke fungerer sammen med et ventilationsanlæg. Udskiftning til emfang skal den enkelte beboer sørge for. Thorsten har i sit nye køkken monteret emfang, som han kan anbefale.

Herefter sluttede generalforsamlingen og dirigenten takkede for god ro og orden. Geert havde sørget for højt belagt smørrebrød og kage og aftenen afrundedes i hyggeligt samvær og lidt oprydning.

Med venlig hilsen bestyrelsen


Jesper B. Schmidt
dirigent


Birger Jønsson
formand


Lise Tuken
betyrelsesmedlem/referent


Geert Møller
bestyrelsesmedlem