



AB Blegkilde

Blegkilde Alle den 11. Oktober 2025

Til Andelshaverne

Referat fra ordinær generalforsamling i Andelsforeningen Blegkilde den 29. september 2025

Ad 1: Valg af dirigent, referent og stemmetællere

Følgende blev valgt:

Dirigent: John

Referent: Ejnar og Lene

Stemmetællere: Pia Maria og Jane

Antal fremmødte stemmeberettigede: 20

Antal fuldmagter: 4

Vedr. valg af dirigent var forslaget først Jens, men Egon kommenterede, at dirigenten ikke bør være en fra bestyrelsen, John blev i stedet foreslået og valgt.

Ad 2: Bestyrelsens beretning

Lene fremlagde bestyrelsens beretning.

John orienterede om grundejerforeningens arbejde i det forgangne år, hvor der er etableret ladestandere fra Clever, samt der er også skiftet gadelamper i hele grundejerforeningen. Grundejerforeningen har derudover været i dialog med grundejerne på Danalien om udskiftning af deres gadelamper, da mange af disse var defekte. Det er lykkedes at få alle gadelamper på Danalien skiftet også.

Helmuth spurgte ind til beskæring af skrænten og ville høre, hvem der havde besluttet dette og hvornår, da Helmuth ikke synes at dette er i orden. Svaret hertil var, at det blev besluttet på generalforsamlingen nogle år tilbage og bestyrelserne var i god tro, da opgaven blev udført.

Egon spurgte til service på grundvandspumpen. Karsten svarede at dette er en del af vores servicepakke hos Nordelektro, og der nu er overvågning på pumperne, hvor vores andelsforeningen har vagten 3 uger og AB Blegkilde II har de efterfølgende 2 uger.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Ad 3: Fællesskabet

En andelsforening er et fællesskab, hvor vi sammen ejer og skal drive foreningen. Derfor er det vigtigt, at alle dels deltager med en positiv ånd i fællesskabet, og dels deltager i de opgaver, der forefindes for at drive foreningen.

Nogle har bidraget meget i årenes løb og nogle knap så meget. Alle kan jo selvfølgelig ikke være i bestyrelse eller lokaleudvalg, men det er vigtigt, at der hele tiden er friske hænder, der kan tage over. Bestyrelsen er bevist om, at nogle af andelshaverne ikke længere er så fysiske friske, men mange af disse har tidligere bidraget meget. Mona og Emma er gode eksempler på dette, da de begge har været med i lokaleudvalget i mange år, ja Mona faktisk i 19 år.

Bestyrelsen ønskede en dialog om, hvordan vi sikrer, at flere af andelshaverne bidrager i de praktiske opgaver og forskellige poster, også da der skal vælges både til bestyrelse, lokaleudvalg og suppleanter til begge på denne generalforsamling.

Lene S gav udtryk for, at ved vores arrangementer er der altid nogle, der udfører et stort stykke arbejde og nogle, der altid bare 'lusker' hjem uden at hjælpe til. Jane fortalte at lokaleudvalget ofte føler sig meget alene om opgaverne til fællesarrangementerne, og der lægges mange timer i både planlægningen og afholdelse af disse fællesarrangementer, og lokaleudvalget også gerne vil deltage i arrangementerne på lige fod med de øvrige andelshavere. Ved de sidste arrangementer har der været efterspurgt hjælp både før arrangementerne og efter til oprydningen, hvilket har været en stor succes med stor opbakning. Emma kunne tilslutte sig Janes følelse med at føle sig alene om opgaverne ved fællesarrangementerne.

Der var dialog om etablering et arrangementsudvalg på frivillige basis, flere mente dog at det ikke ville fungere. Der afholdes dog af og til spontane arrangementer f.eks. håndbold på storskærmen, som ikke er arrangeret af lokaleudvalget, og det er ønsket, at disse fortsætter. Flere efterlyste et overblik over, hvad de enkelte andelshavere kan hjælpe med generelt, da det er svært at byde ind, når opgaverne er ukendte.

Hanne foreslog at anvende Probo til efterspørgsel af hjælpere til diverse opgaver, men flere mente at det nok ikke vil fungere, da det ikke er sikkert, at nogle vil melde sig.

Karsten foreslog et udvalg bestående af et bestyrelsesmedlem og 4-5 andelshavere, som skal udarbejde et udspil på opgaver, som andelshavere udenfor bestyrelsen kan være behjælpelig med. Dette skønnes også at løse problemet med de mange opgaver, som varetages i dag af bestyrelsen, og dermed vil der ikke være behov for at udvide bestyrelsen til 4 personer (som foreslået i punkt 6.2.1.) Der var tilslutning til at etablere udvalget, dette består af Lene S, Egon, Pia Maria, Hanne, Jane og Karsten. Karsten vil indkalde til første møde.

Ad 4: Fremlæggelse af årsrapporten og forslag til værdiansættelsen samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen.

Karsten Vang gennemgik årsrapporten på storskærmen.

Årsrapporten blev enstemmigt godkendt.

Ad 5: Fremlæggelse af budgettet til godkendelse.

Karsten Vang fremlagde budgettet for 2025/2026

Budgettet blev enstemmigt godkendt

Ad 6: Indkomne forslag og lokaleudvalget

Ad 6.1. : Forslag fra Andelshaverne

Forslag 1:

Forslag til generalforsamlingen i Blegkilde 1 september 2025

Ole og Lone (nr. 55, 3.tv) foreslår hermed at der bliver givet tilladelse til at holde husdyr (hund, kat eller mindre husdyr) i foreningen.

De nærmere regler/retningslinjer, tænker vi ikke at foreslå, men man kan jo læne sig op ad reglerne for Blegkilde 2 eller andre foreninger (vægt, størrelse, antal)

Det skal dog helt klart nedfældes i husordenen at hvis husdyret giver anledning til gener for andre beboere så som lugt eller lydgener, kan tilladelsen inddrages, og man kan blive bedt om at komme af med sit husdyr. Bestyrelsen skal orienteres inden husdyret anskaffes.

Forslag 2:

Lene og Jens Sørensen

Blegkilde Alle' 55 st. tv.

Stiller hermed forslag om, at det gøres tilladt, at holde skødehund i vores andelsboligforening.

Først blev der kommenteret på forslag 1, hvortil Jane gav udtryk for, at det bliver et problem med tapper, måtter, vægge og elevatorerne, da vi så sikkert skal have gjort mere rent, og det vil slide ekstra på vores opgange og elevatorer, da det ikke kan udgås at hunde sviner og dette specielt i efterårs- og vintersæsonen, hvor der er vådt udenfor. Der blev spurgt til, hvordan der ser ud i nr. 57, hvor der nu er to hunde (hund nr. 2 er netop flyttet ind), hertil svarede Emma og Kirsten, at de ofte fejer og holder lidt ekstra rent, for at det skal se pænt ud.

Lene S gav udtryk for, at det kunne være et salgspareparameter til de andele med de 2-værelseslejligheder, hvor der ikke er så stor efterspørgsel på. Hertil svarende Lene A, at flere kandidater har givet udtryk for, at det manglede 3. værelse er årsagen til, at disse andele ikke er så attraktive.

Da forslag 2 var dækket ind af diskussionerne fra forslag 1, blev forslag 2 ikke yderligere uddybet.

Afstemning forslag 1: 6 stemmer for og 17 imod

Afstemning forslag 2: 6 stemmer for og 18 imod

Ad 6.2. : Forslag fra bestyrelsen

Ad 6.2.1.: Da der de sidste år har været en stigning i opgaver for bestyrelsen foreslår bestyrelsen, at denne udvides til 4 personer.

Dette forslag blev annulleret grundet udfaldet af punkt 3

Ad 6.2.2.: Bestyrelsen foreslår nedenstående punkter i husordenen opdateres: De fleste af opdateringerne er tidligere vedtaget på generalforsamlinger, men ej indarbejdet i husordenen. Tekst med rødt er opdateringerne

4. Altaner og terrasser

Blomster- og/eller altankasser må opsættes på altanernes gelænder på indvendig side. Opsætning af permanente læskærme ved terrasser skal på forhånd godkendes af bestyrelsen. Der må opsættes parasoller og læsejl op over gelænderets højde i godt vejr. Afskærmning på altaner er begrænset til montering af sikkerhedsglas eller stof i lyse pastelfarver. Opsætning og farvevalg skal på forhånd godkendes af bestyrelsen. Haverne mod nord/øst må benyttes ud til hækkens afslutning. Der må lægges grå fliser i hele arealet. Hækkene må maksimalt have en højde af 110 cm. for ikke at tage udsyn ud over de grønne områder og byen. Der må opsættes markiser i boligerne i stueetagen. Farverne skal afpasse farvevalget som nævnt under afskærmning på altanerne. Ændringer i haverne skal dog altid ske efter bestyrelsens godkendelse, da disse skal fremstå nogenlunde ensartet. Der må anvendes grill på altaner og terrasser, det er dog ikke tilladt at bruge kulgrill på altaner.

Punktet blev enstemmigt godkendt til opdatering i husordenen

10. Fællesarealer ude og inde

Andelsboligforeningen vedligeholder bygninger, udearealer, beplantninger, trappegange, elevatorer og kælderarealer. Omfattende vedligeholdelsesarbejder forelægges generalforsamlingen til godkendelse, før disse kan iværksættes. Der må opsættes skoskab ved entredør. Skoskabet skal være hvidt og max mål: B65, D25 og H84. Det skal hænge på væggen udenfor entredøren, og så langt inde som muligt. Det må ikke opsættes på væggen mellem lejlighederne. Der må ikke henstilles genstande udenfor entredøren, som kan være til fare for beboere og redningsmandskab ved eventuel evakuering.

Punktet blev enstemmigt godkendt til opdatering i husordenen

Ad 6.2.3.: Bestyrelsen foreslår nedenstående ændringer til vedtægterne: nyt punkt 6 i §22 og nuværende punkt 6 flyttes til punkt 7 med opdatering.

På nuværende tidspunkt tilbageholdes 25.000 kr. af købssummen i 3 uger. Dette fremgår dels ikke af vores vedtægter, og dels skønnes der behov for, at beløb og antal uger øges.

Nyt stk 6:

Stk. 6: Der tilbageholdes 50.000 kr. af købssummen i 6 uger til udbedring af fejl og mangler fundet under stk. 5 og evt. fundne uopdagede fejl og mangler inden endelig afregning foretages, herunder eventuelt skift af cylinder i låse, hvis samtlige udleverede nøgler, jf. bestyrelsens nøgleoversigtoversigt, ikke foreligger ved overdragelsen.

Nuværende punkt 6:

Stk. 6. Forlanger køberen prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Nuværende punkt 6 (se ovenstående tekst) flyttes til punkt 7 med følgende tekst:
Stk. 7. Forlanger køberen prisnedslag for eventuelle mangler, se punkt 5, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, godtgøre disse fra det tilbageholde tilbageholdt beløb i punkt 6, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

De nye punkter blev enstemmigt vedtaget til opdatering i vedtægterne.

Ad 6.2.4.: Bestyrelsen foreslår opdatering af Appendix A i enkelte tekster, så misforståelser undgås.

Inger spurgte ind til årsagen til, at der nu står at varmeveksleren skal udskiftes af en autoriseret VVS'er, hvis de nu kender en, der kan gøre det billigere. Hertil svarende Jens, at det er lovpligtigt, at det er en autoriseret VVS'er, der udskifter og vedligeholder varmevekslere.

Opdatering i Appendix A enstemmigt godkendt.

Ad 6.3.: Lokaleudvalget

Ad 6.3.1.: Bjarne Walter fremlagde beretningen og regnskabet fra lokaleudvalget

Ad 6.3.2.: Valg til lokaleudvalget.

Palle Pedersen blev valgt til lokaleudvalget for 2 år

Helle Neve blev valgt som suppleant for 1 år.

Det blev godkendt at Preben Guldbæk, AB Blegkilde II overtager udlejning af festlokale, værelser og regnskab herfor – Preben Guldbæk er pt. ikke med i lokaleudvalget hos AB Blegkilde II.

Ad 7: Valg til bestyrelsen

Valgt til bestyrelsen: John Nielsen blev valgt for 2 år

Supplanter:

Pia Maria Larsen blev valgt til 1. suppleant for 1 år

Bjarne Walther blev valgt til 2. suppleant for 1 år

Egon foreslog, at også 2. suppleant deltager i bestyrelsesmøder.

Ad 8. Valg af administrator

Nordstjernens Ejendomsadministration blev genvalgt som administrator

Ad 9: Valg af revisor

Grant Thornton Aalborg blev genvalgt som revisor

Ad 10: Eventuelt

Jens vil på næste generalforsamling foreslå, at hækkene fjernes ved parkeringspladsen og der lægges fliser i stedet for, for at undgå blade der blæser ind i opgangene.

Inger spurgte til, hvornår det forventes at udbedring af vandskaden ved udlejningsværelserne er udbedret, da det nu er længe siden at de første tegn på vandskaden var at se i sommers.

Karsten forklarede, at sagsforløbet har været langt, og det har været svært at identificere, hvor vandet kom fra. Der opstod en heftig og længere diskussion frem og tilbage om bestyrelsens reaktionstid og ageren i denne sag.

Sonja var utilfreds med, at det kostede fuld leje for et værelse, når badeværelset ikke kunne benyttes til bad pga. vandskaden. Flere gav udtryk for, at værelserne i forvejen er meget billige at leje, og det blev oplyst ved leje af værelset, at der ikke kan tages bad pt.

Hanne spurgte ind til parkeringspladsen mod nord, om det er vores parkeringsplads, da der er andre end vores egne andelshavere og gæster, der benytter pladsen. Det blev bekræftet, at det er vores plads og den eneste mulighed for at forhindre andre i at parkere der, er at sætte en bom op. Der er opsat skilte ved indkørslen.

Hanne nævnte, at de har noget (væske af en art), der løber ned ad vinduerne, som ikke kan vaskes af. Flere tilkendegav, at de har samme problem, og det ikke er lykkedes at finde et middel til at fjerne striberne, ingen kunne fortælle, hvad væsken på vinduerne er eller kommer fra.

Pia Maria bad John om at medtage et ønske til grundejerforeningen om, at de andre grundejere også bekæmper måger, da flere på de øverste etager har været generet af aggressive måger i sommer til trods for, at Jens har fjernet mågereder på taget.

Aalborg den 11. oktober 2025
