

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Naurhegnet tirsdag, den 18. november 2014

Til stede: Repræsentanter fra alle 24 boliger, bortset fra nr. 10 (afbud) og nr. 40.

Jytte Andreassen bød som fungerende formand velkommen til mødet og takkede for det store fremmøde. Hun takkede ligeledes for det gode arbejde og fremmøde på efterårets to fælles arbejdsdage. Festudvalget fra jubilæumsfesten fik overrakt en buket og stor ros for deres store indsats. Herefter bød hun velkommen til denne ordinære generalforsamling og henviste til dagsordenen.

1. Valg af dirigent

Michael Hollstein Nielsen blev valgt som dirigent. Han startede med at konstatere, at generalforsamlingen var indkaldt efter vedtægtens bestemmelser og derved var beslutningsdygtig.

2. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.

Herunder forslag om, at flexlån med hovedstol kr. 5.684.000.- omlægges til et fastforrentet 30-årigt kontantlån

Kassereren gennemgik først de mindre afvigelser:

Indtægter:

Renteindtægterne: En mindre stigning forventes, men svær at budgettere, da renteindtægterne ændres fra 4% til ca. ½% ved obligationsudtrækninger.

Tørretumbleren: De sidste år har givet omkring kr. 3.000, men en lidt mindre indtægt er ikke grund nok til at investere i en ny møntboks til kr. 6-7.000.

Udgifter:

Ejendomsforsikring: Nu får vi fuld glæde af skiftet til Alka.

Bestyrelsesarbejde: I år skal der ikke afsættes beløb til en jubilæumsfest.

Fls.hus/ Nyanskaff.: Her er afsat et mindre beløb til ombygning af garderoben samt til forbedring af akustikken i Fælleshuset.

Fls.arealer/Nyanskaff.: Vi afsatte sidste år kr. 20.000 til et skur/udhus til vores maskinpark, men udgiften er nok tvivlsom, da det er en udmærket opholdsplads.

Herefter gennemgik han *udgiften til Realkredit Danmark*:

Udgiftsposterne under Realkredit Danmark er ca. ½ mio. mindre end sidste år, og det skyldes, at det oprindelige indeksslån fra byggeriets start i 1989 nu er færdigbetalt.

Derfor er der plads til at omlægge det første 'nedsparingslån', som vi optog for 10 år siden.

Bestyrelsen var ikke bekendt med reglerne omkring omlægning af lån i en andelsboligforening. Derfor bad vi i sidste øjeblik om jeres underskrifter på sidste arbejdsdag. I gav os dermed bemyndigelse til at opsige det ældste flexlån. Det betød, at vi undgik at skulle afdrage lånet over 20 år.

Men selve omlægningen af lånet skal også godkendes af generalforsamlingen.

Så ved godkendelse af budgetforslaget, godkender vi samtidig, at det ældste flexlån på kr. 5.684.000 omlægges til et 30-årigt kontantlån.

Udgiften i nærværende budgetforslag består derfor af

- kr. 8.000 vedr. et lille indekslån fra 1989 (restløbetid 1½ år)
- kr. 131.000 vedr. det andet 'nedsparingslån' (4 mio.). Skal forlænges eller omlægges i 2016. Det tager vi op næste år.
- kr. 324.000 fra et nyt 2½ % kontantlån med en løbetid på 30 år.

Til gengæld får vi heller ikke et 'huslejetilskud', som fremgår af posten, der er benævnt *Finansiering ved obligationssalg*.

En udleveret oversigt over boligafgiften fra 2008-15 viser den egentlige husleje og de årlige tilskud fra 'nedsparingslånene'.

Alt i alt er der alligevel plads til at nedsætte boligafgiften med 3-400 kr. mdl.

Budgettet - og dermed den foreslåede låneomlægning - blev herefter enstemmigt godkendt.

3. Forslag.

Der var fremsat 3 forslag fra bestyrelsen til ændring af Husordenens afsnit om. husdyrhold.

Inden afstemningen udtrykte *Michael Nielsen (nr. 26)*, at det var ærgerligt, at han ikke tidligere havde fået svar på et forslag om kattetoiletter på fællesarealerne, som han havde fremsendt til bestyrelsen på vegne af katteejerne.

Bestyrelsen kunne kun beklage forsinkelsen, men havde ønsket, at det blev drøftet på en generalforsamling.

Anne Raunsgaard (nr. 6) kom med en bemærkning om, at alle dyr kan være til gene for naboerne også hunde.

Per-Olav Larsen (nr. 2) kom med et ønske om mere tolerance i foreningen.

Der blev herefter afholdt skriftlig afstemning og *Jytte Andreasen (nr. 34)* og *Nina Sørensen (nr. 48)* blev valgt som stemmetællere.

- 1) *"Beboernes husdyr må ikke være til gene for øvrige beboere og skal være under opsyn. Det er ikke tilladt at holde kat, jfr. dog vedtægtens bestemmelser om bibeholdelse af bestående rettigheder. Bindende for alle andelshavere kan generalforsamlingen ændre reglerne om husdyrhold."*

Forslaget med nedstemt, idet 5 stemte JA, 16 stemte NEJ, mens 1 stemte blankt.

- 2) *"Beboernes husdyr må ikke være til gene for øvrige beboere og skal være under opsyn. Det er tilladt at holde husdyr, dog højst 1 kat pr. bolig, jfr. dog vedtægtens bestemmelser om bibeholdelse af bestående rettigheder. Bindende for alle andelshavere kan generalforsamlingen ændre reglerne om husdyrhold."*

Forslaget blev vedtaget, idet 17 stemte JA og 3 stemte NEJ, mens 3 stemte blankt.

Generalforsamlingen godkendte den ekstra stemme, da den ikke havde indflydelse på resultatet.

Det 3. forslag, som indeholdt 3 punkter vedr. tilføjelser til Husordenen blev opdelt til afstemning hver for sig.

- 3a) *"Katteejere er forpligtede til at etablere og vedligeholde et friskgravet jordstykke i egen have samt et eller flere afsides steder i udendørsområdet, som katten kan benytte som toilet."*

Tilføjelsen blev vedtaget, idet 20 stemte JA og 2 stemte blankt.

- 3b) *"Katteejere er forpligtede til at sørge for at egne katte neutraliseres (steriliseres/kastreres) indenfor det første leveår."*

Tilføjelsen blev vedtaget, idet 17 stemte JA, 3 stemte NEJ og 2 stemte blankt.

- 3c) *"Der er forbud mod at etablere kattelemme i boligen eller udhuset. Eksisterende kattelemme skal gøres uanvendelige senest med udgangen af 2014."*

Tilføjelsen blev nedstemt, idet 8 stemte JA, 10 stemte NEJ og 4 stemte blankt.

4. Orientering fra Energiudvalget.

Der var intet nyt fra energiudvalget

5. Ekstraordinært valg af formand.

Inden valget af ny formand holdt kasserer Bent Pasbøl en lille tale til den afgangende formand Steffen Jacobsen, der havde valgt at forlade posten efter mere end 17 år.

Konstaterede, at Allerød Fodbold Klub havde vundet kampen, da Steffen har valgt arbejdet som forretningsfører i denne klub fremfor arbejdet som formand i bestyrelsen. Steffen fik en stor tak for det store arbejde, han gennem de mange år har udført til glæde for vores Andelsforening og fik overrakt et gavekort og vin.

Steffen Jacobsen takkede for gaven og sagde, at han var ked af at skulle gå af i utide, men han havde følt, at han ikke længere havde tid til begge dele og fodboldklubben derfor havde vundet. Generalforsamlingen takkede Steffen med et stort bifald.

Generalforsamlingen fulgte herefter bestyrelsens forslag og **valgte enstemmigt Michael Hollstein Nielsen (nr. 14) ny formand.**

Den nye formand takkede for valget og den tillid, forsamlingen dermed havde vist ham. Han takkede samtidig Steffen for hans arbejde som formand igennem 18 år. Udtrykte herefter stor glæde ved de positive værdier ved at være medlem i en andelsforening, både vedrørende fællesskabet, økonomien og det sociale liv. Han glædede sig til arbejdet og især samarbejdet med alle andelshaverne og bestyrelsen.

6. Eventuelt.

Grethe Kjær (nr. 14) ville gerne høre om hvilke tanker, der var om at bytte græsslåningsarealer. Dette afstedkom en snak i forsamlingen om fordele og ulemper ved bytning. De fleste ønskede at bibeholde den græsslåningsplan, der er i dag. Jytte Andreassen sagde, at hun havde hørt, hvad der var blevet sagt og vil tage det med i overvejelserne om evt. ændringer.

Dorte Barlow (nr. 44) udtrykte ønske om, at der på afkrydsningsskemaet i skuret over græsslåning også kommer en rubrik over lugning af fællesarealerne, da hun syntes, det bliver undladt af for mange.

Anne Raunsgaard (nr. 6) kom med et forslag om, at der bliver indkøbt en trailer i foreningen. Dette medførte en lang snak, der endte med, at vi lejer eller låner en trailer, når vi har brug for det.

Michael Johansen (nr. 24) syntes dog stadig, vi burde indkøbe en trailer. Han blev opfordret til at fremsætte et forslag herom på næste generalforsamling.

Per-Olav Larsen (nr. 2) kom med et ønske om, at der kun blev indkøbt professionelle maskiner til foreningen.

Herefter takkede dirigenten for god ro og orden ved mødet og erklærede det hermed for slut.

November 2014



Jytte Andreassen, fungerende formand



Hanne Normann Kristensen, sekretær



Bent Pasbøl, kasserer



Michael Hollstein Nielsen, dirigent