

Referat fra Ordinær Generalforsamling i AB Naurhegnet den 24. november 2015 kl. 19.30

Tilstede : Repræsentanter fra hus nr. 4,12,14,18,20,22,24,26,28,30,32,34,36,40,44,46 og 50.

Fraværende : Repræsentanter fra hus nr. 2,6,8,10,38,42 og 48.

Fuldmagt fra hus nr. 6, 38, 42 og **brevstemme** fra hus nr. 2.

Velkomst : Formanden bød velkommen og takkede de mange der var mødt frem og kom her med en særlig velkomst til vores to nye andelshavere Susanne Skjoldman i nr. 22 og til Henrik Lenstrup i nr. 42 . Henrik var ikke tilstede på grund af arbejde.

1. Valg af dirigent :

Henning Søgaard blev valgt som dirigent og bekendtgjorde, at generalforsamlingen var indkaldt efter vedtægterne og beslutningsdygtig.

Generalforsamlingen godkendte at der blev byttet om punkt 2 og 3, på grund af, at budgettet er afhængig af punkt 3.

3. Indkomne forslag :

Der var ikke kommet andre forslag end det, som bestyrelsen var kommet med.
Bestyrelsen var kommet med et forslag om vedtægtsændring af § 33:

Eksisterende tekst:

"generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol".

Ændres til:

"Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at udarbejde årsrapporten. Der foretages ikke revision".

Kravene til revision er blevet strammet, så vi skal revideres i samme omfang som Danmarks største virksomheder, hvis vi ikke ændrer vedtægten. Derfor anbefaler vores revisor, at vi ikke behøver at opfylde de omfattende krav til en revision, men i stedet anvender en påtegning med færre krav. Dette kaldes en "assistancepåtegning".

Samtidig anfører vores revisor, at vores forening hører til en kategori, man kalder "klasse A-regnskab", og her er der ikke revisionspligt.

Hvis forslaget vedtages, kan foreningen undgå, at revisionshonoraret stiger med ca. Kr. 5000.-

Der blev stemt om forslaget, 19 (inkl. 2 fuldmagter og 1 brevstemme) stemte for, ingen stemte imod og dermed blev forslaget **vedtaget** .

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

Ved Kasserer Bent Pasbøl

Kassereren oplyste, at det også var muligt at foreslå et andet budget.

Alternativt kunne vi begynde at afdrage det sidste "nedsparingslån" på 4,0 mio., men hvis vi gør det nu, vil begge lån udløbe næsten samtidig. Så vil andelsværdien sikkert stige og vi kan risikere, at den bliver så høj, at det bliver svært at konkurrere med ejerboligerne ved salg.

Vi kan vente 5 år endnu med at afdrage på lånet, så vi holder øje med renteudviklingen, og kan altid slå til, inden for de næste 5 år.

Optagelse af et nyt lån med afdrag ville i dag medføre en merudgift på kr. 30-40.000.- årligt, så vi hensætter tilsvarende beløb til vedligeholdelse eller lign.

Når vi så optager et nyt lån, vil reserven i stedet blive anvendt til afdrag på lånet.

Ved uændret renteniveau vil det hermed ikke medføre ændring i boligafgiften.

Budgettet, der foreslås, er derfor baseret på at forsætte med afdragsfri lån indtil videre.

Bestyrelsen foreslår således omlægning af "nedsparingslånet" på 4,0 mio. til et nyt afdragsfrit lån.

Kassererens bemærkninger til budgettet:

Indtægter :

Renteindtægter: Faldende på gr. a. omlægning fra 3,5 til 3 % obl. og udtrækninger
Vi råder dog stadig over obligationer til en værdi af godt 1,3 mio.

Udgifter :

Realkredit DK: Nu opdelt, så bidrag fremgår som selvstændig post. Totalen er lidt faldende pga., at vi nu afdrager et af lånene.

Ejendomsskatter: Stigning forventes, men endeligt niveau kendes endnu ikke.

Fælleshus,
Nyanskaffelser: ikke planlagt merudgift, men det manglende forbrug, øger blot værdien af andelen.

Hensætt. vedl. Konto: Reduceret, både ved forholdsmæssig og ligelig fordeling. I alt hensættelses kr. 130.000.-, hvoraf næsten kr. 100.000.- dækker den nødvendige årlige hensættelse.

Budgettet samt omlægningen af "nedsparingslånet" på kr. 4,0 mio. blev enstemmigt **vedtaget**.

4. Orientering fra bestyrelsen.

Formanden indledte: Først vil vi gerne beklage den sene udsendelse af sidste referat, vi håber referatet fra denne generalforsamling, kommer ud hurtigere.

Jeg har taget både den interne og eksterne venteliste med, og de ligger her til eftersyn, hvis nogle skulle være interesserede. Pt. Står der 40 på den eksterne, hvoraf de 12 er aktive.

Vi har fået opgraderet lydisoleringen i fælleshuset og alle virker tilfredse med resultatet.

DD BYG færdiggør arbejdet i løbet af ugen og arbejdet kommer til at koste kr. 23.800.- plus lidt ekstra til lyskasserne. Derudover kommer der noget malerarbejde.

Udskiftningen af grus-belægningen med Herregårdssten på vores parkeringspladser, forventes snart færdig. Desværre har vejret forsinket arbejdet. Dejligt at alle har været gode til at finde alternative parkeringsmuligheder og jeg skulle sige tak for al den dejlige kaffe og kage fra håndværkerne. Arbejdet kommer til koste kr. 173.100.- plus tillæg.

Tusind Tak til Michael i nr. 24 for billederne af arbejdet, som vi får løbende på mail.

Dalby brolægning har orienteret os om, at eksisterende sten på fortovet og indgangs-partierne er så gamle, at de nok snart vil smuldre. Bestyrelsen har derfor bedt Dalby om et prisoverslag for, hvad det vil komme til at koste at udskifte disse.

Status på samarbejdet med "De Ulige": Der har været afholdt et møde, hvor emner som katte, trailer, antenneanlæg og veje blev taget op. Efterfølgende blev det, ved hjælp fra kommunen, nu fastslået, at Naurhegnet er en Privat Fællesvej, hvor kommunens almindelige parkeringsregler gælder. Derfor må "De Uliges" trailer ikke stå parkeret i over 24 timer. Samtidig blev det dokumenteret, at alle p-pladser på Naurhegnet tilhører AB Naurhegnet og at "De Ulige" kun har p-pladser på egen matrikel.

Som noget nyt, har vi, af "De Uliges" formand Jan Jeppesen fået at vide, at traileren ikke ejes af "De Ulige" som forening, men er privatejet. Samtidig udtrykte han ønske om et godt samarbejde. Vi har haft inviteret dem til fællesspisning på en arbejdsdag. De kunne desværre ikke komme, men har udtrykt ønske om, at de gerne vil deltage en anden gang.

Så til noget helt andet. Der er nu flere af os der er tilmeldt os NaboHjælp-ordningen. Det er nemt, en god ide og det er gratis.

Bestyrelsen har kikket lidt på, hvad det vil koste, hvis vi udlægger en del af bestyrelsesarbejdet til ekstern administration, det vil koste ca. kr. 150 -175.- pr. mdr., pr. andel.

Det er vigtigt, at vi alle overholder vedtægterne mht. ensartethed på indgangssiderne af boligerne. Dette gælder opsætning på ydermuren, udskiftning af hæk og den eksisterende belægning. Sørg for, at også haverne bliver løbende vedligeholdt og også er pæne ved salg.

Manglende vedligehold kan medføre fradrag i prisen ved salg.

Tal også med naboen om hæk-højden, inden I klipper hæk. Hækken må i følge loven være op til 2 m. høj, men det mest almindelige er 1,80 m.

Se efter murværket ved jeres bolig. Smuldrer f.eks. fugerne, skal det meldes til bestyrelsen.

Til slut gav Michael ordet videre til Jytte Andreasen, der også er vores repræsentant i det Grønne Udvalg (DGU). Jytte havde en tegning med over vores og vores naboers fælles arealer, kaldet Lindgårdsgrønningen, for at tydeliggøre hvilke områder, vi sammen med DGU er forpligtigede til at vedligeholde. DGU består af repræsentanter fra AB Naurhegnet, grundejerforeningerne De Ulige, Skytteparken og Skyttehegnet, samt Lillerød boligforening. I 1990, da området blev udstykket, blev vi forpligtigede til at vedligeholde området, og i dag betaler hver bolig – i alt 109 boliger – kr. 260.- i kontingent pr. år.

Pengene skal bl.a. bruges til en evt. oprensning af søen, der sidst blev oprenset i 2009. Pengene bliver også brugt til udgifter i forbindelse med den årlige fælles arbejdsdag.

På sidste arbejdsdag blev der bortkørt 3,2 tons haveaffald.

Alle forslag til arbejder, der skal laves på fællesarealet, er meget velkomne hos mig.

5. Eventuelt.

Grethe Kjær (nr. 14) fortalte, at rigtig mange ikke kan komme til ABN's julekomsammen i år. Men efter at det blev nævnt, kom der flere tilmeldinger.

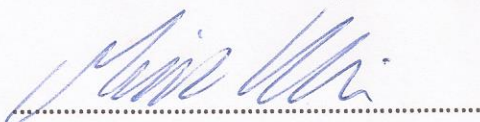
Mette Golubov (nr.30) fortalte, at hun fortsat har problemer med loftet på sit badeværelse. Der er kommet flere brune pletter. Loftet er ellers, på foranledning af bestyrelsen, blevet undersøgt af en sagkyndig, som ikke har fundet nogle problemer rent bygningsmæssigt.

Birgitta Müller (nr.36) fortalte, at hun havde oplevet problemer med Veluxvinduerne, bl.a. med den sorte skumgummi liste. Bestyrelsen vil skrive en mail ud og høre om der er flere, der har problemer med Velux vinduerne.

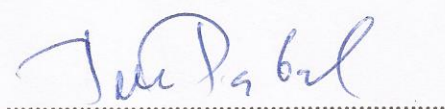
Michael W Johansen(nr.24) fortalte om de udfordringer, han har mht. skotrenderne. Vi skal huske at rense dem for mos.

Formanden takkede for, at vi var mødt talrigt op og for god ro og orden på generalforsamlingen.

Michael Hollstein Nielsen, Formand



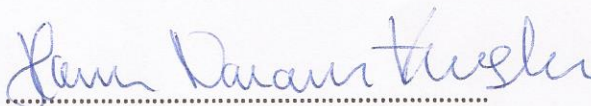
Bent Pasbøl, kasserer



Jytte Andreassen, bestyrelsesmedlem



Hanne Normann Kristensen, sekretær



Henning Søgaard, dirigent

