

Referat fra generalforsamling i A/B Naurhegnet onsdag d. 20. maj 2015

Til stede: Repræsentanter fra 19 ud af 24 boliger, minus repræsentanter fra hus nr. 2,10,26,42 og 50

1. Valg af dirigent

Henning Søgaard (nr 28) blev valgt som dirigent. Han startede med at konstatere at generalforsamlingen var indkaldt efter vedtægtens bestemmelse og derved beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning

Formanden fik ordet, takkede beboerne for at have valgt ham på forrige generalforsamling og gav udtryk for at arbejdet er spændende og interessant.

Dernæst takkede han følgende:

Bestyrelsen for modtagelsen og samarbejdet, særlig Bent havde måttet svare på spørgsmål. Calin for at have brugt meget tid som suppleant i bestyrelsen – herunder med vores hjemmeside. De ”såkaldt” tilsynsførende for fælleshuset, Birthe og Anne, der er med til at sikre det fungerer på en rigtig god måde,

Snemaskine-fejeholdende, og vores ”Snedronning” Nina.

Maskinmester, Michael (nr. 24), som med sin indsats arbejder for at maskiner og fællesskur fungerer, samt Jytte og Michael (nr. 24) som er vores repræsentanter i DGU (Det Grønne Udvalg).

Formanden refererede til et udsagn fra et ABF-kursus:

”Andelsboligforeninger giver gode muligheder for et socialt og praktisk fællesskab”

og sagde at de førnævnte og de der stiller op på arbejdsdagene, samt de der i hverdagen lige gør lidt ekstra - ved vedligeholdelsen af boliger eller udenoms-områderne, eller ved at give en nabo en hånd, alle er med til at vedligeholde det fællesskab i ABN!

Ud over det gode fællesskab, har vi også en god økonomi i ABN. Vores kasserer Bent har på bedste måde formået gennem nu flere år at styre os godt gennem blandt andet lånoptagelser, obligationskøb og -salg, hvilket har medført vi har en sund økonomi med en lav boligafgift.

Formanden nævnte Nabo-Hjælp systemet., som nogle i ABN har tilmeldt sig og det dermed så småt er i gang på ”frivillig” basis. Også ”De Ulige” er positive for at gå med i Nabohjælp.

De Ulige har foreslået et møde med bestyrelsen. Udgangspunktet er en generel snak om samarbejdet med de ting vi har til fælles. Der er nævnt områder som: *Snerydning, Vej vedligeholdelse, DGU aftalen, Fællesantenneanlægget, Nabohjælp, Trailer og Katte*. Bestyrelsen vil meget gerne mødes og er positive overfor et godt samarbejde. Vi ser p.t. på en dato først i juni. For bestyrelsen er punkterne Katte og Trailer helt afklaret med hhv. vores generalforsamlingsbeslutning og vores vedtægter .

Bestyrelsen håber vi får et godt møde, forhåbentligt med nogle afklaringer og aftaler, samt deres forståelse af og respekt for vores vedtægter og demokratiske generalforsamlingsbeslutninger.

Bestyrelsen har siden sidste generalforsamling holdt 7 bestyrelsesmøder og apropos møderne, er alle velkomne til at komme den første tirsdag i hver måned kl. 19.30 med spørgsmål til bestyrelsen. Den første halve time på møderne er altid afsat til beboerne. Husk dog, der er almindeligvis ikke møder i juli og december. Alternativt kan man skrive til ABN's mailadresse, eller aflevere almindelig post i vores postkasse der er lige udenfor fælleshuset.

Uanset hvilken form der vælges, tager bestyrelsen meget gerne mod henvendelser, idet den ser dem - ligesom f.eks. forslag på generalforsamlinger – som positive og som en del af den demokratiske proces en andelsboligforening skal drives med.

Ventelister er blevet opdateret i forbindelse med opkrævningerne ved årsskiftet og ligger fremme til gennemsyn efter generalforsamlingen. Vi har 2 ventelister, en ekstern og en intern. Ønsker nogle af beboere at flytte til en anden bolig, det være sig større, mindre, eller til anden placering, kan de blive skrevet op på den interne liste.

Andelene til nr. 50 og nr. 22, er solgt til den andelspris der stod i regnskabet og overtagelsesdatoen er den 1. september, muligvis en måned før. Formanden mindede om, at det jo ikke er boligen som sådan vi sælger, men det er en ANDEL i Andelsboligforeningen – med en BO-RET til en bestemt bolig. Prisen for andelen er delvis afhængig af hvordan boligens stand er, men det er en ANDEL i foreningen man køber. Alle har en andel i hele ABN og vi ejer hver ca. en 24.-del. Dem med store boliger lidt mere end os andre. Det er derfor vigtigt vi vedligeholder alle boliger inde og ude. Også med maling og træbeskyttelse ude når det er tid, hvilket Jytte jo styrer efter vedligeholdelsesplanen.

Jytte styrer også vedligehold af de fælles udendørs arealer på arbejdsdagene - begge dele godt. *Resultaterne er fine, er dejlige at se på og gode for vores fælles økonomi.*

Vedrørende salg af andele gentog formanden at vi i de seneste år ikke har benyttet andelsbeviser til dokumentation for købet. Det har ikke været lovmæssigt nødvendigt med et andelsbevis i flere år og det er nu overdragelsespapirerne der anvendes som dokumentation for nye salg og køb.

Bestyrelsen har opdateret nogle offentlige informations-sider. Det er bl.a. vores nøgleoplysninger på "Andelsbolig.dk", som er en hjemmeside under Ministeriet for "By, Bolig og Landdistrikter". Nøgleoplysningerne er generelle oplysninger om vores boliger og økonomi. De skal være med til at styrke gennemsigtigheden på boligmarkedet ved salg af andele og vi er pligtige til at lægge dem ind, samt holde dem opdateret. Modtagelse af ABN's adgangskode til NemID, har også gjort det muligt at opdatere vores data på Skat og i CVR registret, hvor vores digitale postkasse nu også åbnet.

Formanden omtalte herefter §10 i ABN's vedtægter, der omhandler forandringer af boligens indre og ydre. Det blev fremhævet at bestyrelsen skal spørges og give tilladelse til ændringer i vores boliger. Forandringer skal registreres i ABN og i nogle tilfælde også i BBR-registret, f.eks. der hvis nogen ændre antallet af værelser fra 3 til 2 i de store boliger.

Alle blev opfordret til at læse og overholde vedtægterne. Også §10.

Der er monteret en ny lås på depotdøren i stedet for den gamle, hvor det var lidt drilagtigt at få nøglen i og ud. Nu er det samme nøgle der skal bruges til at komme ind i fælleshuset, i depotet og i fællesskuret. I depotet er opsat et lille sikkerhedsskab til Bank- og andre dokumenter, samt til EDB backup af ABN data fra kassererens og formandens Computere.

Der er igangsat udskiftning af 6 defekte terrassedøre og udskiftning af fuger under tagstenene i gavlene. Det vil sker i løbet af de næste måneder.

I et forsøg på at dæmpe akustikken her i fælleshuset, har bestyrelsen kigget på et par løsninger og troede faktisk den rigtige var fundet, men den viste sig alt for dyr. Så nu kigges der videre.

I fællesskuret er et arbejde i gang med at rydde op og forsøge at gøre rummet mere overskueligt. I den forbindelse er der blevet sat nogle flere hylder op.

Bestyrelsen har været på kurser hos ABF, om blandt andet Overdragelse af andele (også kaldet køb og salg), i De nye standardvedtægter fra ABF, i Bestyrelsesansvar, og i Drift & Vedligeholdelse. Så her har vi også haft god nytte af vores medlemskab i ABF.

En revision af vedtægterne, der er fra 2010, er påbegyndt. På baggrund af lovmæssige og domstol-praktiske ændringer på andelsbolig-området, har ABF udgivet nye standardvedtægter i oktober 2014. Dem læner bestyrelsen sig op ad, i gennemgangen af vores paragraffer. Vedtægtsændringer skal vedtages på en generalforsamling og vi håber at være klar med et forslag til generalforsamlingen i november.

Efter vedtægterne, vil bestyrelsen se på en opdatering af vores vedligeholdelsesplan. Den virker fint aktuelt, men vi vil måske fremskrive den nogle år - og måske også lave en forkortet version til udlevering ved salg af andele.

Vedrørende vores hjemmeside, så har det firma der står bag opsagt aftalen og udvikler ikke mere på siden. Derfor skal vi have en ny hjemmeside til næste år. ABF, som vi har hjemmesiden gennem, arbejder på en løsning, men kan ikke sige noget konkret om hvad og hvornår der kommer noget nyt.

Bestyrelsen har planer om at gennemgå papirarkivet og sortere det i håbet om en større overskuelighed. I den forbindelse vil vi se på muligheden for at foretage en registrering af væsentlige beslutninger, taget på generalforsamlinger og bestyrelsesmøder om "hvordan gør vi i ABN". Tanken med det, er at få et let overblik af hvornår vi besluttede dette og hint.

Bestyrelsen forventer også fremover at deltage i flere ABF-kurser, f.eks. "Forsikringer", "Økonomi & lån" og "Forbedring & Løsøre".

Deltagelse i de gennemførte, eller kommende kurser, skal ikke ses som utilfredshed med eksisterende forhold og beslutninger, men blot som almindelig uddannelse, som inspiration og som en følge med i hvad der sker af ændringer og udvikling indenfor andelsbolig-området.

Vedrørende ABF-kurser, så er de fleste af dem beregnet for bestyrelses-medlemmer og suppleanter. MEN der er også tilbud der gælder alle beboerne. F.eks. er der et gratis kursus der hedder "Livet som Andelshaver" alle kan deltage i.

ABF afholder også forskellige arrangementer, hvoraf nogle er gratis. Der har f.eks. her i foråret været tilbudt 2 gratis byture i København, med Allan Mylius Thomsen som rundviser. Både kurser og arrangementer står i de ABFnyt-blade vi får omdelt 4 gange om året, på ABF's hjemmeside og de sociale medier.

Formanden nævnte afslutningsvis Lederen fra maj nummeret af ABF-bladet i år, hvor ABF's landsformand kommenterer noget der er kommet op i den valgkamp der så småt er i gang. Nemlig ophævelse af maksimalpriser på - og en deraf følgende ejendoms-beskatning af - andelsboliger. ABF mener, at det vil kunne undergrave vores boligform – der jo ligger et sted mellem ejer- og lejerboliger, og som er tilgængelig for personer med lav- og mellemindkomst. Det var Venstre og De Konservative der havde bragt forslaget frem, men de har heldigvis senere trukket det tilbage igen. Så umiddelbart bliver det ikke til noget. Det vil også kunne kaste andelsboligformen – som vi jo er glade for her – ud i en yderst usikker fremtid.

Til sidst gentog formanden bestyrelsens opfattelse af ABN lige nu:

- *Vi bor i en god andelsboligforening,*
- *med en sund økonomi, - og heldigvis*
- *med mange aktive beboere.*

Her vil vi godt blive boende længe!

3. Forelæggelse af årsregnskabet for 2014/2015 og eventuel revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskabet

Som et forsøg var kassererens bemærkninger til regnskabet udsendt sammen med den endelige indkaldelse, hvilket blev positivt modtaget.

Af bemærkningerne skal følgende fremhæves:

Note 2 og 4: Rafn og søn havde nu anbefalet, at vi alligevel ikke klager over SKAT's afgørelse på ejendomsskattesagen. Sagen er derfor afsluttet med en gevinst på ca. kr. 22.000- (efter afregning af konsulentonorar til Rafn og søn).

Note 13: Vedligeholdelseskontoen vil i år runde kr. 420.000.-, men heraf er der allerede disponeret over udskifning af 6 terrassedøre samt af rufakit med mørtel på 6 gavle. Det vil nu være muligt at revurdere tidligere forslag, som f.eks. at belægge p-pladserne med sten/fliser eller opsætte halvtage over indgangspartiet. Renovering af vores tagrender kan ligeledes komme i betragtning.

Note 22: Det blev oplyst, at beløb der hensættes til vedligeholdelse ikke indgår i beretningen af andelsværdierne.

Til sidst oplyste kassereren, at bestyrelsen eventuelt vil fremsætte forslag om omlægning af det tilbageværende 'nedsparingslån' (flexlån) på næste generalforsamling.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuelt ændring af boligafgiften.

Der kommer ingen ændringer i boligafgiften, hvilket skabte glæde hos alle fremmødte

Drifts- og likviditetsbudgettet blev herefter enstemmigt godkendt

5. Indkomne forslag

Der var ikke indkommet nogle forslag.

6. Valg til bestyrelsen

Michael Hollstein Nielsen blev **genvalgt** som bestyrelsesformand.

Jytte Andreasen blev **genvalgt** som bestyrelsesmedlem

og Lotte Finderup blev **valgt** som supleant til bestyrelsen.

7. Orientering fra nedsatte udvalg og arbejdsgrupper

Energiudvalget har ligget stille i den sidste tid, og regner først med at få noget at lave igen, når tiden nærmer sig for udskiftning af vores gasfyr. Det varer nok noget tid, da der kun blev brugt 4000 kr til reparationer sidste år

DGU, det grønne udvalg, har afholdt 4 møder og en generalforsamling. Det der i indeværende år er blevet brugt mest krudt på, er at finde en brugbar løsning, nu hvor kommunen har opsagt at stå for græsslåning af fællesarealerne. Der er lavet en aftale med en privat og dette betyder en lille forhøjelse af kontingentet.

De Bornholmske røn, der står op til ungdomsboligerne er rådne og skal beskæres kraftigt .

Anne fra nr 4 spurgte ind til træerne ud til Skyttevej, om de ikke også skal beskæres. Jytte vil tage det med i DGU, men mener at vi sagtens kan beskære dem på fællesarbejdsdagene .

8. Eventuelt

Formanden mindede om at vi i følge vedtægterne skal indberette til bestyrelsen hvis man ønsker at ændre på boligerne (hvis man f.eks. laver to værelser om til et).

ABN's hjemmeside, vi afventer og ser hvad der vil komme af eventuelle alternativer til den eksisterende.

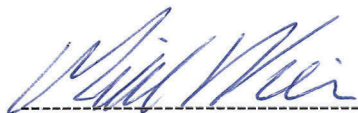
Nabohjælp, flere af beboerne har tilmeldt sig nabohjælp og opfordrer flere til at komme med.

Dorte Barlow (nr 44) spurgte ind til lugningen af bedene i forbindelse med græsslåning. Hun oplever, at der er stor forskel på om folk passer bedene eller ej. Vi havde en snak omkring dette og konklusionen blev, at vi alle skulle blive bedre til at tage lidt, men at det ikke er meningen at man skal luge hele området hver gang, men hvis vi alle tager lidt burde vi kunne holde det nede .

Grethe Kjær (nr. 14) kom med et forslag om at vi opgav at bekæmpe mos på fællesarealerne, da det synes som et uoverskueligt projekt. Det var vi alle enige om og også om at mosset var til at leve med, så længe det er grønt.

Villy Hansen (nr. 32) roste endnu en gang de frivillige.

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



Michael Hollstein Nielsen (nr 14) Formand



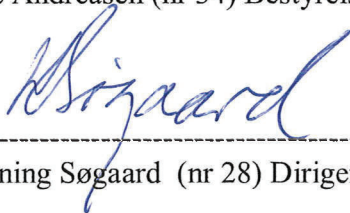
Bent Pasbøl (nr 4) Kasserer



Jytte Andreassen (nr 34) Bestyrelsesmedlem



Hanne Normann Kristensen (nr 18) Sekretær



Henning Søgaard (nr 28) Dirigent