

Referat Generalforsamling AB Naurhegnet

Tirsdag d 24. Maj 2016

Fælleshuset

Til stede:

20 andele var repræsenteret:

nr. 4, 8, 10, 12, 14, 18, 20, 22, 24, 28, 30, 32, 34, 36, 40, 42, 44, 46, 48, 50

Velkommen til vores nye beboere: Stephen og Pernille i nr. 10.

1: Valg af dirigent og referent

Henning (nr. 28) blev valgt til dirigent, som kunne fastslå at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Lotte (nr. 40) blev valgt til referent.

2: Bestyrelsens beretning.

Tak: Formanden startede med at takke bestyrelsen for et godt stykke arbejde, uden bestyrelse gik det ikke. Derefter takkede formanden de beboere der yder et ekstra stykke arbejde for AB Naurhegnet: De 'tilsynsførende' for Fælleshuset, Birthe (nr. 28) og Anne (nr. 4). Speciel tak til dem og til Michael (nr. 24) for renoveringen af garderoben. Tak til sne-holdet og vores 'snedronning' Nina (nr. 48), samt de beboere, der rydder sne andre steder end lige uden for egen bolig. Tak til Michael (nr. 24) for at passe maskiner og fællesskur, så alt fungerer rigtig godt. Tak til Jytte (nr. 34) og Michael (nr. 24) for at repræsentere AB Naurhegnet i Det grønne Udvalg, og få den fælles arbejdsdag til at fungere godt. Og tak til alle der møder frem på fælles arbejdsdage og for opbakning til ABN og til fællesskabet.

AB Naurhegnets tilstand: Vi har fortsat en god og sund økonomi med lav boligafgift. Vores bygninger er generelt i fin stand. Bestyrelsen holder løbende øje med dem og der bliver fulgt op på vores vedligeholdelsesplan. Med hensyn til vedligeholdelse er den enkelte andelshavers ansvar at vedligeholde boligen i henhold til vedtægterne. Man er velkommen til at spørge bestyrelsen til råds vedr. vedligeholdelsen. Men da bestyrelsen ikke fungerer som fagfolk på dette område, gives udtalelser med egne erfaringer som privatperson og ikke som bestyrelsesmedlem med mindre vi har indhentet udtalelser fra fagfolk først.

Det at bo i en andelsforening har også en social dimension. Da vi er en forening, har man udover ansvar for sig selv, også et ansvar for foreningen. Boformen medfører mindre vedligeholdelse end i en ejerbolig, men mere arbejde med både egen og fælles vedligeholdelse end i lejeboliger. I ABN er vi

Referat Generalforsamling AB Naurhegnet

Tirsdag d 24. Maj 2016

Fælleshuset

gode til at hjælpe hinanden og vi fungerer godt socialt. Det gør ABN til et godt og trygt sted at bo.

I forbindelse med tryghed kan formanden anbefale at benytte sig af NABO-HJÆLP, som flere beboere allerede benytter.

Hvad har bestyrelsen foretaget sig siden sidste generalforsamling? 7 bestyrelsesmøder. Disse holdes fortsat 1. tirsdag i måneden kl 19:15 og den første halve time er afsat til beboerne (ingen møder i juli og december). Husk at foreningen drives ved demokratiske processer bl.a. ved henvendelser og spørgsmål fra andelshaverne.

Binderne bag på tagstenene er blevet eftersat i 1 blok af DD Byg, og fundet i orden. Det er konkluderet at alle 4 blokke er ens og dermed formentlig i orden.

I samarbejde med kommunen er bomme mod cykelsti ud for nr. 16 blevet rettet op, og kloakken er flyttet væk fra vejbumpet. Bommene står fortsat lidt forkert forskudt i forhold til hinanden og hænger lidt, men det bliver forhåbentligt rettet op. Flytning af kloak medfører mindre dannelse af vandpytter og is-søer ved fodgængerovergangen.

Foreningens forsikringer er opgraderet med en netbank forsikring.

Ventelisten til boliger er opdateret, og der står 44 på den eksterne liste (13 aktive) og 1 på den interne liste. Den sidst solgte bolig (nr. 10) blev solgt til prisen, dog med afslag for misligholdelse.

Bestyrelsen har været på flere kurser hos ABF, hvor nye erfaringer og læringer er indhentet. Bl.a. er der pt. meget fokus på Lokal Afledning af Regnvand (LAR), og her er vi godt sikret med de afvandingsgrøfter vi har ned mod søen. Effektiviteten af vores afledningskanaler fra husene vil blive optimeret når P-pladserne bliver færdige. Vi vil da få foretaget en kloakrensning sammen med spuling af tværløb mellem kloakker samt udløb fra tagrenderne.

Hvad skal der ske fremover? Bestyrelsen arbejder fortsat med revision af vedtægterne, og disse kan forhåbentligt være klar til vedtagelse på generalforsamlingen i november. Hensigten er at holde et eller flere møder med beboerne, hvor vi kan gennemgå og diskutere ændringerne inden generalforsamlingen. Derfor er det oplagt at fremføre forslag til ændringer i vedtægterne i den kommende periode. Det kunne f.eks. være vedr. vedligeholdelse – om grænserne for, om det er beboer eller forening der skal vedligeholde, skal tydeliggøres eller evt. flyttes.

Efter vedtægtsændringerne vil der blive lavet en opdatering af vores vedligeholdelsesplan, så den fremskrives nogle år og en evt. forkortet version kan udleveres ved salg af andele.

Referat Generalforsamling AB Naurhegnet

Tirsdag d 24. Maj 2016

Fælleshuset

Vi afventer fortsat nyt fra ABF vedr. hjemmeside. Den nye hjemmeside fra ABF skulle komme i 3 versioner: 1 gratis og 2 betalingsversioner. Bestyrelsen overvejer at lægge vedligeholdelsesplanen på den nye hjemmeside og fx vejledninger, gode råd og tips. Forslag til andet indhold på hjemmesiden er meget velkomment.

Husk at ABF også holder kurser og forskellige arrangementer for andelshavere (ikke kun bestyrelse). Hvis det har interesse så hold øje på ABFs hjemmeside eller i ABF Nyt bladet.

Til sidst konkluderede formanden at ABN er en god andelsforening med en sund økonomi og mange aktive beboere.

Der var ingen kommentarer til formandens beretning, som dermed blev godkendt.

3: Forelæggelse af årsregnskab for perioden 1. februar 2015 - 31. januar 2016 samt godkendelse af dette.

Kassereren forelagde det udsendte årsregnskab. Overordnet viser indtægtssiden at vi har en lille million kroner mindre end sidste år, hvilket skyldes den huslejenedsættelse på ca. 400 kr. pr måned, som blev gennemført sidste år. Omkostningerne viser at vores udgifter ligger på samme niveau som sidste år. Den post der fik stor indflydelse på huslejenedsættelsen sidste år var 'Afdrag af prioritetsgæld', som faldt fra 485.000 kr. til 137.000 kr. Dette oplever vi ikke i samme grad mere.

Noterne blev gennemgået og det blev bemærket at 'småudstyr' i note 5 bl.a. dækker over rullegardinerne i fælleshuset. Posten til gaver i note 6 dækker over gave (middag) til det team der opsatte vores postkasser samt julevin til bestyrelse, udvalg og til ekstern assistance. I note 7 er udgiften i administrationen større end budgetteret bl.a. pga. kursusudgifter – at bestyrelsen øger deres viden om at drive andelsforening er til alle beboeres fordel. I note 13 vedrører 'vedligeholdelse' renovering af p-arealerne, lydisolering af loft i fælleshus, oprensning af kloakker og service på fyrene. Under note 22 konkluderes det, at andelsværdien ikke er blevet mindre, men er stort set uændret.

Kassereren konkluderede at ABN er en økonomisk meget sund forening.

Bestyrelsen anbefalede derfor at generalforsamlingen godkendte regnskabet.

Der var ingen kommentarer til årsregnskab, og regnskabet blev godkendt.

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

Vi har ikke et likviditetsbudget. Bestyrelsen foreslog uændret boligafgift, hvilket blev vedtaget.

5: Indkomne forslag.

Bestyrelsen foreslår ændring af husorden:

Eksisterende tekst:

Parkering.

Foreningens P-pladser er forbeholdt andelshavernes indregistrerede personbiler under 3500 kg.

Henstilling af campingvogne og trailere er ikke tilladt.

Ingen har faste parkeringspladser. Principielt sker parkering efter "først til mølle" princippet.

Gæsteparkering: Gæster bør orienteres om det begrænsede antal

P-pladser og om mulige alternativer.

Ændringsforslag:

Parkering.

Foreningens P-pladser er forbeholdt andelshavernes indregistrerede biler med en egenvægt op til 3500 kg.

Ingen har faste parkeringspladser. Principielt sker parkering efter "først til mølle" princippet.

Henstilling af campingvogne er ikke tilladt.

Trailere kan udelukkende henstilles på fællesarealerne efter aftale med bestyrelsen.

Referat Generalforsamling AB Naurhegnet

Tirsdag d 24. Maj 2016

Fælleshuset

Gæsteparkering: Gæster bør orienteres om det begrænsede antal

P-pladser og om mulige alternativer.

Bestyrelsen fremlagde at en trailer evt. kunne parkeres i hjørnet på græsgrunden ud for nr. 50.

Der blev diskuteret fordele og ulemper ved placering af en trailer på forskellige områder på fællesarealerne.

Bl.a. blev placering bag hækken i lunden mod Skyttevej foreslået, da den her er gemt lidt af vejen til mindst mulig gene af udsyn for beboerne. Dette område tilhører dog det grønne udvalg, men bestyrelsen vil tage kontakt til udvalget for at diskutere muligheden. Endelig placering blev ikke besluttet.

Forslaget blev fremlagt til afstemning med resultat:

10 stemmer JA

7 stemmer NEJ

4 stemmer BLANKT

Grethe nr. 14 havde fuldmagt med fra Anne i nr. 6.

Forslaget blev dermed vedtaget. Bestyrelsen lover dog at spørge beboerne til råds om placeringen af traileren, og i første omgang spørge det grønne udvalg om lov til at parkere på området i lunden mod Skyttevej.

6: Valg:

Bestyrelsesmedlemmer:

Bent (nr. 4):	villig til genvalg	valgt
---------------	--------------------	-------

Hanne (nr. 18):	genopstiller ikke	
-----------------	-------------------	--

Lotte (nr. 40):	villig til valg	valgt
-----------------	-----------------	-------

Suppleant:

Lotte (nr. 40):	stiller op til bestyrelsen	
-----------------	----------------------------	--

Mette (nr. 30):	villig til valg	valgt
-----------------	-----------------	-------

Referat Generalforsamling AB Naurhegnet

Tirsdag d 24. Maj 2016

Fælleshuset

Dermed træder Hanne (nr. 18) ud af bestyrelsen og Lotte (nr. 40) træder ind i bestyrelsen. Mette (nr. 30) er suppleant. Formanden bød velkommen til Lotte og Mette og takkede Hanne for fin indsats i bestyrelsen.

7: Eventuelt.

Jytte (nr. 34) berettede om nyt fra Det Grønne Udvalg: Ny formand (Kurt fra Skytteparken). Man har for nyligt fældet de bornholmske røn på arealet mod Lindebakken pga. råd.

Nr. 36 spørger til om man må parkere sin bil lige foran indgangen til hus. Enighed om, at det må man godt, så længe man parkerer på p-pladsen og ikke på fortovet.

Nr. 14 meddeler at det er dejligt når folk renser græsslåmaskinen for græs'kager' – men ikke på græsplænen ud for husene. På fliser så det kan samles op, og straks lægges i affaldsposer, der kan køres på lossepladsen ved lejlighed.

Husk ikke at bruge skraldespandene udenfor fælleshuset før lige inden tømningssdag. Det er generende at de er fyldt op når man skal bruge fælleshuset.

Husk at tømme elkedlen i Fælleshuset – der er oplevet mug i

Nr. 44 beder om at folk får malet deres dørtrin. Steffen anmoder om at der bliver købt fælles ind til dette. Dette godtager bestyrelsen.

Nr. 14 spørger om der en plan for hvor ofte vi skal male? Det kan variere i bebyggelsen hvor ofte der trænger til maling. Kan evt. planlægges til havedag.

Nr. 8 meddeler at pælen i rækværk mellem haverne er ved at rådne væk. Skal vi gøre noget fælles ved det? Det vil bestyrelsen drøfte efter besigtigelse. Nr. 8 nævnte også at det evt. er nu der er mulighed for at skifte det hele inden der kommer for store udgifter til vedligeholdelse.

Nr. 32 giver stor ros til bestyrelsen for at der ikke kommer flere indvendinger på generalforsamlingen. Bestyrelsen skal overveje hvordan man kan blive ved med at få de ældre beboere til at slå græs ud for blok 3, da det er hårdt at slå i dette område. Evt. ved at anskaffe maskiner der er lettere at manøvrere. Opfordrer til alle at sætte pris på det arbejde bestyrelsen og hjælpere laver. Dejligt med aktive bestyrelsesmedlemmer.

Referat Generalforsamling AB Naurhegnet

Tirsdag d 24. Maj 2016

Fælleshuset

Nr. 14 spørger om der er benzin i både blå og røde dunk. Det stemmer ikke helt overens med beskrivelsen. Denne vil herefter blive rettet.

Nr. 4 meddelte at vi har arvet en borehammer, som ligger i depotrummet.

Nr. 48 efterlyste refleksbånd til pælene ved parkeringen – kommer det på? Bestyrelsen vil drøfte dette.

Formanden afsluttede generalforsamlingen med tak for god ro og orden.

Juni 2016



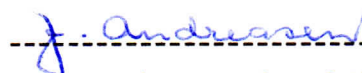
Michael Hollstein Nielsen (nr. 14)

Formand



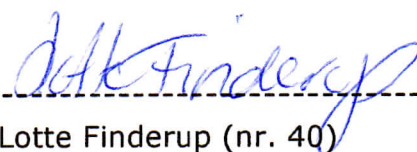
Bent Pasbøl (nr. 4)

Kasserer



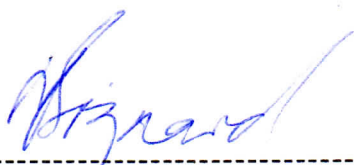
Jytte Andreassen (nr. 34)

Bestyrelsesmedlem



Lotte Finderup (nr. 40)

Bestyrelsesmedlem



Henning Søgaard (nr. 28) Dirigent