

Referat Generalforsamling AB Naurhegnet

Torsdag d. 24. november 2016
Fælleshuset

Til stede:

20 andele varrepræsenteret: Bolig nr. 2, 4, 8, 12, 14, 18, 20, 22, 24, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48.

Fraværende: Bolig nr. 26 og 50

Fuldmagt fra: Bolig nr. 6, 8 og 10

Formanden bød velkommen med en særlig velkomst til Mette, som er flyttet ind i nr. 42

På den endelige indkaldelse til generalforsamlingen er punkt nr. 5 faldet ud af dagsordenen. Pkt. 6 ændres til pkt. 5 og pkt. 7 ændres til pkt. 6.

I indkaldelsens pkt. 4 henvises til §29. Dette rettes til pkt. 31.

1: Valg af dirigent og referent

Henning (nr. 28) blev med applaus valgt som dirigent, og dirigenten fastslog, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Jytte (nr. 34) blev valgt som referent.

2: Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Kassererens bemærkninger til budgetforslaget:

Renteindtægter	Større opsparing (bl.a. vedligeholdelses-kontoen) medfører opkøb af obligationer. Nu skal vi til at betale for at have penge i banken (pt. 0,4 % af indestående på foliokontoen).
Realkredit DK Renter	Ved fornyelsen af det afdragsfrie lån, Flexlånet, er rentesatsen nu 0,5% mod tidligere 2,5%. Det betyder, at renteudgiften til flexlånet alene er reduceret fra kr. 100.000 til 25.000 årligt. Men det kan jo gå den anden vej næste gang, vi omlægger lånet.
Foreningsarbejde	Generelt sat lidt for højt, men der er taget højde for udgiften til ABF's nye hjemmeside, som forventes at andrage kr. 2-3.000.

Referat Generalforsamling AB Naurhegnet

Torsdag d. 24. november 2016
Fælleshuset

- Fælleshus/Vandafledn.** Vandafledning er i år steget med kr. 6,25 pr. m³ til nu 47 kr..
Selve vandet (uden div. afgifter og moms) udgør kun kr. 5,40.
Men alt i alt bliver prisen 62 kr. pr. m³ i år mod 56 kr. sidste år.
De 62 kr. bliver brugt ved den kommende årsopgørelse.
- Fælleshus/Vedl.hold.**
Fls.hus,/nyanskaff. Begge er umiddelbart sat for højt, da der ikke er planlagt aktiviteter.
- Fls.arealer/nyanskaff.** Her gælder det samme. Intet ekstraordinært er planlagt, men disse poster bliver reduceret i fm. omlægning af det afdragsfri lån om 3-4 år.
- Hensættelser vedl.h.** I alt kr. 130.000 (80+50).
Gennemsnitligt forbrug er beregnet til kr. 90.000 årligt. Dvs. også her har vi en 'buffer', som udgår i fm. omlægning af det afdragsfri lån, så omlægningen forhåbentlig ikke mærkes på huslejen.
- Generelt** Ubrugte midler på driftsbudgettet får positiv indflydelse på andelsværdien, mens hensættelser til vedligeholdelse ingen indflydelse har.
- Boligafgiften** Næsten udelukkende pga. den reducerede renteudgift, foreslås den månedlige boligafgift nedsat med kr. 135 for de store boliger og kr. 113 for de mindre boliger.
Dvs. Vi har haft en nedsættelse på kr. 6-700 indenfor de sidste 4 år.
- Alt i alt har foreningen en god og sund økonomi.
Da der ikke var bemærkninger til driftsbudgettet, blev dette godkendt.
- 3: Orientering fra udvalg og arbejdsgrupper.
- Energiudvalget:** Vi fornyer nu serviceabonnementet på vores fyr for yderligere 3 år.
Udgifterne er stadig forholdsvis små.
I år kun 3 udkald (en stor på kr. 5.000 og 2 små).
Men året er ikke gået endnu.
Vaillant melder ud, hvornår eftersyn af alle fyr vil ske (feb/mar).

Referat Generalforsamling AB Naurhegnet

Torsdag d. 24. november 2016

Fælleshuset

Det grønne udvalg: Det grønne udvalg er en sammenslutning af 5 grundejerforeningen, alt 108 beboere, som betaler et kontingent på kr. 260 pr. år (over huslejen). Udvalgets opgave er at vedligeholde de grønne områder, som kommunen har været venlige at tilskøde os. Den største og dyreste opgave i området bliver formentlig oprensning af søen, som forventes oprenset hver 15. år. Søen har dog fået et fantastisk løft i år, så måske kan oprensningen skydes. Der blev sidst oprenset i 2009.

Arbejdsdage: Vi har tre arbejdsdage i løbet af året. Sidste søndag i april, september og oktober. Der har været fin tilslutning til disse dage. Forslag til opgaver, der ønskes udført på arbejdsdagene, kan sendes til Jytte.

4: Forslag.

- Forslag fra bestyrelsen om vedtagelse af vedtægtsændringer.:

A: Midlertidig undtagelse for tegning af besvigelsesforsikring, § 31, stk. 5, mens Bent Pasbøl, nr. 4 er kasserer.

En besvigelsesforsikring er en forsikring der kræver to underskrifter på alt hvad kassereren foretager sig. Da Bent på tro og love har erklæret, at han ikke vil lave svig, var der ingen indvendinger mod forslaget, som blev enstemmigt vedtaget

B: Vedtagelse af det udsendte vedtægtsforslag, november 2016.

Det nye vedtægtsforslag har været omdelt til alle og der har været indkaldt til møde for spørgsmål. Vedtægtsændringerne er sammensat af det bedste fra vores gældende vedtægter og ABFs nye standardvedtægter.

20 stemte for forslaget. To stemte hverken for eller imod.

Forslaget var hermed vedtaget.

- Forslag fra bestyrelsen om generel bemyndigelse til optagelse af lån:

"Bestyrelsen har kompetence til at træffe beslutning om optagelse af nyt lån i realkreditinstitut uden personlig hæftelse for medlemmerne, såfremt provenuet af det nye lån skal anvendes til hel eller delvis nedbringelse af eksisterende pantegæld (omprioritering). Herudover må der ikke ændres i lånets afdragsprofil, således at der kan lægges om fra et lån med afdrag til afdragsfrihed og omvendt".

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen kan herefter handle her og nu, såfremt en evt. ændring er til fordel for foreningen.

Referat Generalforsamling AB Naurhegnet

Torsdag d. 24. november 2016

Fælleshuset

5: Ekstraordinært valg af suppleant til bestyrelsen.

Henrik Lenstrup, nr. 40 var villig til valg og blev valgt med applaus.

6. Eventuelt

Under eventuelt orienterede formanden om bestyrelsens igangværende og fremtidige arbejdsopgaver:

Nr. 40 og 42 er solgt, til prisen.

På den eksterne venteliste er 48 skrevet op, heraf 18 aktive. På den interne venteliste er 4 skrevet op.

Foreningen skal have ny hjemmeside. To fra det tidligere hjemmeside-udvalg vil gerne deltage igen, så udvalget består af Grethe nr. 14, Anne nr. 6, Bent nr. 4 og Michael nr. 14

Husordenen skal revideres og lægges på den nye hjemmeside.

Vi har tidligere haft et eftersyn af badeværelserne af en fagmand. Det overvejer vi at gentage, ligesom vi vil foretage en gennemgang af boligerne for at registrere de forandringer der er i boligerne – det kan være repos'er, helt eller halvt nedrevne vægge, ombygninger af bryggers og andet, som foreningen skal have kendskab til.

Både som generel information og som viden til kommende salg. (§9).

Ved salg skal der foretages Energimærkning:

Vores nuværende mærkning gælder indtil 2.12.2020, hvorefter sælgere selv skal forny.

Maskinparken i fælleshuset tilhører ABN og er kun til brug i Naurhegnet.

Bommene ved cykelstien er lovet rettet op af kommunen.

De kloakker, der er i fortovet/vejen med de rillede riste, er regnvandskloakker. Disse er kun beregnet til regnvand, så snavset vand må man skaffe sig af med f.eks. gennem boligens toilet eller vask.

8 beboere er tilmeldt Nabohjælp. Vi forsøger at få fat i et skilt til opsætning ved indkørslen til Naurhegnet.

Få har meldt sig til hjælp med vores Snefejemaskine. Vi overvejer at udskifte den nuværende med en mere handy udgave også for at få flere hjælpere. Flere tilkendegav herefter, at de så ville melde sig.

Nina er igen den, der sender bud efter hjælp ved større snemængder.

Referat Generalforsamling AB Naurhegnet

Torsdag d. 24. november 2016
Fælleshuset

Indkøb af græsslånings robotter vil koste kr. ca. 75./80.000,- og er derfor ikke aktuelt.

Vi arbejder på en ny aftale med YouSee. Michael (nr. 14) undersøger nærmere

AB Naurhegnet er medlem af ABF, som vi har megen glæde af.

ABF har 100.000 medlemmer fra 5.000 foreninger. Det er 60% af alle ABF'ere !

I ABF arbejder man p.t. med:

- Ny organisationsstruktur - til 2018.
- Forsikringstilbud.
- Lettere administration.

Den 5. november afholdt ABF messen "Fremtidens andelsbolig" med mange spændende indlæg. Et af foredragene var af John Norden fra Mybanker. Mybanker.dk er en uafhængig virksomhed, der lever af at tilbyde en hjemmeside, hvor man som almindelig borger gratis kan gå ind og få gode råd om økonomi. Man kan også uforpligtende få 3 forskellige tilbud om lån til f.eks. at kontrollere, om det er den mest økonomiske bankforbindelse man p.t. selv har.

Michael (nr. 24) stillede spørgsmål til den mosbehandling vores tag har fået.

Firmaet har oplyst, at det kan tage 3-4-5 måneder, før man kan se resultat.

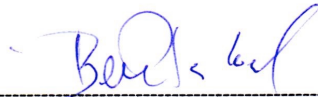
Willy (nr. 32) roste bestyrelsen på hele bebyggelsens vegne.

Husk, at der er julegløgg fredag den 2.12. kl. 19.

Formanden takkede herefter for god ro og orden og sluttede med at meddele at datoen for næste års generalforsamling er torsdag den 18. maj 2017 kl. 19.30



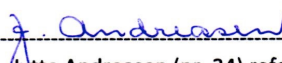
Michael Holstein Nielsen (nr. 14)
Formand



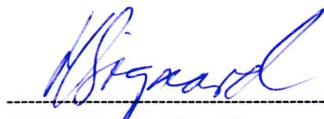
Bent Pasbøl (nr. 4)
Kasserer



Mette Melchior (nr. 30)
Bestyrelsesmedlem



Jytte Andreassen (nr. 34) referent
Bestyrelsesmedlem



Henning Søgaard (nr. 28)
Dirigent