

Referat Generalforsamling AB Naurhegnet

Tirsdag d. 23. maj 2017
Fælleshuset

Til stede:

21 andele var repræsenteret.

Nr. 2 var fraværende og nr. 20 og 30 var repræsenterede ved fuldmagt.

Formanden bød velkommen og gik straks til første punkt på dagsordenen.

1: Valg af dirigent og referent

Henning (28), som blev valgt til dirigent, kunne fastslå, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig. Jytte (34) blev valgt som referent.

2: Bestyrelsens beretning.

Beretningen startede med tak for godt samarbejde til bestyrelsen!

Tak til beboerne generelt, for en stor deltagelse i foreningen, på vores arbejdsdage, på generalforsamlinger og for meldinger til bestyrelsen, som f.eks. når der kommer huller i p-pladserne.

Det er vigtigt at vi får sådanne meldinger, så vi hurtigt kan reagere med de nødvendige tiltag, både til akutte ting og til løbende vedligehold. Derved kan vi holde udgifterne nede.

Som andelshavere har vi en fælles interesse i at bevare værdien af foreningens samlede aktiver, det være sig boligerne, fortove & p-pladser, fælleshus og fællesarealerne. Så bliv ved med at være aktive – det er i vores alles interesse!

Tak til gruppen af direkte aktive:

De "såkaldte" Tilsynsførende i fælleshuset, Anne og Birthe –

Vores sneberedskab, med Snemaskine-fejeholdene – Snedronning Nina – og De der har ryddet sne andre steder end udenfor egen bolig – Det er ikke blevet til så meget i denne sæson, men I er der!

Maskinmester Michael (24), og vores DGU repræsentanter Jytte (36) & Michael (24), samt de udvalg og arbejdsgrupper, der også yder en indsats.

Alt i alt, er den store deltagelse og opbakning fra jer til foreningens arbejde en stor del af jeg roligt kan sige, at AB Naurhegnet er en god og velfungerende andelsboligforening.

Den Interne- og eksterne venteliste ligger til jeres oplysning her til eftersyn.

Henrik i nr. 40 har valgt at flytte. Det sker den 1. juli og samme dag flytter Michael fra nr. 26 til nr. 40. Den 15. juli flytter vores nye andelshaver, Marianne Larsen ind i nr. 26.

Orientering om afsluttede, igangværende og fremtidige opgaver:

Vi har foretaget en oprydning i depotet, fået malet lyskasser i fælleshuset, har forlænget den nuværende aftale med YouSee i 5 år, mod at vi fik foretaget en gratis opgradering, der efter vores vurdering, fremtidssikrer anlægget med muligt hurtigere internet. Serviceaftalen på vores gasfyr er forlænget med Vaillant i 3 år, nov. 16 - nov. 19. Rensning af tagene har virket og en stor del af mosset er faldet af. Husk at udførelse vedligeholdelse af ovenlysvinduerne – med rensning af skotrender/inddækning – er man selv pligtig til at sørge for – også efterspænding af skruer på ydersiden – se evt. efter ved vinduespudding. Vi ser i øjeblikket på om et forsikringsmæglerfirma, skal se på vores forsikringer, når de skal fornyes til efteråret. Der er opsat Nabohjælpskilte og til orientering, får de der tilmelder sig ordningen tilsendt klistermærker til at sætte på dørene.

Referat Generalforsamling AB Naurhegnet

Regnvejrskloakkerne er eftersat og repareret efter et sammenfald ud for nr. 26, og vi har besluttet, at vi fremover hvert år vil rense regnvandskloakkerne. Det ene år de i vejene og det andet år, de, der er helt inde på begge sider af husene.

Sammenfaldet var altså ikke – som mistænkt – forårsaget af rotter, men hvis nogen får mistanke om rotter, så er det den enkelte beboer, der er forpligtet til at melde det til kommunen. Det kan gøres på kommunens hjemmeside og man kan vedhæfte billeder.

Vi har foretaget en stabilisering af hegnene mellem boligerne til havesiden. Her udestår 2 hegn at blive klaret. Vi arbejder fortsat på vores nye hjemmeside.

Generelt har vi meget gavn af vores medlemskab af ABF. De afholder kurser og arrangementer, og vi kan hente råd og vejledning af praktisk og ikke mindst juridisk karakter - de udvikler standarddokumenter - de er kommet med et nyt hjemmeside-tilbud, og de deltager som lobbyister i processerne med høringer og ny lovgivning vedrørende andelsboliger. De har udviklet en ny overdragelsesaftale, som vi nu er begyndt at bruge.

ABF udgiver bladet ABF-nyt - som omdeles hos os 10 gange om året. F.eks. var der i det sidst udkomne nummer en artikel om kommunikation i andelsboligforeninger, hvor AB Naurhegnet var nævnt og afbilledet.

Af fremtidige opgaver kan nævnes:

Vores husordenen skal opdateres (udvalget er i gang).

Vedligeholdelsesplanen skal fremskrives, og vi skal lave en "lille koncentreret udgave" af den til hjemmesiden. Der skal evt. tages billeder til hjemmesiden af vores forskellige indretninger, til inspiration for nye og eksisterende beboere. Der skal udarbejdes en fortegnelse over væsentlige beslutninger og informationer, taget gennem tiden på gf. og bestyrelsesmøder.

Vores nye projektor kan – som vores andre "maskiner", lånes af alle – til brug her i ABN.

Der var ikke væsentlige kommentarer til formandens beretning, og den blev derefter godkendt.

3: Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab og evt. revisionsberetning.

Kassereren forelagde det udsendte årsregnskab 2016/17 og havde følgende bemærkninger

Resultatopgørelsen side 9:

Her er de overordnede tal, hvor de fleste er specificeret i de efterfølgende noter.

Visse poster skal nævnes:

Indtægter:

- Venteliste/lånegebyrer udgør hhv. kr. 1.350 (9 pers.) og 3.000 (4 pers.)
- Tørretumbler og udlejning udgør hhv. kr. 2.725 og 2.510

Selve tørretumbleren er afskrevet for flere år siden, så indtægten her skulle gerne dække el-forbruget og eventuelle reparationer.

Indtægten ved udlejning af Fælleshuset omfatter også leje af inventar og service

Omkostninger:

ABF materiale

Selve kontingentet udgør kr. 4.576, mens indkøb af ABF's standardvedtægter m.m. har kostet kr. 2.500. Vedtægterne har været til stor hjælp i.f.m. vores tilretning af ABN's vedtægter sidste år.

Resultat:

Kr. 383.517, som foreslås anvendt til henlæggelse til vedligeholdelse (kr. 130.000) og bl.a. afdrag på prioritetsgæld (kr. 134.431)

Årets reelle resultat (overskud) udgør herefter kr. 120.335

Referat Generalforsamling AB Naurhegnet

Balance – Aktiver side 10:

Vandregnskab, kr. 14.799 er et udtryk for vores tilgodehavende hos beboerne.

Vi har haft udgifter til vandafgift og vandafledningsafgift på kr. 102.000, men indtægten fra beboerne har kun udgjort kr. 87.000 i selve regnskabsåret.

Differencen skyldes, at indtægten for regnskabsåret også indeholder reguleringen for 2015 (pr. 1.2.2016), ligesom reguleringen 2016 først gøres endeligt op i det kommende regnskabsår (pr. 1.2 2017).

Så posten kan kun variere år for år.

Noter, side 12 – 16:

Note 2 Forsikringer: Vi har kontakt til en forsikringsmægler

Note 4 Div. assistance: Velux konsulent

Note 5 Overbudgetteret

Note 6 Bl.a. det årlige bestyrelsesarrangement, julearrangementet og udgifter ved generalforsamlingerne og beboermødet vedr. vores nye vedtægter.

Gaver til bl.a. afgangede bestyrelsesmedlemmer samt vingaver til samarbejdspartnere og udvalg

Note 7 Ny post: Edb-udgifter i.f.m. vores nye hjemmeside

Note 9 Vedligehold og bortkørsel: Her er efterfølgende refunderet kr. 3.500 af DGU

Note 10 Mangler reelt en post vedr. afskrivning på serviceabonnementet på vores fyr i.f.m. den 3-årige forlængelse (2016-19). Arbejdet blev udsat og er først afregnet april i år.

Næste år bliver der derfor afskrevet for 2 af de 3 år (svarende til 47.000).

Note 12 Renteudgifter i.f.m. vores obligationslån blev jo kraftigt reduceret ved fornyelsen af det afdragsfrie lån sidste år (fra 2½% til ½%)

Note 13 Vores vedligeholdelseskonto, hvor de store udgifter vedrører rensning af vores tage og vores kloakker (i alt 47.000), mens de sidste 7.000 stort set vedrører service på vores fyr

Note 16 Betalinger i årets løb, som delvist vedrører det kommende regnskabsår

Note 18 Som noget nyt investerer vi nu i 2½% obligationer, da vores 3% obligationer i stigende grad bliver udtrukket (til kurs 100). Totalt er den samlede værdi dog stort set uændret

Note 19 og 20 Indeholder kurs- og indeksreguleringer vedr. obligationslåne.

Store udsving i begge beløb i forhold til sidste år, men sammenlagt er der kun en mindre negativ regulering. Beregningerne forestås af vores revisor.

Note 21 Ligesom note 16 vedrører beløb, der er forudbetalt, vedrører note 21 skyldige beløb, der først forfalder efter regnskabsårets afslutning.

Note 22 Andelsværdien er herefter steget med hhv. 10.500 og knap 9.000

Alt i alt mener vi, at regnskabet viser en rigtig sund økonomi i vores boligforening.

Vi indstiller derfor til generalforsamlingen, at regnskabet godkendes.

Regnskabet blev herefter godkendt.

4: Forelæggelse af ændret driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.

Da der ikke er store udsving i regnskabet og ikke udsigt til sådanne, foreslog bestyrelsen uændret boligafgift, hvilket blev vedtaget.

5: Orientering fra udvalg og arbejdsgrupper.

Det Grønne Udvalg (DGU) har netop afholdt generalforsamling. Vi blev rost for vores arbejdsindsats og den store deltagelse ved den fælles arbejdsdag.

Der opstod en diskussion omkring størrelsen og sværhedsgraden af de områder, hvori der skal slås græs.

Dette hører ikke under DGU. Steffen (nr. 8) mente, at vi skal tilbage til det gamle princip fra DGU, hvor man fik betaling efter hvor store arealer man slog græs på. Altså betalte kontingent, men fik noget refunderet. De grønne arealer er siden den tid tilskødet os og de fire andre grundejerforeninger i DGU, og udgifterne er i dag helt anderledes og større end tidligere. Konklusionen blev, at diskussionen tages op af bestyrelsen.

Denne har efterfølgende besluttet, at der ikke igen skal indføres betaling.

Referat Generalforsamling AB Naurhegnet

Energiudvalget er sat på standby.

Husordenudvalget varmer op til en revision.

Hjemmesideudvalget arbejder og fremviser under eventuelt.

6: Indkomne forslag

Der var ikke indkommet forslag

7: Valg

Michael (14) formand	Villig til genvalg	Valgt
Jytte (34) bestyrelsesmedlem	Villig til genvalg	Valgt
Bent Pasbøl (4) kasserer	Ikke på valg	
Mette Melchior (30)	Ikke på valg	
Henrik (40) Suppleant	Fraflytter	
Mette (42) Opstillede som suppleant	Villig til valg	Valgt

8: Eventuelt

Michael (14) viste, ved hjælp af vores nye projektor, eksempler fra vores nye hjemmeside ***abnaurhegnet.dk***

Visse afsnit er tilgængelige for eksterne interesserede, mens andelshavere har adgang til alt på hjemmesiden.

Siden er stadig under opbygning, og der indkaldes evt. til et møde, når siden er klar.

Der blev foreslået, at da der i husordenen står det kun er tilladt at have én kat pr. husstand, bør antallet af hunde ligeledes kun være én. Dette kan indsendes som et forslag til næste generalforsamling.

Der blev forespurgt til mere lys i fællesskuret, hvilket vil blive taget op til overvejelse.

Formanden oplyste, at bestyrelsen fremover vil følge op på de varsler, der bliver givet på arbejdsopgaver af vedligeholdelse - som f.eks. at male og påføre træbeskyttelse - og efter en advarsel for ikke udført arbejde, bede en håndværker udføre arbejdet, på andelshaverens regning.

En af opgaverne til næste år, bliver træbeskyttelse af det grønne træværk.

Michael (26) der flytter til nr. 40, ønsker at opstille et drivhus i sin have. Michael havde lavet flotte billeder, så man kunne se, hvordan det fremtidigt kunne komme til at se ud. Ønsket skal lægges frem som et forslag til en generalforsamling, og bestyrelsen vil tale med Michael (26) om et forslag til fælles regler for et sådant.

På generalforsamling i 2016 vedtog vi, at vi ville have en trailer stående, og den har indtil nu stået i lunden mod Skyttevej. Trailerens placering blev igen diskuteret. Trailerens placering ligger hos bestyrelsen.

De Uliges trailer blev ligeledes diskuteret, og Henning (28) ville have en tilkendegivelse af, hvor mange der ønskede De Uliges trailer politianmeldt. Der var ikke flertal for at politianmelde, men enhver har lov til at politianmelde denne trailer, som står mere end 24 timer på en parkeringsplads.

Michael (24) demonstrerede en højtryksspuler Nilfisk 130.1-8, som foreningen overvejer at købe. Bestyrelsen vil efterfølgende træffe beslutning om dette.

Kl. 22.15 blev generalforsamlingen hævet

Referat Generalforsamling AB Naurhegnet

Juni 201~~6~~⁷



Henning Søgaard (28)
Dirigent



Michael Hollstein Nielsen (14)
Formand



Bent Pasbøl (4)
Kasserer



Jytte Andreassen (34)
Bestyrelsesmedlem



Mette Melch (30)
Bestyrelsesmedlem