

Referat af generalforsamling i AB Naurhegnet

Tirsdag d. 31. maj 2018
Fælleshuset

Til stede:

18 andele varrepræsenterede:

Bolig nr. 4, 6, 8, 12, 14, 18, 20, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 42, 44, 46 og 50

Fraværende: Bolig nr. 10, 22, 36, 38, 40 og 48

1: Valg af dirigent og referent

Henning (28) blev valgt som dirigent og Jytte (34) som referent.

Dirigenten startede med at konstatere, at ifølge vore vedtægter skal generalforsamlingen være afholdt inden fire måneder efter regnskabsårets udløb.

Regnskabsåret udløb 31. januar, altså var afholdelsen én dag for sent.

Efter generalforsamlingens godkendelse af datoen, kunne dirigenten fastslå, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

2: Bestyrelsens beretning.

Formanden fik ordet og indledte med at beklage fejlen med den forkerte dato og fremhævede derefter, at det ikke er formandens, men hele bestyrelsens beretning, der forelægges.

Og som det første vil jeg orientere jer om, at vi siden sidste generalforsamling har solgt 2 andele.

Michael fra nr. 40 er fraflyttet foreningen - og Ann og pigerne fra nr. 12 er flyttet ind der.

I nr. 12 er Ann-Mette Tønnesen flyttet ind.

Velkommen igen til dig, Ann-Mette - vi håber du kommer til at trives her.

Jeg kan oplyse, at begge andele blev solgt til prisen fra årsrapporten.

Den interne- og eksterne venteliste fremlægges ikke i år, pga. den nye datasikkerhedsforordning. På næste generalforsamling fremlægges en lovmedholdelig udgave.

Jeg kan oplyse, at der i dag står 2 på den interne og 58 på den eksterne venteliste.

Af de 58 er de 33 aktivt søgende - så der er fortsat god interesse for foreningen.

Det er bestyrelsen opfattelse, at vi har en god og vel vedligeholdt forening, med et fint sammenhold og en god økonomi.

Jeg, som formand, synes også bestyrelsen fungerer godt og vil gerne takke for et godt samarbejde.

Og af hensyn til vores nye andelshaver, vil jeg præsenterer bestyrelsen, der består af:

Vores kasserer Bent Pasbøl, nr. 4.

Dagens sekretær Jytte Andreassen, nr. 34,

Bestyrelsesmedlem Mette Melchior, nr. 30,

Suppleant Mette Melhaven, nr. 42,

Formand Michael Hollstein Nielsen, nr. 14.

Ab Naurhegnet er en selvadministrerende forening - hvor bestyrelsen udfører det administrative arbejde ! Men ud over dét - løser vi alle sammen i foreningen også nogle af de praktiske opgaver.

Jeg vil derfor også gerne takke de, der har påtaget sig andre opgaver i driften af vores forening - det er, i tilfældig orden, først:

- De "såkaldte" Tilsynsførende i fælleshuset, Anne (4) og Birthe (28), der sikrer at fælleshuset fungerer - senest er der opsat et nyt dobbeltskab herinde, med mere plads til og samling på glassene,

- Vores Maskinmester Michael (24), der sørger for vores fælles redskabsskur og maskinpark fungerer,

- Vores repræsentanter i DGU Jytte (34) og Michael (24), der sammen med naboforeningerne har det overordnede grønne overblik på fællesarealerne.

- Anne (6) - der sammen med mig - styrer vores hjemmeside.

- Snemaskine-fejeholdene - som jo alligevel fik lidt arbejde i denne vintersæson,

- vores Snedronning Nina (48) - der ikke blev så meget arbejde til denne vinter - MEN - som noget vigtigt stillede sig til rådighed for fællesskabet. Du var klar hvis der var kommet mere sne !

Referat af generalforsamling i AB Naurhegnet

- De der har ryddet sne andre steder end lige udenfor deres egen bolig – her vil jeg tillade mig en personlig bemærkning – med en tak til Per-Olav (2), for at rydde et par gange foran hele blok 1. Jeg ved du tænkte på dine naboers helbred, men at du tog hele vejen hen til og med fælleshuset, synes jeg var flot

Jeg vil også takke jer der stiller op til vores fælles arbejdsdage. Der får vi både rørt os, snakket med hinanden og vores nye andelshavere - og afsluttet med hyggelig fællesspisning.

Det er vigtigt at alle der kan, stiller op og deltager i foreningens arbejde og opgaver.

Det styrker sammenholdet og uden jeres indsats vil det ikke være nær så hyggeligt at bo i AB Naurhegnet - og det vil også blive meget dyrere at bo her.

JA, faktisk kunne foreningen ikke fungere uden vi hjælper til !

Vi skal huske på, at vi bor i en Andelsboligforening!

Men hvad er en forening ?

Det kan sikkert defineres på flere måder – på et ABF kursus blev det formuleret sådan:

"En forening, er summen af en samling af personer og deres holdninger" !

Det er derfor vigtigt vi er opmærksomme på den indsats der bliver ydet – at vi påskønner den og vi løbende får afklaret vores holdninger, til hvordan det skal være, at bo i AB Naurhegnet !

Det kan vi jo blandt andet gøre på generalforsamlingerne og arbejdsdagene.

Med baggrund i de indbrud der har været i området og ikke mindst i vores forening, har nogle siden sidste generalforsamling - på individuel basis - fået foretaget nogle sikkerhedsforanstaltninger overfor indbrud, i form af sikring af bryggers- og terrassedøre og vinduer samt med sensor-styret lys på havesiden. Nogle har også fået en alarm installeret.

Sammen med Nabohjælp ordningen håber vi, at det – med politiets ordvalg - vil medvirke til at sende tyvene videre til de næste byggerier.

- Jeg vil så orientere lidt om: Udførte og igangværende opgaver:

- Der er blevet sat en ny møntautomat op til tørretumbleren -

Den gamle automat gik i stykker for et par år siden og bestyrelsen valgte at se tiden an med at vi betalte videre i boksen, uden den havde indflydelse på styringen af tørretumbleren.

Bent kommer lidt mere ind på, hvad det gav for et resultat.

Vi valgte af økonomiske årsager en møntautomat til kun én mønttype, da de til flere var uforholdsmæssige dyre.

- Terrassedøre: Der er tre udskiftninger undervejs, og når de resterende tre engang bliver skiftet – og er alle skiftet én gang og så vil der ikke blive skiftet flere terrassedøre på foreningens regning, hvis baggrunden er manglende vedligeholdelse. Bestyrelsen vil være ekstra opmærksom herpå ved salg.

- I forbindelse med at terrassedørene bliver skiftet, får vi samtidig sat et nyt underskab op under vinduet i køkkenet, og døren til køkkenet bliver ændret til en skydedør, for at give mere arbejdsplads dér.

- Efter snakken på vores forrige generalforsamling, besluttede bestyrelsen at gennemføre et forsøg med at fjerne mos i et begrænset areal, på arbejdsdagen den 29. april.

Vi lejede en plænerenser, kørte med den og samlede mos op. Der skal så eftersåes med græs, og når græsset er spiret skal det gødes, hvilket fremover skal ske 2 gange om året, også for at begrænse mossets vækst. Får vi så udover det dejlige forår også en tør sommer, skal det nye græs nok også vandes nogle gange for at få ordentligt fat. Vi må så se, hvordan græs og mos udvikler sig i løbet af året – og i forhold til arbejdsindsatsen beslutte, om vi skal fjerne mos i resten af arealerne.

Og vi har nogle fremtidige opgaver:

- Vi har fortsat planer om dels at tage billeder til hjemmesiden af forskellige indretninger i vores boliger, til inspiration for både nye og eksisterende beboere, og dels at

- udarbejde en fortegnelse over væsentlige beslutninger og informationer, taget gennem tiden på generalforsamlinger og bestyrelsesmøder, som en slags guideline for "hvordan vi gør i ABN".

- Vi har besluttet selv at foretage en supplerende tagrensning de steder hvor der er behov for det.

Referat af generalforsamling i AB Naurhegnet

- Der er - som I alle nok har set i jeres indbakker - kommet en ny databeskyttelsesforordning. Den bliver noget af det første bestyrelsen kommer til at se på efter sommerferien. Igen vil vi støtte os til ABF, som allerede har sendt materiale ud, som er målrettet andelsboligforeninger..

I den forbindelse kan jeg sige, at bestyrelsen - for løbende at lære og holde sig opdateret - har deltaget i et ABF kursus om "Salg af andele ved Dødsboer", i et ABF arrangement om "Årsrapporten" - og har deltaget i ejendomsmessen i Bella Centret den 25. april.

Og vi vil fortsat holde os orienteret om kurser og arrangementer, der vil være relevante for foreningen. Det næste forventer vi snart bliver om den nævnte databeskyttelsesforordning.

Husk - der også er kurser og arrangementer for beboere der ikke sidder i bestyrelsen. Kig i ABFnyt bladet, hvor de står

På baggrund af en anden folketingsbeslutning, har Allerød kommune vedtaget at indføres en ny affaldsordning fælles med Rudersdal og Hørsholm kommuner.

Udgangspunktet er et ønske om at øge genanvendelsen af vores affald fra 21% nu, til 50% i 2022 ved at vi sortere affaldet bedre. Vi skal have nye affaldscontainere, enten nogle 2-delte ved hver bolig, eller nogle minicontainere placeret nogle steder i bebyggelsen.

Baseret på erfaringer fra forsøg i de 3 kommuner, kommer projektet i udbud her i løbet af foråret / sommeren 2018.

Men inden udbuddet vil kommunen tale med de forskellige foreninger om eventuelle ønsker og muligheder. Derefter går der et år med planlægning, indkøb af nye biler og Containere, hvorefter implementeringen så begynder i efteråret 2019 i de 3 kommuner.

Hvornår det bliver i Naurhegnet, ved ingen - i 2019/20?

Så vil jeg oplyse, at i kalenderen på vores hjemmeside, står der at næste generalforsamling bliver afholdt onsdag den 21. november 2018.

Hjemmesiden vil fremover blive brugt mere til udsendelse af informationer, herunder indkaldelser.

I vil i hvert tilfælde blive orienteret herom via mail/SMS.

Jeg vil slutte af med at gentage det jeg sagde i min indledning:

Bestyrelsen har den opfattelse, at vi er en god og vel vedligeholdt forening, med et fint sammenhold og en god økonomi.

Vi ønsker det skal fortsætte sådan, samtidig med vi følger med tiden.

Der var ikke bemærkninger til formandens beretning. Den blev derefter godkendt.

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

Kassereren havde følgende bemærkninger til det udsendte regnskab:

Først må vi beklage, at der er fejl i det udsendte regnskab.

Overskrifterne til de enkelte kolonner på side 10-16 (balancen og noterne) er forkerte.

Men årstallene på side 9 (resultatopgørelsen) er rigtige, dvs. 1. kolonne: dette regnskabsår (2017/18) og sidste kolonne: det forrige regnskabsår (2016/17).

Fejlene er rettet efter regnskabet blev udsendt, så det regnskab, der bliver lagt ind på vores hjemmeside, har de rigtige årstal.

Dette års regnskab ligner stort set regnskabet fra sidste år.

Derfor ingen gennemgang i år af de enkelte poster, men mere et overordnet syn på ABN's økonomiske tilstand.

Vi har efterhånden en økonomi, der næsten hviler i sig selv.

Der er kun en enkelt post tilbage, som ikke er helt på plads endnu.

Det er vores afdragsfri lån på 4 mio., som vi snart enten kan forlænge i 5 år eller omlægge til et kontantlån med afdrag. Når vi omlægger lånet, kan vi forvente en årlig merudgift på godt 100 tusinde, hvis renten ellers holder sig i ro.

Men samme beløb har vi nu i et par år ekstraordinært afsat, bl.a. 70 tus. ekstra til vedligeholdelse.

Når vi skal til at afdrage lånet, så vil merudgiften til lånet gå lige op med den besparelse vi får ved ikke at afsætte ekstra beløb til vedligeholdelse.

Så kommer det næsten ikke til at påvirke boligafgiften.

Referat af generalforsamling i AB Naurhegnet

På vedligeholdelseskontoen har vi nu en saldo på 136 tus. (note 13).
I år hensætter vi yderligere 150 tus.

Men der er allerede disponeret over 80 tus. i år, bl.a. til abonnementet på vores fyr og til en mindre ombygning af køkkenet her.

Der vil desuden altid være udgifter til de løbende reparationer af fyrene og andre almindelige vedligeholdelsesopgaver.

Men vi forventer alligevel at slutte dette år med hen mod 200 tus. hensat til vedligeholdelse.

Så er det jo dejligt, at mange større opgaver er blevet udført inden for de sidste 3-4 år, bl.a. belægningen med sten på vores P-arealer (175 tus.), rensningen af både tagene (25 tus.) og kloakkerne (40 tus.), reparation af alle gavlene (60 tus.) og lydisolering af loftet her i fælleshuset (25 tus.).

I alt ca. 325 tus.

Dvs. at vi alligevel vil have en pæn 'buffer' til uventet vedligeholdelse.

Noget andet, vi kan glæde os over, er vores reservekapital.

Vi har næsten 1,5 mio. stående i værdipapirer (note 18).

En del af pengene er øremærket til nye gasfyr.

For 15 år siden gav vi omkring 600 tus. for fyrene, så der er penge nok til en fornyelse.

Der er dog ingen grund til at foretage en udskiftning foreløbig, da vedligeholdelsesudgifterne er meget begrænsede.

Selve abonnementet hos Vaillant koster os 25 tus. årligt, og herudover betaler vi kun for reservedele.

Der er kun ét lille minus, nemlig at det ikke er sikkert, at alle reservedele fortsat produceres. Det kan på sigt tvinge os til en udskiftning i utide.

Til den tid skal vi så finde ud af, om der er andre muligheder end gasfyr, og så kommer vi måske til at genoplive vores energiudvalg.

Lidt økonomi i mindre målestok:

Indtægterne for brug af tørretumbleren var for 10 år siden 5 tus. årligt. Det er så faldet til et par tusinde de seneste år.

Efter vi nu for et par måneder siden har opsat en ny møntboks, ser det ud til at brugen af tumbleren igen er blevet populær! Vi forventer derfor en stigning i indtægten herfra.

Alt i alt er jeg sikker på, at vi har en meget sund økonomi, både nu og i fremtiden, selv om det kan være svært at spå om fremtiden.

Til sidst vil jeg lige sikre mig, at alle har opdaget, at andelene er steget med 10-11 tus. i værdi (note 22). Vi forsøger at holde andelsværdien nogenlunde i ro – af hensyn til konkurrencen med det øvrige boligmarked.

Bestyrelsen anbefalede at generalforsamlingen godkendte regnskabet, og da der ikke var kommentarer til regnskabet, blev dette 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, hvor der skulle vælges ny formand. Efter en ekstraordinær generalforsamling blev Rene Hartvig Johansen fra Skytteparken valgt som ny formand.

6: Indkomne forslag

Der var ikke indkommet forslag

7: Valg

Michael (12) formand	Ikke på valg	
Jytte (34) bestyrelsesmedlem	Ikke på valg	
Bent Pasbøl (4) kasserer	Villig til genvalg	Valgt
Mette Melchior (30) bestyrelsesmedlem	Villig til genvalg	Valgt
Mette Melhaven (42) suppleant	Villig til genvalg	Valgt

8: Eventuelt

Grethe (14) gjorde opmærksom på, at man efter brug af tørretumbleren har pligt til at gøre rent efter sig. Ikke blot filter, men også toiletrummet. Ingen kommer og gør rent efter os.

Grethe (14) slog et slag for, at man hver især sørger for snerydning. Hvis der skal være snemaskine-fejehold må flere melde sig til tjansen. Det var i år ikke engang muligt at besætte de syv morgenfejninger.

I bebyggelsen har vi haft rottebesøg. Bliver man opmærksom på rotter, skal dette straks meldes til kommunen. Rotterne søger ud i naturen nu, men kan risikere at vende tilbage til efteråret.

Michael (24) gjorde opmærksom på, at vore græsslåmaskiner er ved at være slidt op. Michael (24) foreslår en havetraktor – suppleret med en enkelt alm. maskine. Problemet er stort, og noget skal ske nu. Beslutningen lægges op til bestyrelsen.

Dorthe (20) foreslog, at man i stedet for benzin bruger bio-olie i græsslåmaskinerne. Bio-olien skal ikke tømmes ud, men kan stå hele vinteren. Måske kører den også længere pr. l.

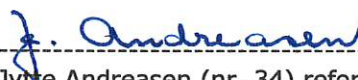
Michael (24) klagede over, at defekt værktøj leveres tilbage til fælleshuset – uden at melde fejl. Går noget værktøj i stykker, så sæt en seddel på, når det lægges tilbage og skriv, hvad der er galt. Informer også maskinmesteren eller formanden via mail/SMS/eller en seddel i deres postkasse. (Flyer er efterfølgende sendt ud).

Der blev spurgt til om vi er klar over, hvor den nærmeste hjertestarter – man kan komme til udenfor arbejdstid – befinder sig. Bestyrelsen undersøger dette (Nærmeste hjertestarter findes ved Lægerne på Tingstedet lige overfor Engholmkirken).

Formanden takkede herefter for god ro og orden.



Michael Holstein Nielsen (nr. 14)
Formand



Jytte Andreassen (nr. 34) referent
Bestyrelsesmedlem



Mette Melchior (nr. 30)
Bestyrelsesmedlem



Bent Pasbøl (nr. 4)
Kasserer



Henning Søgaard (nr. 28)
Dirigent