

Referat af generalforsamling i AB Naurhegnet

Torsdag d. 16. maj 2024 i Fælleshuset

Antal andele i foreningen: 24
Antal andele repræsenteret ved fremmøde: 21
Andele ikke fremmødt: 1 (Bolig 40)
Antal andele repræsenteret ved fuldmagt: 2 (26 og 30)

1: Valg af dirigent og referent

Michael (14) blev af generalforsamlingen valgt som dirigent og Jytte (34) blev af bestyrelsen valgt som referent.

Dirigenten fastslog at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

2: Bestyrelsens beretning.

Formanden fik ordet.

Beretningen var sendt ud sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

I beretningen blev bl.a. nævnt at

- ✕ at året har været præget af udskiftninger
- ✕ udskiftning af døre og vinduer i underetagen, udskiftning af gasfyr, udskiftning af formand og nye andelshavere er flyttet ind

Formanden takkede alle som deltager i arbejdsdage og arrangementer, takkede bestyrelsen og diverse udvalg for deres indsatser, takkede for samarbejdet og takkede til slut for ordet.

Der blev stillet spørgsmål til de vinduer på første sal, hvor der på et tidspunkt var vandindtrængning. Vi afventer 5 års gennemgang og holder øje med mængden af vand/fugt indtil da.

Energiudvalget blev nedlagt ved generalforsamlingen i november.

Enkelte boliger har endnu ikke fået lavet revner, som opstod ved montering af de nye vinduer og døre. Murer er bestilt til arbejdet.

Beretningen blev herefter godkendt.

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

Årsberetningen var sendt ud sammen med indkaldelsen til generalforsamling.

Kassereren redegjorde for de poster, hvor der er større afvigelser i forhold til budgettet.

Årets resultat viser et overskud på 369.000 kr.

Egenkapitalen udgør ultimo 32.282.011 kr., som bruges til beregning af andelsværdien.

Begge typer boliger oplever en mindre stigning i andelsværdien.

På forespørgsel om el-forbruget i Fælleshuset efterudskiftning af tørretumbleren, blev det oplyst, at Kwh-forbruget er faldet 25-30% siden årsskiftet.

Årsregnskabet blev herefter godkendt

Referat af generalforsamling i AB Naurhegnet

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

Det uændrede driftsbudget blev godkendt uden bemærkninger. Boligafgiften er derfor uændret.

5: Indkomne forslag

Der var et forslag om farveskift af træværk fra bolig nr. 14, og bestyrelsen stillede et ændringsforslag til vedtægterne.

Den fulde tekst til forslagene vedhæftes som bilag til dette referat.

Farveskift af træværk på forsiden af boligerne

Da der ikke skal males i år, blev forslaget - efter nogen diskussion - trukket tilbage. Et mere detaljeret forslag kan fremsættes ved næste generalforsamling.

Forslag om Ændring af vedtægterne §10, ny stk. 7 - §10 ny stk. 8 og §20, ny stk. 1C

Da forslaget var en ændring af vedtægterne kunne disse kun vedtages, hvis der var mindst 16 stemme repræsenteret på generalforsamlingen og med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer. Formanden forklarede om grunden til disse vedtægtsændringer. Bl.a. anbefaling fra ABF. Der var 15 stemmer for forslaget og 8 stemmer mod forslaget. Forslaget blev forkastet. Et revideret forslag forventes fremsat til næste generalforsamling.

6: Valg

På valg var

Bent (4) kasserer	Villig til genvalg	Valgt for 2 år
Mette (42) bestyrelsesmedlem	Villig til genvalg	Valgt for 2 år
Nina (48) suppleant	Villig til genvalg	Valgt for 1 år

8: Eventuelt

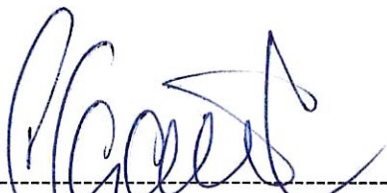
Der blev stillet spørgsmål til tagrender. De er slidte og ikke pæne (kan rengøres), men stadig nogenlunde tætte. Et overslag viser, at det vil koste ca. 500.000 at skifte ud. Udskiftning er ikke lige op over.

Døre og vinduer i fælleshus er stadig hvide. Der er sket en misforståelse i forbindelse med købsaftalen. Bestyrelsen har fået et tilbud på maling, som de overvejer.

Der er nogle steder mangel på parkeringspladser. Sørg for at bruge de ledige pladser inden der køres ind på græsset ved blok 4. **Ingen har faste parkeringspladser.** Har man flere gæster f.eks. i fælleshuset, er der ledige pladser ved de nærmest liggende virksomheder.

Det blev oplyst at ABN's grundværdi nu udgør godt 46 mio. mod tidligere knap 10 mio. Endvidere blev det oplyst, at den seneste offentlige vurdering, der lød på 29½ mio. i 2012, nu kan indeksere til en værdi af godt 35½ mio.

Da ikke flere ønskede ordet, takkede formanden for det store fremmøde og gode diskussioner.



Hans-Henrik Kjærgaard (44)
Formand



Mette Melhaven (42)
Bestyrelsesmedlem



Michael Hollstein Nielsen (nr. 14)
Dirigent



Jytte Andreassen (nr. 34) referent
Næstformand



Bent Pasbøl (nr. 4)
Kasserer

Til Generalforsamlingen den 17.maj 2024, kl. 19 i Fælleshuset.

Bestyrelsen stiller følgende ændringsforslag til vedtægterne:

(§10, ny stk. 7)

Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

(§10, ny stk. 8)

En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

(§20, ny stk. 1 C)

foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 7.

Konsekvensrettelser til §20 - stk. C, D og E ændres til stk. D, E og F.

Begrundelse:

Da en håndværker borede et hul ned igennem et vandrør hos en andelshaver, der skulle have lavet badeværelse, gav det problemer for både underbo og ejendom. Ikke mindst fordi andelshaveren, der fik udført arbejdet, ikke kunne stilles til ansvar efter den paragraf, som man hidtil har brugt i sådanne sager. Det slog Højesteret fast i sommer.

Til generalforsamlingen i AB Naurhegnet torsdag den 16. maj 2024.

Med baggrund i foreningens vedtægters § 9 og § 12 og husordenens regler for vedligeholdelse af boligens udearealer, stiller vi følgende forslag til afstemning:

"Ved førstkommende fælles vedligeholdelse med træbeskyttelse, ændres farven på bygningernes træværk på forsiden af boligerne fra "Umbra grøn" til "Antracit grå (RAL 7016)", så den fremover bliver samme farve som dørene."

Venlig hilsen, Grethe og Michael, nr. 14.