

Referat af generalforsamling i AB Naurhegnet

Torsdag d. 21. maj 2026 i Fælleshuset

Antal andele i foreningen: 24
Antal andele repræsenteret ved fremmøde: 18
Andele ikke fremmødt: (Bolig 2 og 26) 2
Antal andele repræsenteret ved fuldmagt: (6-12-18-30) 4

1: Valg af dirigent og referent

Hans-Henrik (44) 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
Fælles arbejdsdage
Udskiftning af hegn
Eftersyn af skråvinduer på 1. sal
Udskiftning af vandmålere
Delvis salg af bolig nr. 46
Delvis overdragelse af bolig nr. 24
Træfældning
Snerydning
Interesselisten
Værdien af andelsboligen
Valg til bestyrelsen
Arrangementer i årets løb

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 spurgt til forskellen på salg og overdragelse af bolig.
Salg involverer penge - overdragelse involverer ikke penge.

Der var et spørgsmål til, hvor mange i foreningen der havde ønsket at skifte værdiansættelsesprincip. Formanden svarede, at det med jævne mellemrum bliver nævnt overfor bestyrelsen, at man ønsker en højere andelsværdi.

Bestyrelsen er derfor gået i gang med at undersøge om et skift af værdiansættelsesprincip til valuarvurdering kan medføre en højere andelsværdi, og at man er opmærksom på at anvendelse af valuarvurdering medfører en øget omkostning.

Formanden understregede at skift af vurderingsprincip skal besluttet af generalforsamlingen.

Direkte adspurgt oplyste formanden at bestyrelsen ikke har diskuteret grøn omstilling, som nævnt i en artikel i ABF bladet.

Beretningen blev herefter godkendt.

Referat af generalforsamling i AB Naurhegnet

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 353.802 kr.

Egenkapitalen udgør ultimo 32.825.580 kr., som bruges til beregning af andelsværdien.

Begge typer boliger oplever en mindre stigning i andelsværdien.

Andelsværdi for store boliger er 1.552.386 kr. og for små boliger 1.306.181 kr.

Der er fejl i Noterne omkring Prioritetsgæld.

Foreningen har indfriet lån nr. 11 og 14 og ikke lån nr. 13 og 14.

Da der ikke var spørgsmål, blev årsregnskabet godkendt.

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

Huslejen vil være uændret, men det må forventes at huslejen stiger til næste år med 2-300 kr. pr. måned. Renterne var noget højere, da det nye lån blev hjemtaget, end det grundlag, vi havde ved budgetlægningen.

For at undgå stigning i år, har bestyrelsen besluttet at dække beløbet ved at bruge af foreningens rådighedsbeløb.

Driftsbudgettet blev herefter godkendt.

5: Indkomne forslag

Bestyrelsen havde fremsendt et forslag: *Forslag om farvevalg af hegn*

Bestyrelsen foreslår, at alle hegn på havesiden behandles med transparent træbeskyttelse i farven "trykimprægneret grøn", og at de nye hegn ved vejsiden males i samme farve som skurene.

Vi har fået oplyst at træet "gasser af" i løbet af 3-4 måneder og at man herefter skal måle fugtigheden i træet. Farven skal indeholde pigment, da holdbarheden ellers forringes.

Efter diskussion blev forslaget trukket tilbage.

Bestyrelsen indkalder i løbet af kort tid til en ekstraordinær generalforsamling med ét punkt på dagsordenen – nemlig valg af farve på hegn på havesiden.

Inden den ekstraordinære generalforsamling vil bestyrelsen foranledige, at der er fire farveprøver til gennemsyn i fælleshuset.

Det forventes at malerarbejdet kan påbegyndes i løbet af eftersommeren/starten af efteråret, men det afhænger af fugtindholdet i træet, som skal være 12-15 pct. for at opnå den bedste beskyttelse

6: Valg

På valg var

Bent Pasbøl (4) kasserer

Mette Melhaven (42) Bestyrelsesmedlem

Nina (48) blev valgt som bestyrelsesmedlem

Simone (46) blev genvalgt som suppleant

Villig til genvalg

Ikke villig til genvalg

Valgt for 2 år

Valgt for 2 år

Valgt for 1 år

Referat af generalforsamling i AB Naurhegnet

Formanden takkede Mette Melhaven (42), som har valgt at udtræde af bestyrelsen, for hendes store engagement og altid gode humør.

7: Eventuelt

Alt kan diskuteres; intet kan beslattes.

Formanden ønskede at diskutere
Snerydning og hække

Det er længe siden, at vi har oplevet så meget sne som i år.
Vi har alle en snerydningspligt på eget fortovej.
Ikke alle er lige gode til at få sneen ryddet, hvilket der kan være flere grunde til.
Bed om hjælp, hvis det kniber.
Vi fortsætter med snerydningsmaskinen endnu et år i det håb, at den store mængde sne var en engangsforeteelse. Sørg for at din hæk er klippet godt ind, så der er plads til maskinen.

Snerydning af vejen var også et problem i år.
Det er besluttet at tegne et Vagt abonnement for sæsonen 2026-2027.

Hækkene til havesiden har det ikke godt. Især hækkene ved blok 1 er særlig ramte.
Det forlyder at hækkene har en levetid på ca. 35 år, som nu er gået.
Bestyrelsen kører videre med projektet.

Der blev stillet spørgsmål til, hvornår vore tagrender evt. skal udskiftes. For 5 år siden blev det anslået, at det ca. ville koste 500.000 kr. Projektet er medtaget i Vedligeholdelsesplanen.

De fremmødte takkede bestyrelsen for det udførte arbejde.

Da ikke flere ønskede ordet, takkede formanden for det store fremmøde samt god ro og orden.

Hans-Henrik Kjærgaard (nr. 44)
Formand og dirigent

Jytte Andreasen (nr. 34) referent
Næstformand

Nina Sørensen (nr. 48)
Bestyrelsesmedlem

Bent Pasbøl (nr. 4)
Kasserer