

Andelsboligforeningen  
"Thorsbo"



Generalforsamling i AB Thorsbo  
Mandag den 18. marts 2013

1. Valg af dirigent:

Henrik Bonde Nielsen vælges som dirigent.

Generalforsamlingen er indkaldt rettidigt og til stede er repræsentanter fra boligerne

- 12A Christer Prang Jensen (næstformand)
- 12B Charlotte Hacker og Lars Korsgaard Nielsen
- 12C Conni Hacker
- 12D Jørgen Hansen og Susanne Hansen (formand)
- 12F Trine Simonsen
- 12G John Nielsen og Birgit Hansen
- 12H Lone Dannesøe Jensen (kasserer)
- 12I Jørgen Holmsted og Else Nielsen
- 12K Jette Gammelgård
- 12E Jørgen Hansen fra 12D har fuldmagt

2. Bestyrelsens beretning:

Formand Susanne gennemgår bestyrelsens beretning, som er vedlagt referatet som bilag.

Kommentarer:

- **Else 12I** spørger til udvidelsen af 12A's have område. Der spørges til hvordan projektet går i forhold til hæk opsætning og port ind til haven.
- **Svar;** Der har været vanskeligheder ved at få en gartner ud og få gang i projektet, men det forventes at det kan igangsættes her til foråret.
- **Jørgen 12I** spørger til lys i skuret. Der skulle prøves lidt forskelligt, men der er ikke sket noget endnu på den front. Vi håber at 2013 giver mere lys i skuret.

Kommentarer desuden til status lister og driftsplaner – sidstnævnte er udløbet i

2010, så det skal der kigges på. Siden 2007 er der ikke lavet driftsbudget – det er en opfølgning på, hvad der er lavet i løbet af året og økonomien i det, så man kan kigge tilbage på, hvad hver enkelt bolig har fået lavet, hvad det har kostet og hvornår det er gjort. Ønsker at dette skal igangsættes igen.

3. Forelæggelse samt godkendelse af årsregnskab, herunder godkendelse af værdiansættelse:  
Henrik Bonde Nielsen gennemgår årsregnskabet for 2012

**Kommentarer:**

- Der indbetales for lidt til vandregnskabet dvs. vores udgifter til vand er højere end det vi har indbetalt a conto via boligafgiften. Tallene uddybes af Henrik. Lone supplerer med, at dette betyder, at bestyrelsen foreslår en stigning i indbetaling til vandregnskabet til kr. 36.000.- årligt, uden stigning i boligafgiften. Dette medvirker dog en regulering af boligafgiften ifølge vedtægterne. Det skal dog siges, at vandafledningsafgiften stiger med ca. 7 kr. pr.m3 i 2013, hvilket betyder at vi i fremtiden bør hæve indbetalingen til vandregnskabet igen, eller at der stadig vil være en efterregulering på vandforbruget.

Beregning af andelskronen - er med som note til regnskabet på side 7 med værdi af alle de forskellige boligtyper. Værdien er faldet en smule i forhold til sidste år, men ikke meget. Der er ingen kommentarer til regnskabet eller værdiansættelsen – så regnskabet er godkendt.

4. Forelæggelse samt godkendelse af budget og justering af boligafgiften:  
Henrik Bonde Nielsen gennemgår driftsbudgettet for 2013 og 2014.

Der er ingen kommentarer til driftsbudgettet og justeringen af boligafgiften – budgettet er godkendt og reguleringen af boligafgiften træder i kraft 1. maj 2013.

5. Forslag:

Bestyrelsens forslag:

- 1) Montering af vinduer i baderum i bolig D og G, prisen for disse er ca. 50.000,-.  
Betales med midler fra vores opsparingskonto.

Forslaget er sat for at forsøge at undgå flere forekomster af skimmelsvamp da udluftningsmulighederne vil bedres. Man forestiller sig at dette måske også vil

kunne gøre boligerne lettere at sælge. De eksperter vi har haft inde over bolig 12G's skimmelsvamp skade har alle undret sig over det manglende vindue.

#### **Kommentarer:**

Der er kommet et yderligere tilbud fra murermester Tom Janum Aps. på 33.581 kr. som er det vi stemmer om.

Else 12I spørger om det er en udgift man selv skal betale eller om det er foreningens ansvar. Denne problematik har tidligere i foreningens historie været oppe og vende – hvor der var egenbetaling.

Susanne fortæller, at det der tidligere har været omkring vinduer i bolig G har været af personlige hensyn. Beslutningen omkring vinduer på badeværelserne handler om indeklima og sikring af vores boligernes sundhed, hvorfor det ikke burde pålægge den enkelte andelshaver.

Der er en del snakken frem og tilbage med stor respekt og forståelse for de ramte boligernes bekymringer men også en generel snak omkring hvorvidt disse vinduer er et "nødvendigt onde", vi er nødt til at få lavet som forening for at sikre vores boligernes sundhed eller det er en ting som er "rart" at få lavet – men som derfor må ligge hos den enkelte andelshaver.

Jørgen 12I mener at dette er en særinteresse og at det derfor ligger hos den enkelte andelshaver og ikke hos foreningen.

#### **Beslutning:**

For forslaget: 12a, 12b, 12c, 12d, 12e, 12f, 12g og 12h

Mod forslaget: 12I og 12K

- 2) Montering af ventiler i ventilationshullerne i vores undertage, dette for at undgå smeltevand og fygesne på lofterne. Vi har modtaget et tilbud på 150 stk. inkl. montering udefra på 40.000,-. Betales med midler fra vores opsparingskonto.

#### **Kommentarer:**

Forslag til at man indhenter et tilbud mere for at sammenligne priserne da Kurt Thomassen ikke umiddelbart har været den billigste med de øvrige tilbud.

Der spørges til hvordan man kan montere dem udefra uden at vide, hvor hullerne er – der spørges til om det er muligt at montere dem indefra og om dette kunne være billigere.

For forslaget: samtlige boliger i andelen

Mod forslaget: 0 boliger

- 3) Udskiftning af silikonefugerne i brusenicherne af en professionel murer, pris 16.000.- (alle boliger undtaget 12G, som er ordnet i forbindelse med indflytning).

**Kommentarer:**

Der spørges til hvor vi finder pengene til denne udgift – dette er lagt ind i budgettet for 2013.

Jørgen 12I har et par løse fliser på badeværelset – spørger om det påhviler andelsboligforeningen at lime disse fast, ligeledes for at forebygge angreb af skimmelsvamp.

Bestyrelsen tilkendegiver at løse fliser der sidder i brusenichen, vil blive sat fast af mureren, i forbindelse med udskiftning af silikonefuger i foråret 2013. Dette er dog normalt og i fremtiden den enkelte andelshavers ansvar.

Pga. af denne ekstraopgave vil regningen til dette forslag naturligvis blive større end det tilbud vi har modtaget på 16.000,-.

Der gøres opmærksom på, at der ved fremtidige fællesopgaver er mulighed for at opkræve en engangsydelse for hver bolig, så vi ikke tørlægger vores opsparing til forbedringer.

For forslaget: samtlige boliger i andelen

Mod forslaget: 0 boliger

- 4) Ændring af de enkelte boligens vedligeholdelse af grønne områder. Det er fortsat sådan, at alle boliger har deres flisegang, hvor de skal rydde sne om vinteren og rens ukrudt mellem fliserne om sommeren. De grønne områder som tidligere har været ansvarsområde for de enkelte boliger, bortfalder og ordnes på arbejdsdagene. Dette gælder også for kompostbeholderne og rosenstien.

**Kommentarer:**

Nogle mente at rosenstien bør ordnes mere end 2 gange årligt på arbejdsdagene, da det ellers gror for meget til.

For forslaget: 12A, 12B, 12C, 12F, 12G, 12H og 12K

Mod forslaget: 12D, 12E og 12I

- 5) Gratis lån af cykelskur til afholdelse af fest, den der gerne vil låne skuret informerer de andre boliger på forhånd.

**Kommentarer:**

Det er vigtigt, at der bliver informeret om dato i god tid – aftalt en uge før arrangement - så alle har god tid til at få fjernet sine ting. Hvis den, der holder festen, fjerner ting fra skuret fordi andre andelshavere ikke er hjemme, er det den der holder festen, der er ansvarlig for at rydde tingene op igen.

Hvis man vil låne skuret, så skal man informere formanden, så man er sikker på, at der ikke er andre, der har reserveret skuret.

For forslaget: Samtlige boliger

Mod forslaget: 0 boliger

6. Forslag om at det meste af bestyrelsens post fremover kommer via mail. Såfremt man ikke ønsker dette – er dette i orden og så får man det via papir.

**For forslaget: Samtlige boliger**

**Mod forslaget: 0 boliger**

**Indkomne forslag: Der er ikke kommet andre forslag.**

**7. Valg til bestyrelse:**

- a. På valg er næstformand Christer Jensen (ønsker ikke genvalg). Bestyrelsen indstiller John Nielsen.

John 12G vil gerne opstille – da der ikke er andre kandidater vælges John enstemmigt.

- b. Valg af suppleanter. (Christer Prang Jensen er villig til at opstille)

Conni Hacker 12C og Christer Prang Jensen 12A vil gerne opstille – der er ikke andre kandidater vælges disse enstemmigt.

**Den nye bestyrelse består nu af:**

- Susanne Hansen (formand)
- John Nielsen (nyvalgt)
- Lone Dannesøe Jensen (kasserer)
- Christer Prang Jensen (suppleant)(nyvalgt)
- Conni Hacker (suppleant)(nyvalgt)

Bestyrelsen konstituerer sig selv på første bestyrelsesmøde, dog ikke formanden som vælges på generalforsamlingen.

8. Valg af administrator: Vi har valgt ikke at have nogen administrator.

9. Valg af revisor: Henrik Bonde Nielsen vælges enstemmigt

**10. Eventuelt:**

Herunder nedsættelse af grønt udvalg samt festudvalg.

Festudvalg: Birgit 12G, Trine 12F og Charlotte 12B

Grønt udvalg: Christer 12A, Lone 12H og Jørgen 12D

Opfordring til at børnefamilierne husker at snakke med deres børn om at lukke låget på sandkassen, da det tiltrækker kattene.

Bolig 12I opfordre til at huske på at rydde op efter sig. Jørgen 12I har oplevet nytårsrester her flere måneder efter nytårsaften og at der ofte er skrald på parkeringspladsen, når der har været hentet storskrald, haveaffald eller almindelig husholdningsaffald om onsdagen.

Lars fra 12B oplyser at han havde ryddet op og fejlet efter nytår og dette bekræftes af andre andelshavere.

Opfordring til en drøftelse omkring de hunde som bor i foreningen. Hvordan skal vi forholde os til hundene. Skal de være i snor, eller hvad kan man forlange af både hunde og ejere i foreningen. Det er en svær problematik, da vi alle er forskellige og har forskellige holdninger til dette.

Enden på denne diskussion bliver, at bestyrelsen henstiller til, at hunde føres i snor på foreningens fællesområde.

Varmepumpen hos 12F drypper vand og når det fryser, så giver det nogen gange gener i form af at der bliver isglat foran 12F. Jørgen vil gerne hjælpe med at få stenene op og Trine sørger for at få indkøbt lidt granitskærver. Vi laver arbejdet når det er blevet lidt varmere i vejret.

Generalforsamling på vandværket – Susanne og Lone deltager.

Kan vi rykke andelens fødselsdag – festudvalget snakker sammen.

Bestyrelsen takker for et godt møde.



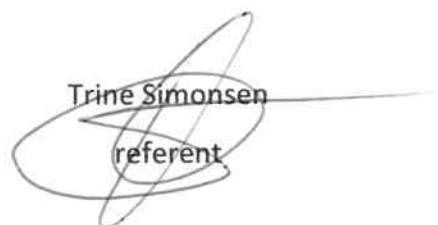
Susanne Hansen

formand



Henrik Bonde Nielsen

Revisor og dirigent




Trine Simonsen

referent



Christer Prang Jensen

Næstformand



Lone Dannesøe Jensen

Kasser

Bestyrelsens beretning.

Siden sidste GF. har der været holdt 5 bestyrelsesmøder, en ekstraordinær generalforsamling samt et skurmøde og to arbejdsdage.

På sidste generalforsamling i maj 2012 blev to forslag fra grønt udvalg vedtaget: 1: indkøb af ny regnvandsbeholder, som er foretaget. 2: bedre lys i cykelskuret. I referatet fra bestyrelsesmøde 24. maj står at Christer og Johan vil sørge for dette. Senere talte Johan med Jørgen Ho, som lovede at tage sig af det (der er intet på skrift). Jeg har også drøftet sagen med Jørgen; men bestyrelsen har valgt at stille arbejdet i bero indtil Jørgen er klar.

På ekstraordinær generalforsamling d. 5. juni blev det besluttet at bolig A får brugsret til en del af fællesarealet ud for gavlen ved A. Aftalen er nøje beskrevet i referatet fra d. 5. juni.

Vi har fået de længe ønskede p-skilte, så hver andelshaver nu har sin faste p-plads. Jeg føler det er kommet til at fungere godt; men måske har nogle en anden mening?

Arbejdsdagene var gode og effektive. Der blev ryddet ved gavlene, lagt dug og sten, spulet kloaker og rensset ukrudt – alt i en god stemning.

Vi har sagt farvel til to naboer i årets løb. Det var salg med forhindringer, idet det viste sig, at der var en del skimmelsvamp i G. Der var eksperter i forskellige områder til at udbedre skaderne; men det betød en masse arbejde og store forsinkelser for Birgit og John (samt mange penge for Susan og Johan) før de kunne flytte ind. Vi har beundret jeres tålmodighed og håber, at I er faldet godt til i Thorsbo. Hjertelig velkommen.

Heller ikke C var det letteste salg; men ved forhandlinger og tålmodighed kom tingene på plads. Så Connie – også hjertelig velkommen til dig. Du kendte jo området og vidste, hvad du gik ind til.

Økonomi. Vores økonomi er stabil. Lone styrer den med hård hånd overvåget af Henrik, så jeg vil overlade til dem at kommentere yderligere. Dog vil jeg lige sig, at det ikke var bestyrelsen mening at foretage de store renoveringer i 2013. Vi har imidlertid fundet det nødvendigt at fremsætte nogle forslag, for at forhindre flere skimmelsvampeangreb. Mere herom senere.

På vores dejlige skurmøde i efteråret 2012 drøftede vi også økonomi, idet bestyrelsen ønskede en vejledende debat omkring vores lån: skulle vi omlægge til fast rente, optage nyt lån nu eller lade tingene fortsætte til 2015 eller til der kom en evt. rentestigning. Stemningen var helt klar: fortsæt men vær opmærksom på rentestigning.

På samme skurmøde blev nogle praktiske gøremål fordelt: Camilla sørger for øl og vand til diverse arrangementer. Birgit og John står for indkøb vejsalt, Birgit har overtaget vores hjemmeside, som nu er i gode hænder, og Jørgen Ho tager sig af driftsplaner og statuslister, som er hans ekspertise.

På baggrund af skimmelsagen drøftede vi også udskiftning af silikonefuger i badeværelserne samt isætning af vinduer i badeværelser i bolig D og G. Bestyrelsen har indhentet tilbud på disse skimmelsvampeforebyggende tiltag samt tilbud på udskiftning af ventiler i undertag.



Rafn og Søn: Rafn og Søn er et advokatfirma, som har erfaring for, at mange boligejere betaler for meget i ejendomsskat. Årsagen er at kommunerne ofte giver et for lavt fradrag for byggemodning i ejendomsvurderingen, hvorfor ejendommen bliver vurderet for højt og ejendomsskatten dermed for høj. Rafn og Søn har specialiseret sig i at hjælpe boligejere til deres ret over for kommunerne. AB Thorsbo indledte i september 2011 et samarbejde med Rafn og Søn, som vi dog ind imellem næsten glemte pga. den lange sagsbehandlingstid.

Imidlertid fik vi i februar besked fra dem, at undersøgelsen er afsluttet og den afgiftspligtige grundværdi er sat for højt. Vurderingsmyndigheden gennemgår sagen og det kan tage fra 6 mdr. til 3 år inden, der kommer en afgørelse, så - mere tålmodighed.

Nærværme. I efteråret deltog jeg i et orienterende møde arrangeret af Landsbylauget vedrørende nærværme. Projektet undersøges og vil evt. blive sat i værk i samarbejde med Tåstrup fjernvarme. Det vil blive vanvittigt dyrt for el-varme brugere, og jeg ser det ikke som anvendeligt for os på nuværende tidspunkt men mener, vi bør følge sagens udvikling.

På grundejerforeningens generalforsamling d. 6. marts 2013 tillod jeg mig at stemme på hele foreningens vegne. Det drejede sig om en præcisering af vedtægterne idet ordet "ikke" var faldet ud et sted, og skulle genindsættes. (det drejede sig om at medlemmer i restance ikke har stemmeret på GF). Der var for få til stede på Generalforsamlingen til at vedtage præciseringen, så for at undgå en ekstraordinær GF, valgte Søbo og Thorsbo at stemme for hver deres andelshavere. Dette ifølge grundejerforeningens vedtægter.

Det er altid spændende at starte på noget nyt og for mig har det været et interessant år i formandsstolen med dejlig støtte fra Lone og Christer. Lone har styr på hver en krone og mere til og Christer har taget en masse håndværkersnak og sørget for mange indkøb. Ærgerligt men forståeligt at du forlader os i bestyrelsen Christer.

Tak til grønt udvalg for ideer og arbejde og tak til festudvalget for en dejlig sommer/fødselsdagsfest samt hygge ved juletræstænding. Tak til A og G for vigtige indkøb i årets løb.

Også tak til Jørgen som tålmodigt kommer, hver gang jeg råber: "Jørgen, computeren driller".

Susanne