

Andelsboligforeningen  
"Thorsbo"



**Generalforsamling i A/B Thorsbo mandag den 12. maj 2014**

**1. Valg af dirigent:**

Henrik Bonde Nielsen vælges som dirigent.

Generalforsamlingen er indkaldt rettidigt og til stede er repræsentanter fra boligerne

- 12A Camilla Rolsted Jensen
- 12B Charlotte Hacker
- 12C Conni Hacker (suppleant)
- 12D Jørgen Hansen og Susanne Hansen (formand)
- 12E Ingen
- 12F Trine Simonsen
- 12G John Nielsen (næstformand) og Birgit Hansen
- 12H Lone Dannesøe Jensen (kasserer)
- 12I Ingen
- 12K Jette Gammelgaard

**Fuldmagter**

12E - Jørgen Hansen fra 12D har fuldmagt

12I – Jette Gammelgaard fra 12K har fuldmagt

**2. Bestyrelsens beretning**

I 2013 har der været afholdt syv bestyrelsesmøder – to inden den ordinære generalforsamling, i marts og fem efter samt en ekstraordinær generalforsamling, et skurmøde og to arbejdsdage.

På GF. i marts 2013 blev det vedtaget at isætte vinduer i badeværelserne i D og G samt udskifte silikonefuger i alle badeværelser (-12G). Disse arbejder blev udført af murermester Tom Janum.

Udluftningsventilerne i undertaget blev udskiftet af Fløng tømrer Niels Hansen, som var den der gav det bedste tilbud. I forbindelse med dette arbejde blev der konstateret råd skader i skotrender ved D, hvorfor disse også blev ordnet. Vi forhørte os om muligheden for at forebygge sådanne råd skader forårsaget af blade og sne, der blæser ind undertaget. Desværre er det ikke muligt.

Bestyrelsen fik stor tillid til de to håndværkere og vil gerne benytte dem ved fremtidige arbejder.

Kurser. ABF udbyder hele tiden gode og relevante kurser. I efteråret var Birgit Hansen, som er foreningens webmaster, og Connie Hacker på kursus omhandlende hjemmesider, som ABF i en periode tilbød at foreningerne kunne oprette gratis. Denne type hjemmeside er dog mest egnet til større foreninger, og i stedet købte vi det nye domænenavn: ab-thorsbo.dk for 200 kr. og herefter 48 kr. om året.

Desuden har bestyrelsen været på kursus vedr. nye regler for salg – mere herom senere.

Arbejdsdage: På arbejdsdagene blev der lavet de sædvanlige vedligeholdelsesarbejder og vores gavle fik gjort deres nye look færdigt, så nu glæder vi os til at se de blomstrende resultater.

Vi har startet lidt omstrukturering i cykelskuret idet hver bolig har pladsen under egen hems. Desuden er der flyttet lidt om på redskaberne, så de står lidt mere i fred og man ikke så let kan komme til skade eller beskadige dem. Projektet er ikke færdigt. Oprydning på foreningens fælles hems samt mapper, papirer fortsættes i forsommeren.

I forbindelse med efterårets arbejdsdag holdt vi skurmøde og talte som i 2012 blandt andet om omlægning af lån. Der var en overvejende stemning for dette, hvorfor der blev indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling.

Økonomi: Denne generalforsamling fandt sted d. 10. oktober 2013. Det blev vedtaget at omlægge vores lån til et fastforrentet lån over 30 år. Lånets størrelse fastsættes til 2.200.000,- kr. og trådte i kraft 1. januar 2014.

Håber det skaber ro omkring økonomien; men jeg vil overlade til generalforsamlingen at bedømme årsregnskab og budget.

Nye regler ved salg: Folketinget har fra 1. januar 2014 indført nye regler ved salg af andelsboliger. Flere skemaer og flere oplysninger så køber har mulighed for at gennemskue økonomien bag andelsboligforeningen og undgå at "købe katten i sækken". Det er også oplysninger, der nu ligger i regnskabet.

Bestyrelsen har allerede følt de nye regler på egen krop i forbindelse med salg af bolig K.

Man kan se de nye regler på ABF's hjemmeside eller evt. låne mit materiale.

Husorden: I årets løb har der været en del snak om husdyr – specielt hunde. På møde i maj besluttede bestyrelsen at hunde skal føres i snor på foreningens område, og mindre husdyr ikke må græsse på den fælles græsplæne.

Jeg har erfaret, at én af vore naboer har modtaget en hundelort i sin postkasse. Jeg er dybt chokeret over, at man kan synke så dybt og tage lignende metoder i brug.

Bestyrelse ser gerne at man henvender sig til os, hvis man føler der er problemer med overholdelse af vores husorden frem for at gribe til selvtægt. Vi vil så forsøge at ordne sagen.

Rafn og søn: Jeg har senest hørt fra Rafn og søn i april i år. Sagen har ligget hos vurderingsmyndigheden i ca. 16 måneder. Vi er ikke glemte men er ikke alene i køen.

Birgit er trådt ind i grundejerforeningens bestyrelse. Dejligt at vi måske kan markere os lidt her fra Thorsbo.

Tak! Tak til bestyrelsen for et godt samarbejde i det forløbne år. Lone har så meget styr på vores økonomi, og vi er ganske trygge. John har altid gang i noget, grønne områder og diverse indkøb. Christer – vi har ikke set dig så meget på vores møder; men du har været en fantastisk hjælp til praktiske ting. Og Connie – gode ideer og ”det ordner jeg” lyder det fra din mund.

Birgit er den bedste til hjemmesiden og Jørgen Holmsted klarer statuslisterne, som er vores små ”huskesedler”, så alt bliver eftersat.

Grønt udvalg sørger for vores fællesområder og arbejdsdage, og festudvalget sørger for nogle dejlige sammenkomster, mens Camilla altid har drikkevarerne klar.

Også tak til ”min” Jørgen for hjælp med computeren og ”mange andre ting”

### **3. Forelæggelse samt godkendelse af årsregnskab, herunder godkendelse af værdiansættelse.**

Regnskabet blev forklaret og udspecificeret af Henrik Bonde Nielsen inkl. de nye ændringer til årsregnskabet i forhold til tidligere, som resultat af regeringens nye regler for salg af andelsboliger.

Regnskabet er godkendt uden kommentarer.

### **4. Forelæggelse samt godkendelse af budget og justering af boligafgiften.**

Et par enkelte spørgsmål til huslejenedsættelsen kontra opsparing/vedligeholdelse. Vi synes alle, at det er vigtigt med opsparing til vedligeholdelse, set i lyset af at der de sidste år er lavet mange dyre vedligeholdelser, der har tømt kontoen.

Der er ikke planlagt noget vedligeholdelse i år. Alle synes derfor at det virker fornuftigt med en opsparing i 2014 på 272.000 kr. og 72.000 kr. pr. år fremadrettet til vedligeholdelse.

Dette giver også plads til en lille husleje nedsættelse på små 500 kr. pr. måned hvilket alle også er glade for.

Budgettet og justering af boligafgiften godkendes:

Huslejen vil per 1. juni 2014 at være:

Bolig A og K:	3519 kr. inkl. vand
Bolig B og I:	3482 kr. inkl. vand
Bolig C, E, F og H:	3507 kr. inkl. vand
Bolig D og G:	3693 kr. inkl. vand

## 5. Indkomne forslag.

12A: Har indsendt forslag om at måtte fælde træ på det ekstra græsareal som 12A blev tildelt ved ekstraordinær generalforsamling 5. juni 2012 – 12A har ikke mulighed for at genetablere træet hvis det fældes.

Jørgen Holmsted og Else Holmsted 12I har udtrykt, at de vil være kede af hvis træet fældes, og har givet udtryk for at det måske kunne være en mulighed at 12A kunne genplante et nyt lille rønnebærtræ ved evt. fraflytning eller andet.

Herefter blev forslaget vedtaget med 8 for og 2 imod forslaget

## 6. Valg til bestyrelse.

- a. På valg er formand Susanne Lund Hansen (villig til genvalg).
- b. På valg er kasserer Lone Dannesøe Jensen (villig til genvalg)
- c. Valg af suppleanter. (Connie Hacker er villig til genvalg)  
(Camilla Rolsted Jensen opstiller)

Susanne Lund Hansen (formand), Lone Dannesøe Jensen (kasserer og sekretær), Connie Hacker og Camilla Rolsted Jensen (suppleanter) er enstemmigt valgt uden modkandidater.

John Nielsen 12G (næstformand) er ikke på valg i år og fortsætter også i bestyrelsen.

## 7. Valg af administrator

Foreningen har ingen administrator.

## 8. Valg af revisor

Henrik Bonde Nielsen er genvalgt.

## 9. Nedsættelse af diverse udvalg – herunder grønt udvalg, festudvalg samt drifts- og vedligeholdelsesudvalg.

Jørgen Holmsted 12I har udtrykt et ønske om, at der er flere der deltager i vedligeholdelsesudvalget og gerne med lidt tættere kontakt til bestyrelse.

Der er lidt delte meninger om behov for et vedligeholdelsesudvalg.

Nogle mener at vedligeholdelsesudvalgene kan nedsættes efter behov, når situationerne kræver dette, mens andre ser en fordel i, at der er nogen, der har overblikket over driftsplanerne. John Nielsen 12G mener at disse bør revideres jævnlige, for på denne måde at kunne sammenholde den planlagte vedligeholdelse som står i driftsplanen, op imod det der er det reelle behov. F. eks. udskifter vi jo ikke en vandvarmer efter 20 år, fordi der i driftsplanen står, at den forventede levetid er 20 år. Den skiftes først når den ikke virker mere.

John Nielsen 12G mener; at der skal være styr på den statusliste over eget arbejde i boligen, som andelshaverne modtager hvert år; Det er en opgave, som vedligeholdelsesudvalget fortsat skal stå for.

Vi vælger at fortsætte med at have et vedligeholdelses udvalg, der arbejder med overordnede driftsplaner og statuslister.

Beslutninger vedr. større vedligehold og økonomien heri behandles altid af henholdsvis bestyrelsen og generalforsamlingen.

Følgende er valgt til udvalgene:

**Grønt udvalg:** Jørgen Hansen (12D), Lone Dannesøe Jensen (12H) og John Nielsen (12G)

**Festudvalg:** Trine Simonsen (12F), Charlotte Hacker (12B)

**Vedligeholdelsesudvalg:** Jørgen Holmsted (12I) og John Nielsen (12G)

## 10. Eventuelt

Sommerfesten holdes d. 31. maj i stedet for 5. juni som vanligt.

Maling til skuret og stakittet – hvordan fungerer dette? Bliver der spurgt. Skuret betaler andelen for og stakittet betaler man selv.

Malingen til begge dele er den samme. Den står i skuret – hvis der mangler kan man købe i Flugger i Tåstrup hvor vi har en pris aftale (spørg evt. Jørgen Hansen 12D). Man kan også tage noget af det fælles til skuret og betale for den del man bruger til stakittet.

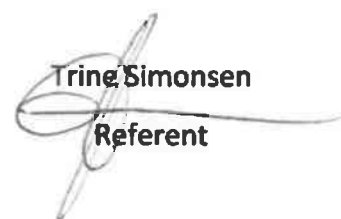
Camilla Rolsted Jensen 12A efterlyser en fælles løsning til dem der skal male kviste – enten at gå sammen om at betale en maler, leje et stillads eller andre løsninger. Dem der har behovet snakker selv sammen.



Formand



Dirigent



Referent



Næstformand



Kasserer