

Andelsboligforeningen
"Thorsbo"



Generalforsamling i A/B Thorsbo mandag den 21. maj 2015

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 Jørgen Holmsted
- 12K Anna Lindhøj

Fuldmagter:

Jørgen (D) har fuldmagt fra Bjørn og Ingrid (12E)

Camilla (A) har fuldmagt fra Charlotte (B) da hun skal gå inden generalforsamlingen er færdig.

2. Bestyrelsens beretning.

I 2014 har der været afholdt 10 bestyrelsesmøder – tre inden den ordinære Gf. i maj og syv efter, hvoraf der ikke er skrevet referat af et enkelt, da vi hovedsageligt drøftede Rafn & Søn, og vores beslutninger ændredes inden referatet var klar; men mere herom senere. Der var ingen ekstraordinær generalforsamling i 2014; men som sædvanlig et skurmøde og to arbejdsdage samt en hækketklipping.

Året bød ikke på store vedligeholdelses arbejder. Faktisk var det mest vilde, at alle malede træværk – og pænt blev det.

Bestyrelsen har imidlertid indhentet flere tilbud hos både vores murer og tømrer på forskellige ting vi kunne ønske blev udbedret. Vi er ikke sikre på, hvad I som andelshavere ønsker, og derfor vil vi – under eventuelt - gerne drøfte og få vejledning i, hvad vi som bestyrelse skal arbejde videre med.

Kurser. Som nævnt i sidste års referat har bestyrelsen været på ABF- kursus vedr. nye regler for salg.

Og vi fik at føle, hvordan det er, da Anna sidste sommer overtog bolig K – oven i købet med en mægler som mellemmand. Men Anna, du er meget velkommen, og vi håber, at du er faldet godt til.

Arbejdsdage: På forårets arbejdsdag blev der lavet de sædvanlige vedligeholdelsesarbejder og cykelskuret blev malet. Årets sidste arbejdsdag var ved at regne væk, så vi brugte vores kræfter på en grundig oprydning i cykelskuret og fik færdiggjort sidste års omstrukturering, så det var fint til det efterfølgende skurmøde.

På skurmødet var der en overvejende stemning for at bestyrelsen ikke bør foretage sig særlig meget uden, at det er fælles beslutninger. Det forlænger processerne, men er naturligvis taget til efterretning.

Fest: Vores festudvalg Charlotte og Trine - sørger for dejlige fødselsdage hvert år omkring d. 5. juni, og i år er vi særlig spændte på, hvad I finder på til vores 25-års dag.

Juletræstændingen var helt speciel: tænk at få både risengrød og gløgg med æbleskiver på en kold november aften mens træet lyste for os.

Økonomi: Økonomisk har det været et roligt år. Lone og Henrik vil forklare nærmere, og jeg vil overlade til generalforsamlingen at bedømme årsregnskab og budget.

Rafn & Søn: Der er nu sket noget omkring vores ejendomsskat. På skurmødet i september 2014 fortalte jeg at Rafn & Søn havde anket vores sag til skatteankestyrelsen.

Det resulterede i en tilbagebetaling på 81.000,00 kr. fra Høje Tåstrup kommune. Bemærk: Rafn & Søn skal have 48 % + moms. Lone vil uddybe nærmere.

Rafn & Søn ønskede at anke yderligere, hvilket vi i bestyrelsen var imod, da det krævede vores underskrifter på samtykkeerklæring til at benytte Advokatanpartsselskabet Abduco. I værste fald kunne det betyde, at Thorsbo - i tilfælde af konkurs hos Rafn & Søn - ville komme til at dække Abducos honorar. Dette, følte vi, var at gamble med foreningens penge. Rafn & Søn var naturligvis ikke begejstret for vores beslutning og ville betragte det som kontraktbrud, hvis vi stoppede.

Vi kontaktede ABF vedr. vejledning samt Alka for at sikre os at forsikringen dækkede, hvis vi havnede i retten.

Kontrakten med Rafn & Søn blev indgået i sep. 2011 og er bindende i 5 år. Derfor valgte vi at meddele dem, at vi ikke ønskede at opsigte kontrakten men heller ikke at anke yderligere. Rafn & Søn kunne så frit benytte sig af de ankemuligheder, der er uden vores underskrifter.

Som nævnt i referat fra 20. marts 2014 er sagen foreløbig afsluttet idet der er afregnet med Rafn & Søn vedr. den besparelse, der er opnået indtil videre.

Tak! Tak til bestyrelsen og suppleanter for et godt samarbejde og gode diskussioner i det forløbne år.

Vi har fulgt ABFs råd om vedtægtsændringer. Siden jul har vi læst, streget under og over – læst igen, skrevet og fotokopieret – og det hele én gang til. Vi har arbejdet hårdt og gjort os umage, og vi håber, at I tager godt imod vedtægterne.

Tak til Birgit for hjemmeside og kontakt til grundejerforeningen og til Jørgen Holmsted for statuslisterne samt til Conni, der sørger for drikkevarer mm. til vores arrangementer.

Grønt udvalg sørger for at her er pænt og at vi har noget at arbejde med, og festudvalget sørger for at vi også kan have det sjovt.

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

Dog et lille hjertesuk: Hvis I har nogle ting som fejl, skader eller lignende, som I mener, foreningen skal tage sig af, så sig det direkte til mig, send en mail eller anden skriftlig besked, så der noget at gå ud fra.

Tilføjelse: Der er plantet græskar bag ved flagstangen – dette har ikke været op til diskussion – formanden oplyser at der er taget en hurtig beslutning der ikke har kostet foreningen noget – men at hvis nogen er utilfredse med det – så tages de blot op igen.

Kommentarer til beretningen: Jørgen (I) undrede sig over, at vi planter nyt, som også skal passes, når der ellers er forslag om at fjerne anden beplantning (rosenstien), fordi der ikke er kræfter til at holde den. Camilla (A) og Charlotte (B) supplerer med, at det er uhensigtsmæssigt med græskar i græsplænen, da det besværliggør græsslåning, samt at man ødelægger et område, som børnene leger på. Camilla mente endvidere, at bestyrelsen ikke skal så eller plante noget nyt uden først at have spurgt samtlige andelshavere.

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

Henrik Bonde Nielsen fremlægger årsregnskabet og værdiansættelsen af andelskronen, der godkendes uden kommentarer.

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

Henrik Bonde Nielsen fremlægger budgettet og dette godkendes uden kommentarer. Boligafgiften fastholdes som nuværende, og der sker ingen ændring.

5. Indkomne forslag.

Ændring af vedtægterne:

Godkendes med følgende kommentarer:

§8.3 ser væsentlig anderledes ud end tidligere da tanken om fællesarbejde / vedligeholdelses arbejde udgår – dette er Jørgen (I) ked af, da det jo netop er noget af det vi gør nu. Birgit (G) tænker, at dette ligger i husordenen og ikke rigtig hører til under boligafgift.

Vi beslutter, at det gamle § 8.3 tilføjes den nye vedtægt som §8.5

§14 der tilføjes en § 14.7: Ved enhver overdragelse kan der, efter behov, foretages en ekstern vurdering. Det er overdrageren eller erhververens eget ansvar at informere bestyrelsen om der ønskes en ekstern vurdering. Den eksterne vurderingsmand udpeges af

ABF. Det er overdrageren der betaler vurderingsmandens honorar.

§30.3 Sætningen svarende til min 10% af den årlige boligafgift slettes

Husordenen: Gennemgås af John.

§8 Ændres til: Hunde skal i snor på foreningens område - resten stryges.

§12 Der er tilføjet saltning/grusning i stedet for grusning.

§12 Det tilføjes, at der skal skrubes sne under egen postkasse

§16 Der er tilkommet flere viceværtopgaver i forhold til de nye regler for affald med den nye leverandør.

§6 Der ændres så hækken må være max 180 cm og i øvrigt følge hegnsloven.

De forskellige områder hvor man tidligere havde grønne områder at vedligeholde løbende er slettet.

Rosenbeds ændring: Birgit foreslår, at dette nedlægges, og der sås græs i stedet pga. manglende interesse. Jørgen (I) vil gerne bevare det. Ingen er rigtig interesserede i at vedligeholde det – dog skal det tilføjes at de fleste faktisk synes at det er rigtig smukt – men blot kræver alt for meget arbejde.

Der stemmes om det og 7 ud af 10 siger ja til nedlæggelse af bedet, så det vedtages – Vi venter dog til efteråret – grundejerforeningen vil gerne aftage 10 stk. af blomsterne, og der kan være flere glade aftagere – vi må sprede ordet og se om der er nogle interesserede.

6. Valg til bestyrelse.

- a) **På valg er næstformand John Nielsen (villig til genvalg):** Vælges uden modkandidater
- b) **Valg af suppleanter: Conni (C) og Anna (K):** Indstilles af bestyrelsen og vælges uden modkandidater. Conni er 1. suppleant

7. Valg af administrator

Dette punkt er ikke relevant, da vi har bestyrelsen, der varetager opgaven.

8. Valg af revisor

Henrik Bonde Nielsen vælges

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

- a) **Grønt udvalg:** Grønt udvalg blev ikke nedsat, da ingen ønskede at stille op.
 - b) **Festudvalg:** Charlotte (B) og Camilla (A)
 - c) **Vedligeholdelsesudvalg:** Jørgen (I) og Birgit (G)
- Det tilføjes af Jørgen (I), at han gerne ser, at vedligeholdelsesudvalget kan bruges til, at aflaste bestyrelsen for forskellige opgaver f.eks. indhentning af tilbud mm.
- Birgit (G) tilføjer, at man kunne indhente et tilbud fra f.eks. en ingeniør om, at udarbejde en vedligeholdelsesplan.

Jørgen (I) og Birgit(I) prøver at kigge på en fremtidig løsning og evt. tilbud fra en rådgiver udefra.

10. Eventuelt

Festudvalg: Vi har i år 25 års jubilæum i andelen – der havde været noget oppe, om det skulle være et lidt større arrangement, heldags arr. eller? Charlotte spørger, om der er holdninger til mad, indslag eller andet? Der stoles på Charlottes gode initiativ og kreative evner, så hun går hjem og går i tænkeboks mhp et godt arrangement. Trine kan desværre ikke deltage denne dag pga. arbejde og andet arrangement, men Charlotte siger, at der er andre der har meldt sig på banen mhp at hjælpe. Tak for det ☺

Evt. fremtidig vedligeholdelse:

Murer Tom Janum har været og kigge på lidt forskellige ting – bl.a. et fundament der er revnet – de kigger på de forskellige skader og reparerer de kritiske – de kosmetiske lader de stå – intet tilbud endnu.

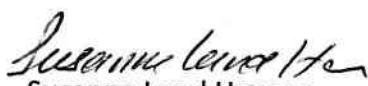
Vi har desuden bedt om tilbud fra mureren på at gavlene mod parkeringspladsen skal repareres.

Der indhentes også tilbud om vådrumssikring på badeværelserne og opsætning af nye fliser fra Tom Janum.

Spuling af kloakker – der er prøvet at indhente lidt tilbud og informationer herom men de er meget modsatrettede – så det er endnu lidt uklart hvad vi skal gøre – så det arbejdes der videre på.

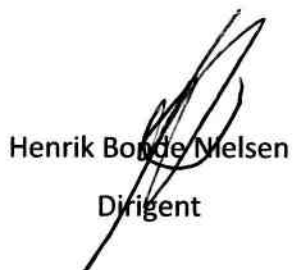
Tømreren har kigget på tagrender på havesiden i A-B-C – og det har vi fået et tilbud på. Jørgen (I) tilføjer at man lige bør tjekke regnvandsbrønden, om den er stoppet, og evt. prøve at skylle den igennem med en spand vand.

Bestyrelsen arbejder videre med at få tilbuddene hjem, og det kan tages op igen på et evt. skurmøde eller ekstraordinær generalforsamling, når der er flere oplysninger. Hvis man har andre ønsker til fremtidig vedligeholdelse kan forslag gives til bestyrelsen.



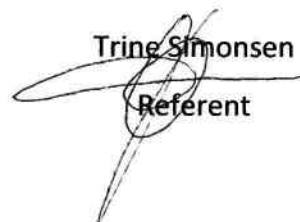
Susanne Lund Hansen

Formand



Henrik Bonde Melsen

Dirigent



Trine Simonsen

Referent



John Nielsen

Næstformand



Lone Dannesøe Jensen

Kasserer