

Referat fra ordinær generalforsamling i AB Rosenhøj

Mandag den 3. august 2020 kl. 19.00

Sted: Fælleshuset - Rosenkjærvej 42 – Skanderborg

Formanden Martin Schmidt bød velkommen.

1. Valg af dirigent

Bjarne Viborg (hus 33) blev valgt. Han konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet. 16 huse af 20 var til stede. Ingen repræsentant fra husene 43, 45, og 63. Hus 51 er uden beboere p.t. Ingen havde fuldmagt med fra de beboere, som ikke var til stede.

2. Bestyrelsens beretning v/formand Martin Schmidt.

Beretningen er vedlagt dette referat som bilag 1.
Beretningen blev godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab

Revisor Niels Erik Jensen, A/S Revision Hatting gennemgik årsregnskab og revisionsprotokollat. Årets resultat udgør et overskud på 161.399.
Revisoren gav udtryk for, at vi havde en sund økonomi.
Revisoren spurgte om der var sket væsentlige ændringer siden regnskabet blev skrevet under d. 1.3.2020. Han fik at vide, at det ikke var tilfældet.

Siden vi underskrev regnskabet, er andelsboligloven ændret, dette er gjort for at begrænse opkøb af boliger af private investorer. Ændringen betyder at andelsboligforeninger får mulighed for at fastfryse en valuarvurdering eller den offentlige vurdering. Hvis den offentlige vurdering falder, er det muligt for foreningen at fastholde den gamle vurdering.

Der var spørgsmål til revisoren for at få uddybet betydningen af dette.

Bestyrelsen fik ros for det arbejde der er gjort i årets løb.

Samtidig fik vi en påmindelse om, at vi skal være flere, der kan varetage de samme opgaver, også for kontrollens skyld.

Regnskabet blev godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget - til godkendelse

Revisoren gennemgik herefter vores buget for 2020.

Budgettet blev godkendt.

5. Godkendelse af vedtægtsændring (bilag 2)

Forslag til vedtægtsændring:

Ændringerne består udelukkende af sletninger, dvs. der sættes ikke noget ind i stedet for det slettede.

Ændringerne blev vedtaget.

6. Indkomne forslag:

Der var ingen indkomne forslag.

7. Valg

a. Formand

Martin Schmidt (hus 37) genvælges som formand for 2 år

b. Bestyrelse

Bodil Jeppesen (hus 31) genvælges til bestyrelsen for 2 år

Carsten Pedersen (hus 39) vælges til bestyrelsen for 2 år

c. Suppleanter

Inge Tranholm (hus 53) vælges til 1. suppleant for 1 år

Ellen Ankjær Rasmussen (hus 65) vælges til 2. suppleant for 1 år

Else Kaa (hus 41) er på valg næste år

Bjarne Viborg (hus 33) er på valg næste år

8. Valg af nyt aktivitetsudvalg - for 1 år

Det foreslåede udvalg vælges, altså hus 63 – 65 – 67 - 69.

Aktivitetsudvalget skal som minimum stå for dette års sommerfest og julegløgg.

Hus nr. 69 er desværre forhindret i at deltage i sommerfesten. Ruth (hus 61) overtager posten i udvalget.

9. Eventuelt

Hus 65: Vores udhæng kunne godt trænge til behandling. Måske skal vi hyre en maler, til at vurdere hvordan det er bedst at behandle.

Martin: Savner en flagdame/mand i stedet for Charlotte. Foreslog at vi havde opgaven i den måned, hvor vi havde fødselsdag. De måneder hvor flere har fødselsdag, skal man snakke sammen om hvem der hejser flaget.

Hus 37: Påtog sig opgaven for et år.

Hus 59: Hvad gør vi, når vi skal til at sortere affald yderligere? Hvornår bliver det forskellige affald hentet.

Martin: Med h.s.t. yderligere sortering, må vi se på det til den tid.
Tidspunkt for tømning af de forskellige containere, kan ses på RenoSyd's hjemmeside.

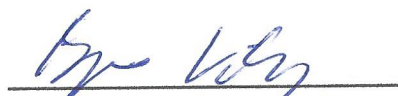
Hus 35: Husk at sætte pose på, hvis posen blev taget med, når containeren til restaffald blev tømt.

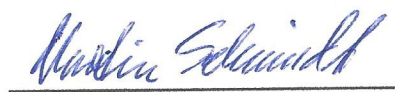
Poserne ligger ved papircontaineren til venstre. Hvis man ikke har kræfter til det, så bed en om hjælp.
Ring evt. på i hus 31, som ligger lige over for affaldsområdet.

Dirigenten takkede for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for afsluttet.

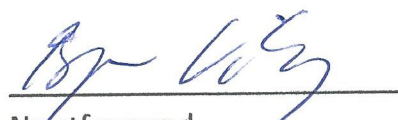
Herefter var der fælles hygge med øl/vin og smørrebrød.

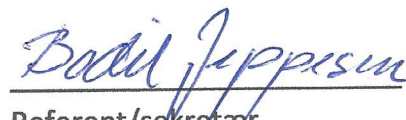
Bilag: 1. Bestyrelsens beretning
2. Forslag til vedtægtsændring


Dirigent


Formand


Kasserer


Næstformand


Referent/sekretær


Bestyrelsesmedlem

Bestyrelsens beretning for året 2019.

Vi har tidligere slået på tromme for at få beboerne til at anvende vores foreningsmail ab.rosenhoej@gmail.com til henvendelser til bestyrelsen, det er nu lykkedes næsten 100%. Bestyrelsen er meget glade for at det er lykkedes så godt, for når der bliver sendt en mail til denne adresse, bliver der samtidigt sendt en kopi af mailen til alle bestyrelsesmedlemmers private mail-adresse – så hele bestyrelsen får oplysningerne samtidig. Tidligere kunne man risikere at skulle vente til næste bestyrelsesmøde med at få informationen.

Bestyrelsen har afholdt 10 bestyrelsesmøder i 2019.

Kort tid efter sidste generalforsamling, fik vi tilbud fra Nordea om at omkonvertere et af vores lån til en lavere procentsats. Sådan en beslutning kan bestyrelsen ikke tage, så vi indkaldte til en ekstraordinær generalforsamling, med det som eneste punkt der skulle behandles. Besparselsen ved at konvertere fra 2% til 1% udgjorde ca. 50 kr. pr. hus pr. måned i 26 år – lidt har jo også ret. Tilbuddet blev enstemmigt vedtaget af de fremmødte.

Bestyrelsen besluttede i starten af 2019 at vi ville gøre noget for at vores fællesareal omkring flagstangen, kunne komme til at ligne en græsplæne i stedet for den græsmark, det efterhånden var kommet til at ligne. Derfor besluttede vi at købe "Robert", for at gøre noget ved det. Vi fik installeret en udendørs stikkontakt på lysmasten nærmest græsarealet, så Robert kunne få sit batteri opladet. Man køber ikke bare sådan en robot, den skal have at vide præcist hvor den skal køre og hvornår, så derfor lagde vi en række herregårdssten langs med vejen og gravede en styretråd ned hele vejen rundt indenfor fliserne. Så kunne Robert endelig komme i gang, og efter diverse småjusteringer er det efterhånden blevet rigtig godt. For øjeblikket arbejder Robert 3 dage om ugen – mandag, onsdag og fredag og så kører han lige en demo-tur hver tirsdag 16 – 17 (mens vi holder bænketræf). Vi glæder os over at vi har fået en meget velholdt græsplæne.

Det er HedeDanmark der slår vores græs udenfor hækken og klipper vores hække omkring fællesarealet og udvendig hele vejen rundt om bebyggelsen. Det har vi været sådan nogenlunde tilfredse med, men i 2019 gik det helt galt med hækklipningen – de forsøgte at bruge en ny maskine som skulle kunne klare det meget hurtigere end med håndkraft, enten har piloten siddet og sms'et eller også har der været noget rivegalt med indstillingen, for maskinen klippede noget helt vandret hvor det skulle have været hældning på, og et sted midt i det hele lavede den et stort hul. Når den skulle forbi en lysmast kom den for langt ned på den anden side inden den kom videre i den rigtige højde. Vi klagede selvfølgelig over det arbejde der var udført. Chefen for dem der havde udført arbejdet var meget ked af hvad der var sket, og lovede at HedeDanmark ville erstatte de planter der gik ud og ville give hækken en omgang gødning for at hjælpe planterne på højkant igen – derudover skulle vi ikke betale for hækklipningen i 2019. Efterhånden har hækken rejst sig igen, og om et år kan vi ikke få øje på skaderne længere.

Da vi for nogle år siden havde problemer med skotrenderne, skete der nogle vandskader på nogle af 95 m² – husene, det var den træ-profil der sidder mellem de to vinduer i køkkenet. Træet var ikke ødelagt, men malingen skallede af. Vi tilkaldte vores ekspert i træværk, han sagde at den bedste løsning på vores problem, var at lave en hvid aluminiumsprofil og sætte den ovenpå det træ hvor malingen var skallet af. Det er så monteret på alle 8 95m² – husene, selvom ikke alle havde problemet, men for at de skal se ens ud.

Når vi opdager noget som måske er et problem, tilkalder vi altid eksperter til at kigge på problemerne. Vores beboere er heldigvis gode til at gøre opmærksom på mulige problemer. I 2019 var der beboere der gjorde bestyrelsen opmærksom på nogle smårevner i soklen – vi tilkaldte derfor en murer til at gennemgå alle husene i bebyggelsen. Ekspertens dom var at det drejede sig om ubetydelige revner, der ikke skulle

gøres noget ved. Nu vi havde mureren tilgængelig fik vi ham også til at tjekke alle fugerne i vores sålbænke, der var til gengæld nogle der trængte til at blive fuget om – det fik vi ham så til at ordne.

Før nye andelshavere flytter ind laver bestyrelsen et "flyttesyn" for at vurdere hvad der evt. skal repareres på sælgers regning, og tjekker at alting fungerer. Beboelsen skal afleveres rimelig ryddet, men væggene skal ikke være nymalet (der må gerne være sømhuller). Det er især døre, dørkarme, gulve, lofter, skabslåger og lignende vi undersøger, alt skal ikke være som nyt, men vi sætter en ære i, at det har en vis standard. Vores bebyggelse er efterhånden blevet 15 år, og nogle af husene har skiftet beboere flere gange, derfor kan vi opleve at nogle gulve er blevet slebet flere gange. Slidlaget på vores gulve er ca. 5 - 7 mm tykt, så på et tidspunkt kan gulvet ikke længere slibes og må derfor fornyes. Det er noget som bestyrelsen har svært ved at vurdere, så derfor har vi besluttet, at vi fremover altid vil få en gulvekspert til at vurdere om gulvet kan slibes 1 gang mere. Hvis det ikke er tilfældet kommer fraflytteren til at betale for et nyt gulv.

Vi havde store problemer med vores gadelys i 2019, det startede allerede i slutningen af 2018, det udartede sig på den måde at relæet i elskabet slog fra, og så var der ikke lys, når man så slog relæet til igen manuelt så tændte lyset uden problemer og det kunne virke i måske 14 dage, så slog det fra igen. Vi tilkaldte elektrikerens, hans måleinstrumenter viste ikke noget galt, så han kunne ikke gøre noget. I løbet af de næste måneder slog det fra flere gange og på et tidspunkt slog relæet fra flere gange om ugen – så tilkaldte vi igen elektrikerens, han kunne stadig ikke måle nogen fejl. Han havde en mistanke til det ur der tænder og slukker lyset, så det skiftede han til et moderne et, et såkaldt "astro-ur" som ikke bruger en fotocelle til at finde ud af om lyset skal være tændt eller slukket, men i stedet bruger en indbygget kalender til at finde ud af hvornår solen står op og går ned. Det havde tilsyneladende en god virkning, så det virkede i et par måneder, men stadig med enkelte afbrydelser. På et tidspunkt blev det galt igen – så vi måtte have fat på elektrikerens igen, han fandt så ud af at det "kun" var de huse der ligger ovre mod skoven der havde problemet. Den række huse er inddelt i 3 eller 4 kredse, han prøvede så kredsene af enkeltvis og fandt så ud af der var problemer med den ene. Som forsøg skiftede vi alle pærerne i denne kreds til LED pærer og kobled den spole fra som LED pærerne ikke skulle bruge for at tænde – så virkede det. Så var vi klar over hvad vi skulle gøre næste gang der var problemer. Vi havde nemlig ikke flere LED pærer på lager – så vi kunne ikke gøre mere på det tidspunkt, men lyset fungerede. Vi aftalte at næste gang relæet slog fra, ville vi koble alle de famøse spoler fra og samtidig montere LED pærer i alle gadelamperne og alle carportlamperne. Det fik vi så gjort ca. 1 måned senere – der har ikke været problemer siden.

Vores tage var efterhånden blevet angrebet af alger, så bestyrelsen besluttede at vi ville gøre noget ved det. Vi indhentede flere tilbud og valgte et firma der hedder "Nul-Alger" til at algebehandle alle vores tage. De rensede vores tagrender og sugede den overskydende behandlingsvæske op af tagrenderne – behandlingen af vores 20 huse blev udført på 5 – 6 timer, og lavede tilsyneladende ikke skader på hække og planter i vores haver. Vi er nu ca. ½ år efter behandlingen og tagene ser næsten ud som nye – så det var en meget effektiv rensning vi fik foretaget.

Vi har i de senere år været hjemsøgt af nogle gevaldige regnskyl, som har bevirket at vandet var på vej ind i carporten ved hus 45. Grunden til at det samlede sig der var at kloakken som vandet skulle løbe ned i, ikke var placeret på det laveste sted, men ca. 10 – 15 cm højere, lidt oppe på vendepladsen. Vi har undret os over hvorfor den var placeret der, det ligner byggesjusk, men det fik vi en forklaring på da vi fik HedeDanmark til at forsøge at flytte kloakken ned på det laveste niveau. De fandt nemlig ud af at der hvor kloakken burde være placeret, der lå der fjernvarmerør, så derfor. De flyttede så risten så meget de kunne og sænkede den en smule, og så sænkede de også asfalten ned mod det laveste punkt, så næsten alt vandet kunne løbe i kloakken. Hvis det viser sig at det ikke er nok – må vi se hvad vi så kan gøre. Men det har uden tvivl hjulpet.

Hvert år når fyringssæsonen starter er der beboere der oplever at der er problemer med at varmeanlægget ikke sender varme til alle rum. Det er de såkaldte trykventiler der har sat sig fast og derfor ikke lukker varme ind. Vi har som forsøg skiftet disse ventiler i 2 huse, det ser så lovende ud at vi har besluttet at skifte alle ventiler i hele bebyggelsen. Ventilerne er indkøbt og vil blive skiftet inden fyringssæsonen starter. I efteråret 2019 besluttede bestyrelsen at vi ville undersøge hvad det ville koste at få en hjertestarter sat op i foreningen. Det viste sig at være en jungle at finde rundt i – der var både mulighed for at abonnere på en og købe til vidt forskellige priser. Alt lige fra at leje en til 4500 kr. om året og købe en til ca. 25000 kr, vi

blev enige om at det var for mange penge. Vi er 3 fra bestyrelsen der fungerer som sikkerhedsvagter til Skanderborg Håndbolds hjemmekampe, og en af de andre vagter har en hjertestarter med til alle kampe og han har i mange år holdt kurser i brug af hjertestarter, så vi spurgte ham hvad vi skulle gøre. Han lovede at komme med et godt tilbud – vi kunne købe en til 9500 kr. med 4 års garanti og et kursus for alle foreningens beboere i brug af hjertestarter. Garantien dækker også batteriet, når batteriet derefter skal udskiftes koster det ca. 500 kr. De elektroder som hjertestarteren bruger skal udskiftes hvert andet år, og hvis hjertestarteren har været brugt, vi får besked pr. mail når det er tid til udskiftning. Mailen sendes til vores foreningsmail så det er altid den aktuelle bestyrelse der skal sørge for at hjertestarteren er klar til brug. Vi fik hjertestarteren installeret lige omkring nytår og den er klar til brug. Kurset i brugen af hjertestarteren har vi stadig til gode.

Vi har efter bedste evne forsøgt at indrette os efter GDPR-lovgivningen, vi har gennemført det som vi mener vi bør gøre. Vi har indkøbt en computer til formanden, den indeholder overdragelsespapirerne på alle nuværende beboere, det er kun i undtagelsestilfælde at vi må opbevare oplysninger om tidligere beboere. Derudover er der relevante papirer om foreningens forsikringer og lån. Alle disse oplysninger på computeren findes også i papirudgave, som skal opbevares i aflåst skab. Vi har også købt en computer til kassereren som skal bruges til foreningens bogføring (kassekladden som afleveres elektronisk til revisor). Både formandens og kassererens computer indeholder også adgang til Nordea netbank, da begge personer skal godkende foreningens betalinger. Alle øvrige personlige oplysninger om foreningens beboere opbevares på foreningens hjemmeside. Man skal have login til hjemmesiden for at kunne se disse oplysninger, og det er kun foreningens beboere der har login. I forlængelse af det vi har gjort i forbindelse med GDPR har vi også lavet beskrivelser af foreningens anvendelse af IT, Overdragelse og Interesselisten, beskrivelserne er lagt på hjemmesiden og hele bestyrelsen har adgang til dem.

Vores interesseliste indeholder for øjeblikket 4 emner. De seneste 3 handler med andele er alle resultat af vores interesseliste.

Vores havedag 2019 var som sædvanlig velbesøgt, og arbejdet blev hurtigt overstået, så der var god tid til socialt samvær (det er også en vigtig del af havedagen).

Sommerfesten 2019 var lidt speciel, da der kun var tilmeldt 14 deltagere, så festkomiteen besluttede at holde festen i hus 37. Det blev en meget vellykket fest, selvom det var et mindre - men pænt selskab.

Også jule-gløggen havde god tilslutning – næsten alle huse deltog.

Også i 2019 var der mange der fandt tid til at drikke en kop kaffe ved 4-tiden henne på fællesområdet – det resulterede i fint fremmøde til vores bænke-træf (dejligt).

Det var så bestyrelsens beretning for 2019.

Er der spørgsmål ?

Forslag Til Vedtægtsændring

Nedenstående ændringsforslag til Vedtægterne består udelukkende af sletninger, d.v.s der sættes ikke noget ind i stedet for det slettede.

Der er 3 typer sletninger:

1. Sletning af § 13, stk. 2, litra B og C, udføres fordi det er en henvisning til noget der er blevet slettet ved en tidligere vedtægtsændring.
2. Alt vedrørende Ventelister slettes, da vi ikke har ventelister.
Iflg. en jurist hos ABF er vi forpligtet til at have en venteliste hvis "Venteliste" er nævnt i vores vedtægter.
3. Alt vedr. Forældrekøb slettes, da det iflg. ABF er ulovligt at have Forældrekøb, hvis foreningen har bopælspligt og det har vi.

Nuværende § 3 :

Medlemmer

- Stk. 1** Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og er myndig, og som betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelt tillæg, jf. § 4.
- Stk. 2** Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldestgjort pantlaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

Stk. 3 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der erhverver andelsboligen som forældre køb, og betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelt tillæg, jf. § 4. Denne andelshaver er ikke forpligtet til at flytte ind i og bebo andelsboligen. Ved forældre køb forstås at andelsboligen erhverves af en eller flere forældre og fremlejes til andelshaverens biologiske eller adopterede børn. Ved forældre køb forstås endvidere at en andelsbolig erhverves af et eller flere børn og fremlejes til andelshaverens biologiske forældre eller adoptivforældre. Opfylder andelshaveren ikke længere betingelserne for forældre køb, er andelshaver forpligtet til at overdrage andelsboligen til en person, som kan godkendes efter stk. 1, eller til selv at flytte ind i og bebo andelsboligen.

Bestemmelsen om forældre køb er gældende indtil den 5. marts 2020, hvorefter bestemmelsen bortfalder. Forældre køb der er etableret i perioden 5. marts 2018 til den 5. marts 2020, fortsætter uændret. Forældre købsboliger kan efter denne dato ikke videreoverdrages ved nye forældre køb.

Nuværende § 12 Stk. 1 :

Husorden

Stk. 1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere, jf. dog stk. 2. Indtil generalforsamlingen træffer anden beslutning, er det tilladt at holde hund og kat samt fugle i bur (indendørs bur). Det er ikke tilladt at etablere udendørs fuglehold eller at have særligt støjende fugle. Det er endvidere ikke tilladt at holde eksotiske dyr og andet husdyrhold. I tvivlstilfælde skal der indhentes skriftlig tilladelse fra bestyrelsen, inden dyret anskaffes. Hundes efterladenskaber skal straks fjernes. Bestemmelsen om husorden finder tilsvarende anvendelse for de personer, der måtte bebo andelsboliger i forbindelse med forældre køb.

Nuværende § 16 :

Ubenyttede andelsboliger

Stk. 1 Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne i §§ 13-14, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

Nuværende § 17 Stk. 4 :

Stk. 4 Er boligen ikke enten overtaget af en af de i stk. 2, litra A-C nævnte personer eller fraflyttet inden 6 måneder efter dødsfaldet, kan bestyrelsen efter en konkret vurdering bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, som overtagelsen skal ske på. Det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen

Nuværende § 20 Stk. 2 :

Stk. 2 Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 15. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.
