

Referat fra ordinær generalforsamling i AB Rosenhøj

Torsdag den 20. april 2017 kl. 19.00

Afholdt i Fælleshuset – Rosenkjærvej 42, Skanderborg

Formand Martin Schmidt bød velkommen til alle fremmødte med en særlig velkomst til de nye beboere i husene 63, 53, 47 og 59, som er kommet til siden sidste års generalforsamling.

1) Valg af dirigent

Bjarne Viborg (hus 33) blev valgt. Han konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og at 18 huse ud af 20 var til stede. Ingen repræsentant fra husene 55 og 63.

2) Bestyrelsens beretning v/formand Martin Schmidt

Det har været et meget travlt og turbulent år. Bl.a. har der været afholdt 8 ordinære bestyrelsesmøder, herudover en del korte og ultrakorte møder, når specielle ting/sager nødvendiggjorde dette. Der er blevet brugt mange timer. Hertil kommer besvarelse af en masse mails og sms'er, hvor alene formandens andel er et 3-cifret antal.

Efter sidste års GF blev der indkaldt til ekstraordinær GF pga. en procedurefejl ved valget af bestyrelsesmedlemmer og de 2 suppleanter. Adspurgte var svaret fra ABF, at valget skulle gå om. Derfor den ekstraordinære GF, som forløb uden dramatik og vi fik tingene på plads.

I foråret 2016 modtog foreningen en vandregning på ca. kr. 1600. En regning som en tidligere beboer havde "glemt" at betale. Vi forsøgte ift. Forsyningsselskabet og Kommune men ingen vej uden om. Fordi den tidligere beboer nægtede at betale, hang vi på den, da det er foreningens måler. I forbindelse med den omtalte handel (i 2015), havde vi for længst slutaftregnet med den pågældende beboer, da den ubetalte regning dukker op. Der medvirkede ejendomsmægler ved handlen. Foreningen har ikke håndteret handlen forkert. Der er belært af dette lavet procedureændring ved beboerskifte/handel med en andel, som virker både ved handel med og uden ejendomsmægler. Til afstemning senere på aftenen.

Der er i 2016 solgt 3 andele, alle uden medvirken af ejendomsmægler. Ved en af dem var der problemer med el-afregningen. Også her belært af erfaring og for at undgå alt det besvær og bøvl, det gav for bestyrelsen, har vi derfor lavet en Ramme-aftale med Aura. Dette gør, at der fremover ved handel med andele er klare retningslinjer for afregningsproceduren. Er sammen med den nye beboer "testet" ifm. handel med en andel pr. 1. februar 2017. Det gik lige efter bogen.....altså, den nye.

Før GF 2015 blev der ved 5 huse konstateret og udbedret problemer med indtrængning af regnvand ved skotrenderne. Årsagen var "for lidt overlap på zinkpladerne" – grundet byggesjusk/konstruktionsfejl. Bestyrelsen besluttede efterfølgende at få alle skotrender i foreningen repareret. Dette udførtes i foråret 2016. Der er herefter konstateret lysindfald ved næsten alle skotrender. Skotrenderne er ok, men de berørte tagsten er ikke lagt ordentligt på plads. Vi fik regning på i alt kr. 45.000. Har betalt de kr. 35.000 men har tilbageholdt kr. 10.000 indtil arbejdet er tilfredsstillende udført. Efter utallige henvendelser er det endnu ikke lykkedes at få blikkenslageren i tale. Plan B er at få slut-accept fra blikkenslageren efter de kr. 35.000. Og så herefter få vores "faste" tømrer til at gøre sagen færdig.

Vedrørende tilbud på maling af udvendige døre og vinduer i hele bebyggelsen, blev bestyrelsen på GF 2015 pålagt at indhente tilbud herpå. Bestyrelsen arbejdede meget med dette. Der skulle undersøges muligheder for både tilskud fra foreningen samtidigt med håndværkerfradrag for det resterende beløb. Dette var ikke uproblematisk. Løsningen skulle også kunne holde vand ift. SKAT. I samråd med vores revisor lykkedes det efter flere forsøg, at få strikket en løsning sammen. Tilskud fra foreningen på i alt kr. 60.000 – som fordeles i forhold til den månedlige boligafgift. Vi fik tilbud fra en maler. Indkaldte til ekstraordinær GF. Dette da hver enkelt andel ville påføres en udgift, hvilket skal godkendes af GF. Det viste sig desværre – også efter henvendelser til maleren herom - at der var flere fejl i malerens opmålinger. Flere beboere henvendte sig ligeledes herom og yderligere var der kritik af, at der kun var hjemtaget tilbud fra 1 maler. Året var nu så langt fremskredet, at tilretning/hjemtagelse af 3 nye malertilbud og herefter indkaldelse/afholdelse af ny ekstraordinær GF ikke kunne nås ift. malervejr. Bestyrelsen lovede derfor, at få dette på plads til GF 2017. Derfor punktet Malertilbud på dagsordenen.

Der blev i efteråret 2015 lavet ekstra dræn i baghaven ved huse nr. 65 og 67. Formanden har iført paraply og gummistøvler i foråret 2016 ved selvsyn tjekket, at det virker. Der blev efterfølgende indhentet tilbud på samme løsning til huse 51, 53 og 55. Blev gennemført primo 2017. Vi håber på samme gode virkning.

Vedr. vores HUSORDEN har vi i løbet af 2016 oplevet flere situationer, hvor denne ikke er blevet efterlevet. Især omkring parkering i vores område. Bestyrelsen har fra flere beboere modtaget klager herom. Dette resulterede i, at vi omdelte vores HUSORDEN til alle beboere. Desværre uden den store virkning. I vores vedtægter står der, at GF kan vedtage en HUSORDEN, som så er gældende over for alle beboere. Herefter kan beboere, der stadig ikke overholder HUSORDENEN modtage en skriftlig advarsel og i gentagelsestilfælde risikere eksklusion fra foreningen. Derfor punktet HUSORDEN på aftenens dagsorden.

Vedr. nye cirkulationspumper i alle huse. Formanden har haft tilkoblet en energimåler på sin egen cirkulationspumpe i ca. en måned. Har yderligere gennemtrawlet Grundfos's hjemmeside herom. Dette viste, at hvert hus i gennemsnit vil kunne spare kr. 700 om året i strøm ved at få udskiftet cirkulationspumpen i teknikskabet. Dette er begrundelsen for, at bestyrelsen har besluttet at få udskiftet pumper i de 18 huse, som stadig har de gamle pumper. Foreningen betaler herfor. Det er de enkelte andele, der får gavn af besparelsen.

Der har i 2016 været afholdt 2 havedage, hvor vi bl.a. fik udvidet fliseområdet på fællesarealet. Ligeledes "rengøring" af samme.

Som sædvanlig havde vi en vellykket sommerfest – med pæn tilslutning.

Også julegløgg'en havde god tilslutning – næsten alle huse deltog.

Og vejret om tirsdagen – ca. kl. 16 – viste sig en hel del gange fra sin pæne side, hvilket resulterede i fint fremmøde til vores bænke-træf. Det er så hyggeligt.

ABF meddelte at i løbet af 2016 ville den hjemmeside vi havde igennem dem – blive lukket pga. at det bagvedliggende firma er gået konkurs. Vi blev i stedet tilbudt en ny og mere moderne udgave. Den gamle var gratis – den nye koster ca. kr. 2000 om året i abonnement. Bestyrelsen vurderer, at vi har så meget gavn og fornøjelse af en hjemmeside, at det er pengene værd. F.eks. ved handel med andele, hvor vi har pligt til at udlevere en masse

papirer til interesserede købere, mæglere, banker m.fl. Alle disse papirer er lagt på hjemmesiden, hvorfor vi nu kan nøjes med at henvise til denne. På hjemmesiden er der en offentlig del, hvor alle kan kigge og privat del med de mere personfølsomme oplysninger. Den private del kræver egen login-kode, hvilket alle beboere har fået.

Der har i årets løb fra nogle beboere været en del kritik af behandlingstiden for nogle af de forskellige sager, som bestyrelsen har behandlet og ikke mindst om manglende information om sagernes forløb. Dette er ikke af ond vilje, men arbejdspresset har til tider været ret hektisk. Også i forbindelse med behandlingen af skader, som foreningen skal betale, har vi efterfølgende strammet op på opfølgningen. Vi har taget kritikken til efterretning, og vil i fremtiden forsøge at gøre det bedre.

Spørgsmål til beretningen?

Hus 67: Vil mængden af sms'er til bestyrelsen ikke ændre sig i takt med, at beboerne bliver mere vant til at bruge vores foreningsmail?

Formanden: Jo – der vil være færre sms'er – men ting tager tid.

Hus 49: Kommer der noget til beboerne på skrift omkring de nye procedurer ved skader o.l.?
Svar: Ikke umiddelbart. Beboere skal gøre, som de plejer – altså kontakte bestyrelsen. Det er bestyrelsen, der skal stramme op. Der henvises til referat fra bestyrelsesmøde nr. 90, punkt 7.

Beretningen blev herefter godkendt.

3) Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab

Vores rutinerede og kompetente revisor Niels Erik Jensen, A/S Revision Hatting gennemgik vores årsregnskab og vores revisionsprotokollat. Fortalte om vort regnskabs mange poster og detaljer, hvor både gammel og ny lovgivning skal overholdes. Vi blev herudover indført i en del af vores revisors mange erfaringer, betragtninger og overvejelser. Det er blevet en del mere "bøvlet" at lave regnskab ift. 2016 pga. ny lovgivning.

Årets resultat udgør et overskud på kr. 459.750.

Revisoren synes, at vi gennem årene har gjort det godt. At vores økonomiske situation er meget tilfredsstillende – vi har en sund forening. Og vi skal huske at arbejde på, at det fortsætter.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget samt godkendelse heraf

Niels Erik Jensen gennemgik herefter vores budget for 2017.

De mest markante ændringer er stigning i vedligehold af fællesarealer samt stigning i poster til vedligehold hhv. løbende og renovering (cirkulationspumper og tilskud til maling).

Budgettet blev herefter godkendt.

Vi skal være obs på, hvis vores formue bliver ret meget større end tkr. 750 ift. bankgaranti.

En mulighed vil være at sprede formuen på flere pengeinstitutter.

5) Godkendelse af vedtægtsændringer forslag 1 – 8

Forslag 1: Vedr. §8 stk. 2, c – Bl.a. afregning med Vandforsyningen

For: 18, Imod: 0, Blank: 0

Således vedtaget.

Forslag 2: Vedr. §8, stk. 6 - Indgået Rammeaftale med Aura

For: 18, Imod: 0, Blank: 0

Således vedtaget.

Forslag 3: Vedr. §12, stk. 2 – Servicehund

For: 18, Imod: 0, Blank: 0

Således vedtaget.

Forslag 4: Vedr. §13, stk. 2 – Om fortrinsret ved overdragelse

For: 17, Imod: 0, Blank: 1

Således vedtaget.

Forslag 5: Vedr. §15, stk. 8 – Afregning af overdragelsessum

For: 18, Imod: 0, Blank: 0

Således vedtaget.

Forslag 6: Vedr. Tillæg til vedtægter – vedtaget på GF 2. april 2014 – om Havedag

For: 15, Imod: 3, Blank: 0

Således vedtaget.

Forslag 7: Vedr. Tillæg til vedtægter – vedtaget på GF 2. april 2014 – om Aktivitetsudvalg

For: 18, Imod: 0, Blank: 0

Således vedtaget.

Forslag 8: Vedr. Tillæg til vedtægter – vedtaget på GF 2. april 2014 – sletning af 3 punkter

For: 18, Imod: 0, Blank: 0

Således vedtaget.

6) Godkendelse af Husorden og dermed tilføjelse til vores Vedtægter

Forslag 9:

For: 16, Imod: 2, Blank: 0

Således vedtaget.

7) Godkendelse af malertilbud – vedr. maling af udvendig døre og vinduer

For: 18, Imod: 0, Blank: 0

Således vedtaget.

8) Indkomne forslag

Forslag fra hus 45: Forslag/ændringer til Husorden:

1) Efterlyser vejledning/beskrivelse af procedure ved fejl/skade.

Svar: Tages til efterretning af bestyrelsen. Som omtalt under Bestyrelsens beretning – bl.a. med henvisning til referat fra bestyrelsesmøde nr. 90, pkt. 7 – bliver der ikke pt. nedfældet en decideret skriftlig procedure. Beboere "gør som de plejer" – altså kontakter bestyrelsen. Det er så bestyrelsens opgave, at håndtere henvendelsen hensigtsmæssigt. Dvs. - igen som tidligere omtalt – bl.a. holde snor i evt. håndværkere og holde berørte beboere opdateret om, hvem der gør hvad - samt sagens gang.

2) Ønsker tilføjelse om at hunde på vores vej skal føres i snor.

Loven tilsiger hunde skal føres i snor.

Svar: Det aftales at hunde på vejen føres i snor.

3) Oplever der bliver kørt for stærkt på vores vej.

Efterlyser et skilt ved indkørsel til vores bebyggelse – med tekst i stedet for km-angivelse.

Svar: Der er mange der oplever dette. At flere ikke kører efter forholdene på vores smalle vej. Det er både nogle beboere, gæster – herunder diverse plejere/håndværkere, der har for travlt. Dette kan medføre farlige og ubehagelige situationer for både mennesker og dyr, når man færdes på vejene.

Bestyrelsen har allerede gang i "sagen". Har bl.a. undersøgt om de forskellige muligheder. Bl.a. hos Kommunen – om hvad lovgivningen siger vi må/ikke må.

Stor opbakning til at, der skal et skilt op herom.

Ligeledes et skilt der gør opmærksom på vores "Gæsteparkering".

Forslag fra hus 49: Om andres brug af deres carport samt om for høj fart på vores vej

1) Carport: Hus 49 har de sidste år haft oplevelsen af, at brug af deres carport til vejfesten er blevet taget som en selvfølge. At de ikke en gang er blevet spurgt/orienteret. Hus 49 ønsker ikke at forhindre brugen heraf til vejfest. Men vil bede om, at de i god tid og på en ordentlig og respektfuld måde spørges herom. Dem med carport tæt på huset – ville sikkert have det på samme måde, hvis deres carport skulle inddrages.

Hus 49 oplever, at "fremmede" biler parkerer i/bag deres carport, hvilket medfører at hus 49 har svært ved at kører ud af /ind i carporten.

Svar: Det aftales, at årets aktivitetsudvalg i forbindelse med planlægning af den årlige vejfest 3. weekend i august – **forud** for udsendelsen af invitationen, lige spørger "ejerne" af de berørte carporte, om det er ok, at vi "låner" deres carport hertil.

2) Hastighed på vores vej

Oplever stadig at der køres med alt for høj fart på vores vej. Dette gør det på flere måder utrygt at færdes på/ved vejen. Det er bl.a. Hjemmeplejen, fragtbiler, transportbiler m.fl. det er galt med. Ønsker et skilt ved indkørslen til vores bebyggelse – f.eks. med teksten: Vis hensyn, sænk farten.

Svar: Samme problem er diskuteret/besvaret ifm. det indkomne forslag fra hus 45. Se ovenfor.

9) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

- a) Else Kaa (hus 41) genvælges til bestyrelsen - for 2 år
- b) Bjarne Viborg (hus 33) genvælges til bestyrelsen - for 2 år
- c) Bodil Jeppesen (hus 31) vælges som 1. suppleant - for 1 år
- d) Birte Saksø (hus 67) vælges som 2. suppleant - for 1 år

10) Valg af nyt aktivitetsudvalg for 1 år

De foreslåede huse vælges. Dvs. husene 35 - 51 - 57 og 59 er i dette års aktivitetsudvalg og skal stå for at arrangere bl.a. sommerfest og julegløgg.

11) Eventuelt

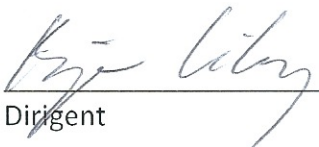
Martin Schmidt siger på foreningens vegne mange tak til Jørgen (hus 35) for hans meget trofaste og fine indsats i forbindelse med vedligehold af lamper, udskiftning af pærer, pasning af skralde-ø m.m.

Charlotte (hus 57) takkes ligeledes for indsatsen som foreningens "Flagdame".

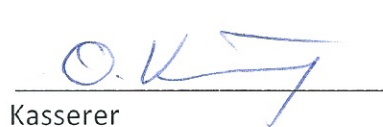
Jørgen og Charlotte overrækkes hver især et par flasker vin.

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

Herefter var der traditionen tro – fælles hygge med øl/vin og smørrebrød samt kaffe og småkager.


Dirigent


Formand


Kasserer


Næstformand


Referent/sekretær


Bestyrelsesmedlem