

Referat fra ordinær generalforsamling i AB Rosenhøj

Torsdag den 8. marts 2018 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. 15 huse af 20 var til stede. Ingen repræsentant fra husene 45, 47, 49, 53 og 63.

2. Bestyrelsens beretning v/formand Martin Schmidt.

Beretningen er vedlagt dette referat som bilag, hvorfor det kun er efterfølgende spørgsmål, der vil blive refereret her:

Hus 43: Spørgsmål om hvordan kondens fra emhætten viste sig. Bjarne (33) gjorde rede for det, da de har problemet. Se bestyrelsens beretning.

Hus 59: Spørgsmål om hvordan det forløber med udskiftning af måler vedr. fjernvarmen.

Svar: Arbejdet er gået i gang. Man får henvendelse Fjernvarme kontoret om tidspunktet, hvor teknikeren vil komme.

Hus 59: Spørgsmål om nye skilte i fællescarportene til orientering om, hvilket hus carporten tilhører. Bestyrelsen vil sørge for dette.

Hus 39: Teknikeren fra Fjernvarmen, havde påtalt at en af ventilerne i anlægget skulle skiftes. Bestyrelsen tager sig af det.

Hus 55: Hvem skal betale, hvis man har problemer med kondens fra emhætten. Foreningen betaler disse udgifter.

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 385.512.

Revisoren gav udtryk for at vi havde en sund økonomi. Vi var heldige med vores huses beliggenhed som sådan men også beliggenhed i forhold til motorvejen. Så priserne på husene stiger.

Hvis den offentlige vurdering stiger, stiger andelsværdien også.

Årsregnskabet blev godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget - til godkendelse

Revisoren gennemgik herefter vores buget for 2018.

Det går rigtig fint. Næste år skal F5 lånet (Flexlån) laves om. Vi skal være opmærksomme på det, når vi når aug. – sep.

Budgettet blev godkendt.

5. Godkendelse af vedtægtsændring (bilag)

Forslag til vedtægtsændring:

§3 Stk. 3 Vedr. forældrekøb. Bestemmelsen blev forlænget med en periode på 2 år, altså til 5. marts 2020.

Forslaget blev vedtaget ved håndsoprækning med 10 for og 5 imod. Altså 2/3 af de fremmødte.

6. Indkomne forslag:

Der var ingen indkomne forslag.

7. Valg

a. Formand

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

b. Bestyrelse

Ole Karring (hus 51) genvælges til bestyrelsen for 2 år

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

c. Suppleanter

Carsten Pedersen (39) vælges til 1. suppleant for 1 år

Ellen Ankjær Rasmussen (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 39 – 41 – 43 – 45.

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

9. Eventuelt

Ole Karring udtrykte utilfredshed med, at beboere ikke læste vores vedtægter, og derfor stillede sig uforstående overfor regler, som netop står i vedtægterne.

Ligeledes var der stadig problemer med at boligafgiften ikke blev betalt rettidigt, altså på 1. bankdag i måneden. Der er 44 procent der betaler rettidigt.

Yvonne (59) foreslog, at der blev sendt besked til de beboere, der var problemer med.

Ellen (65) Der er stor utilfredshed med den græsklipning, især i området bag husene 63, 65 og 67, men også generelt.

Martin svarede, at vi vil indhente tilbud på arbejdet hos to andre firmaer.

Ole Karring sagde på foreningens vegne mange tak, med 3 flasker vin, til hver af de hjælpsomme mennesker -

Jørgen (35) for vedligehold af lamper og udskiftning af pærer mm

Kjeld (69) for snerydning ved affaldspladsen og arealet omkring pladsen

Charlotte (57) for trofast "flag ansvarlig".

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

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

Bilag: Bestyrelsens beretning

Bjarke V. Løng
Dirigent

Martin Schmidt
Formand

O. V. S.
Kasserer

Bjarke V. Løng
Næstformand

Bent Jørgensen
Referent/sekretær

Else Raa
Bestyrelsesmedlem

Skanderborg d. 8. marts 2018

Bestyrelsens beretning for året 2017.

Vi har afholdt 7 ordinære bestyrelsesmøder, derudover har vi holdt en del ad-hoc møder, hvis der var behov for at den samlede bestyrelse kunne tage stilling til noget som ikke kunne vente til næste ordinære bestyrelsesmøde. I starten af januar meddelte Charlotte (hus 57) at hun ønskede at trække sig fra bestyrelsen, fordi hun gerne ville bruge mere tid på at færdiggøre en igangværende uddannelse som zoneterapeut. Suppleanten Bodil(31) har overtaget Charlottes plads.

Vi har tidligere slået på tromme for at vores foreningsmail skulle bruges til alle henvendelser til bestyrelsen, det har virket – næsten alle henvendelser er sendt til foreningsmailen – enkelte til min private mail-adr. Vores foreningsmail er indrettet på den måde, at når der kommer en mail til ab.rosenhoej@gmail.com, så sendes der automatisk en kopi af mailen til alle bestyrelsesmedlemmers private mail-adr. Som hovedregel er det stadig formanden der besvarer mails på bestyrelsens vegne. Alle svar sendes også til hele bestyrelsen.

Kort tid efter sidste års GF, fik vi udskiftet 18 cirkulationspumper på varmeanlægget (2 var udskiftet tidligere). Så nu har hele bebyggelsen moderne energirigtige pumper. Jeg har kunnet konstatere et mindre el-forbrug end tidligere år, det går jeg ud fra at andre også kan.

På sidste års GF besluttede vi at få vores udvendige vinduer og døre malet af prof. malerfirma. Selve arbejdet blev udført i efteråret, mellem bygerne, men det blev da afsluttet inden der blev vinter. Kvaliteten af arbejdet er lidt svingende, så vi har aftalt med maleren, at vi samler alle klager hos Else (41). Når der bliver forår (eller malevejr) vil maleren så gennemgå alle klagesager, og så forhåbentlig også gøre noget ved det. I forbindelse med malerarbejdet er der lavet en liste over hvor der findes bundlister af træ, dem vil vi prøve at få vores tømrer til at skifte til vedligeholdelsesfrie lister af aluminium, inden maleren laver sit eftersyn. Hvis tømreren skulle komme til at skade den nye maling, kan vi betale maleren for at pletmale, hvis det er nødvendigt. Foreningen betaler for de nye bundlister og isættelsen.

Vi havde sidste år et meget regnfuldt forår og vores regnvandsbrønde havde problemer med at følge med. Vi havde oprindeligt regnet med at vi selv ville rense dem til forårets havedag, men nogle beboere som tidligere havde rensset dem, sagde at det faktisk var et stort arbejde og foreslog at vi i stedet fik en slamsuger til at gøre det. Det var en rigtig god ide, så det gjorde vi. Vi har ikke haft problemer siden.

I efteråret havde vi igen igen vandskade i hus 45, denne gang lykkedes det at finde et sted, hvor der trængte vand ind (efter flere tilkald af tømrer mens det regnede). Det var en tagsten i øverste række der havde en minimal fejl, men det var altså nok til at der kunne trænge vand ind. Fejlen blev rettet og der har ikke været problemer siden.

Der er flere huse der har haft problemer med kondens i emhætten, vi har fået lavet en ændring i hus 33. Vi har fået flyttet udluftningsventilen fra tagryggen til midt på taget, på den måde går slangen oppe på loftet lodret op til udluftningsventilen, i modsætning til før, hvor den gik langs med taget op til tagryggen. Indtil videre har der ikke været problemer, og hvis det viser sig at have langtidsvirkning, kender jeg i hvert fald 2 huse som gerne vil have lavet samme løsning. Foreningen betaler selvfølgelig for operationen.

Vi har et hængeparti med vores skotrender, vi har tilbageholdt 10.000 kr. fordi vi ikke er tilfreds med udførelsen, der er lysindfald og det ser ud som om tagstenene ikke er lagt rigtigt på plads. Det lykkedes endelig for Ole Kirring at få kontakt til blikkenslageren kort før jul, og blikkenslageren var også interesseret i at få sagen afsluttet. Han ville sammen med tømreren som havde lagt tagstenene på plads, komme og kigge på vores klager. Det er Bjarne og undertegnede, der har været rundt for at lave en liste over, hvad vi synes ikke er OK. Blikkenslageren ville gerne komme en hverdag, og da Bjarne er arbejdsramt og jeg lige havde fået et nyt knæ, aftalte vi at jeg skulle kontakte blikkenslageren en gang efter jul, når jeg følte mig i stand til at kravle på stige igen. Jeg har indtil nu ikke kunnet overskue at kravle op på 12-14 lofter i løbet af et par timer, så der er ikke sket noget endnu. Og nu om kort tid bliver jeg sat 3 mdr. tilbage, så vi må prøve at finde en anden løsning. Det kunne være at få blikkenslageren til at komme en lørdag, hvor Bjarne så kan gå rundt med ham.

Midt under julegløggen strejkede ovnen i hus 35, mens den var ved at varme æbleskiverne. Det var tilsyneladende komfuret der var stået af. Vi fik æbleskiverne varmet et andet sted. Næste dag købte Jørgen og Vita et nyt komfur og alt var tilsyneladende i orden, men i løbet af ugen begyndte det nye komfur også at svigte, så der blev tilkaldt en elektriker. Han fandt ud af at en af skruerne i elskabet åbenbart ikke havde været strammet nok, dengang huset blev bygget, og i løbet af de 12 år der er gået siden, har skruen løsnet sig. Når man bruger strøm bliver skruen en lille smule varm, den køler så af igen når der ikke bliver brugt strøm, de små temperaturforskelle får så åbenbart skruen til ganske langsomt at løsne sig. Det kunne i værste fald have udløst brand i elskabet, men det skete heldigvis ikke. Jeg har efterfølgende kontaktet elektrikerens, for at høre om det var noget vi kunne forvente i andre huse, men han sagde at risikoen for at andre huse i bebyggelsen havde samme fejl, var lige så lille som chancen for at vinde i Lotto, men han kunne selvfølgelig ikke garantere noget. Vi har derfor besluttet ikke at gøre mere.

Midt i januar fik hus 53 problemer med varmesystemet, vi tilkaldte Stilling Køl og El, som konstaterede at der var fejl på styreenheden til varmeanlægget. Styreenheden er den enhed i teknikskabet, som har forbindelse til alle rumtermostater i hele huset. De styreenheder der er i vores huse produceres ikke mere og man kan ikke få reservedele til anlægget. Stilling Køl og El lovede os at vores gamle rumtermostater kunne bruges på en moderne styreenhed, så derfor bad vi dem om at skaffe en ny

styreenhed, og så ville vi ved selvsyn konstatere at vores gamle rumtermostater virkede på den nye styreenhed. Vi havde nemlig ikke selv kunnet finde en styreenhed i Wavins sortiment, der kunne bruge gamle rumtermostater. Da Stilling Køl og El fik den nye styreenhed hjem, viste det sig desværre, at den nye styreenhed kun kunne fungere med nye rumtermostater (enten trådløse eller fortråede, som kan bruge de eksisterende ledninger). Vi måtte derfor installere både ny styreenhed og nye rumtermostater, den operation kostede ca. 10.000 kr., så det er altså det, der skal til, næste gang en styreenhed står af. Bagsiden af de 4 carporte midt i bebyggelsen trænger til renovering. Regnvand har ødelagt dele af træværket der går helt ned til jorden. Vi har besluttet at renovere hele bagsiden, og beklæde den med samme slags vedligeholdelsesfrie "brædder", som der er på gavlen ud mod flagstangen. Vi har planlagt denne renovering til dette forår.

De sidste par års handler med vores boliger har vist at prisen på andelsbeviset nærmer sig det tilladte maxbeløb iflg. vores regnskab. Bestyrelsen har fået en forespørgsel om hvordan man kan få vurderet forbedringer af boligen, så man har mulighed for at komme over den tilladte max-pris, andelshaverens bolig er nemlig vurderet højere end max-prisen (af ejendomsmægler). ABF har lavet nogle retningslinier, for hvordan man gør, og bestyrelsen har besluttet at sende en del af bestyrelsen på kursus, det sker allerede lørdag d. 10. marts i Kolding. Vi håber så at blive klædt på til også at udføre dette arbejde. Vi har besluttet at vi først vil foretage en vurdering af forbedringerne, når andelshaveren afleverer ansøgning om udtrædelse af andelsboligforeningen, det er for at undgå "prøveballoner".

Vores boligpriser er stigende, så vores boliger er åbenbart attraktive, et andet tegn på at vi har et godt produkt er vores "interesseliste". Med en "interesseliste", kan bestyrelsen bare udlevere alle navne der står på listen til dem der ønsker at sælge. For øjeblikket indeholder vore "interesseliste" 7 navne, der har ønsket at komme i betragtning, når der bliver et andelsbevis til salg.

Sidste år på GF vedtog vi vores Husorden, hvor et af punkterne er parkering, der er stadig enkelte der ikke kan finde ud af, hvor man må parkere, eller ikke vil finde ud af det. Fakta er i hvert fald, at der sker "ulovlig" parkering, til gene for de øvrige beboere. Vi skal igen igen gøre opmærksom på, at det er den enkelte beboer der er ansvarlig for gæsters parkering. Det der generer bestyrelsen mest, er at der bliver vist manglende respekt og tagen hensyn til andre mennesker. Når vi har regler i foreningen, så er det for at vi alle kan være her på lige betingelser. Jeg har flere gange påpeget at bestyrelsen hverken er P-vagter eller politibetjente, men hvis der er beboere der følger sig generet af brud på vores P-regler, opfordrer jeg alle til at tage billeder af forseelsen og aflevere dem til bestyrelsen.

Vi har i løbet af 2017 afholdt 2 havedage, den første havde meget stor tilslutning, så vi blev hurtigt færdige med det vi havde på programmet. Derefter kunne vi med god samvittighed gå over til fælles frokost og hjemmebakte kager. (meget vellykket). Efterårets havedag afholdt vi som forsøg en eftermiddag/aften, da vi ikke havde meget arbejde der skulle udføres. Det viste sig at være en god ide, så det prøver vi nok igen.

Som sædvanlig havde vi en meget vellykket sommerfest med pæn deltagelse (festudvalget havde lavet et stort forarbejde for at det skulle blive en god fest – det lykkedes).

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

Også vejret om tirsdagen (ved 4-tiden) viste sig fra den pæne side en hel del gange – det resulterede i fint fremmøde til vores bænke-træf (dejligt).

Nu kommer jeg til et punkt i beretningen, som jeg har været meget i tvivl om jeg overhovedet skulle tage med, men den samlede bestyrelse synes at resten af foreningen bør orienteres om det. Det det drejer sig om, er tonen i nogle af de mails jeg modtager fra en enkelt andelshaver. Det er i orden at man ikke kan lide mig som person, men jeg mener, at jeg har krav på at henvendelser er holdt i en sober tone. Jeg forsøger på trods af angrebene at svare tilbage i en sober tone, men nogle gange er jeg simpelthen nødt til at lade være med at svare tilbage. Jeg er godt klar over at det at være formand i nogle tilfælde er "øretævernes holdeplads", men derfor kan man da godt holde en ordentlig tone. Jeg er ikke særligt nærtagende, så det ødelægger ikke min nattesøvn. Dette punkt er bare ment som en orientering til alle i foreningen om at sådan kan man altså også blive behandlet som formand.

Det var så bestyrelsens beretning for 2017.

Er der spørgsmål ?