

Referat fra ordinær generalforsamling i AB Rosenhøj

Torsdag den 21. marts 2019 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. 14 huse af 20 var til stede. Ingen repræsentant fra husene 43, 45, 47, 55, 63 og 67.

2. Bestyrelsens beretning v/formand Martin Schmidt.

Beretningen er vedlagt dette referat som bilag 1.

Der var efterfølgende ingen spørgsmål til beretningen.

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 453.680.

Revisoren gav udtryk for, at vi havde en sund økonomi, og bestyrelsens lavede et godt arbejde.

Nogle andelsboligforeninger var nødt til at have en administrator til at styre den løbende økonomi.

Vi sparer mindst 40.000 om året ved at klare det selv.

Han var lidt betænkelig ved, hvad der sker med Ejendomsskatten, når vi får den nye ejendomsvurdering. Det kan få indflydelse på vores boligafgift.

Noget der muligvis også kan påvirke vores boligafgift er også renteniveauet og de generelle lånebetingelser, der eksisterer, når vi skal have nye lån i 2023.

Årsregnskabet blev godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget - til godkendelse

Revisoren gennemgik herefter vores buget for 2019.

Budgettet blev godkendt.

5. Godkendelse af vedtægtsændring (Husorden) (bilag 2)

Forslag til vedtægtsændring:

Afsnittet **Fejl og skader**.

- "Liste" over Firmaer der skal kontaktes i tilfælde af arbejde, der skal dækkes af foreningen.

Erstattes med:

- Oversigt over hvilke håndværkere der må tilkaldes findes på vores hjemmeside under "Håndværkeroversigt"

Hus 49 spørgsmål – hvad gør man ved en akut skade, f.eks. vandskade.

Martin (formand) svarer - bestyrelsen skal altid kontaktes.

Hus 57 spørgsmål – hvis det er arbejde, vi selv skal betale, hvad så?

Martin (formand) svarer – så kan man frit vælge håndværker.
Vedtægts ændringen blev vedtaget. 14 stemte for ved håndsoprækning.

6. Indkomne forslag:

Forslag 1. fra hus 69. Vedr. problemer med sortering af affald (bilag 3):

Oplever problemer med beholderne til restaffald. Beholderne bliver fyldt med affald, som ikke hører til i disse.

Derfor foreslås at hver husstand får sine egne containere. 3 stk pr husstand, en til restaffald, en til papir og pap og en til emballage.

Derefter kunne skraldeøen fjernes og parkeringspladsen udvides.

Der opstod god og sund debat om emnet.

Konklusion: ligegyldigt hvilken løsning vi valgte, tre beholdere eller en beholder ved hver husstand – opsætning af industricontainer ved affaldsøen, ville det blive noget dyrere.

Ved beholdere ved hver hus, ville der opstå problemer for nogen, med at få beholderne ned til opsamling ved skraldeøen, og ved nogle af husene, kunne ikke findes plads til affaldsbeholder.

Hus 69 trak forslaget tilbage. Kjeld, hus 69 har haft ansvar for isætning af nye poser i containerne, når disse blev tømt om fredagen. Dette job skulle gerne overtages af en anden, men ingen meldte sig, og derfor skal vi være fælles om denne opgave. Den der kommer først til containerne, når de er tømt, sætter en ny pose på.

Forslag 2. stillet af bestyrelsen, om tildeling af godtgørelse til formanden (bilag 4):

Med udgangspunkt i pressemeddelelse fra ABF vedr. godtgørelse til bestyrelsesmedlemmer for tid og arbejde, ønsker bestyrelsen at Generalforsamlingen tildeler formanden "Skatterådets årlige max-beløb for telefon og internet".

Bestyrelsen berettede herefter for hvor meget arbejde, der ligger i jobbet som formand.

Under efterfølgende snak, var der stor forståelse for dette.

Hus 49 satte spørgsmål ved om det egentlig ikke er svært at finde en person, der kan bestride dette job.

Revisoren gjorde opmærksom på, at beløbet kunne sættes af i budgettet som godtgørelse til bestyrelsen.

Bestyrelsen kan fordele dette beløb efter eget ønske.

Forslaget ændres herefter til **tildeling af godtgørelse til bestyrelsen** i stedet for formanden.

Forslaget blev vedtaget ved håndsoprækning. 15 stemte for (hus 67 havde givet fuldmagt til afgivelse af stemme)

7. Valg

a. Bestyrelse

Else Kaa (hus 41) genvælges til bestyrelsen for 2 år

Bjarne Viborg (hus 33) genvælges til bestyrelsen for 2 år

b. Suppleanter

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

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

Bodil Jeppesen (hus 31) er på valg næste år
Ole Kirring (hus 51) er på valg næste år
Martin Schmidt (hus 37) er på valg næste år

8. Valg af nyt aktivitetsudvalg - for 1 år

Det foreslåede udvalg vælges, altså hus 31 – 33 – 35 - 37.

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

9. Eventuelt

Elizabeth (hus 59) spørgsmål: Hvad er tilladt at lave af ændringer i sin bolig.

Martin (formand) svarer: spørg bestyrelsen, hvis ændringer påtænkes – ingen spørgsmål er dumme spørgsmål.

Bjarne supplerer: man må ikke lave konstruktive ændringer i husene, så som flytte vægge – fjerne døre.

Ruth (hus 61): Meget fremgår af vedtægterne.

Charlotte (hus 57) kommentar: Der bliver kørt for hurtigt på vores vej.

Afføre debat om hvad vi kan gøre.

Else (hus 41): Påtal det overfor synderne, når du observerer det.

Ole Kirring sagde på foreningens vegne mange tak, med lidt lækkerier, til hver af disse hjælpsomme mennesker -

Jørgen (hus 35) for vedligehold og justering af vores varmeanlæg

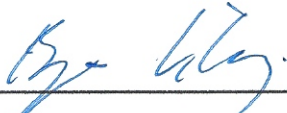
Kjeld (hus 69) vedligehold af affaldspladsen og arealet omkring pladsen

Charlotte (hus 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:
1. Bestyrelsens beretning
 2. Forslag til vedtægtsændring (Husorden)
 3. Forslag til generalforsamlingen vedr. problemer med sortering af affald.
 4. Forslag til generalforsamling om tildeling af godtgørelse til formanden.



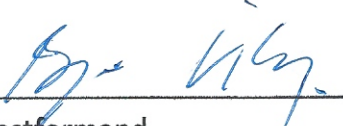
Dirigent



Formand



Kasserer



Næstformand



Referent/sekretær



Bestyrelsesmedlem

Bestyrelsens beretning for året 2018.

Vi har holdt 8 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. Derudover har der været holdt en del møder i forbindelse med handel af andele.

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.

De seneste års handler med andele har vist at prisen nærmede sig den tilladte maxpris ifølge vores regnskab. Derfor er det blevet mere og mere påkrævet at vi tager højde for de eventuelle forbedringer som er blevet lavet i vores andele, for evt. at få udbudsprisen over den tilladte max-pris.

For at blive klædt på til at udføre dette arbejde, tog bestyrelsen på kursus i vurdering af forbedringer og afskrivningen af forbedringerne.

Vurdering af forbedringer er nu en fast del af salgsprocessen, ligegyldig om der medvirker ejendomsmægler eller ej. De to handler med andele der er foretaget i 2018 har fungeret som "prøveklude", hvor vi efter lidt småjusteringer har fundet ud af hvordan vi bruger det fremover. Handelen med hus 43, som startede i november og blev afsluttet i det nye år, er kørt "lige efter bogen".

Træværket på bagsiden af de 4 carporte midt i bebyggelsen var efterhånden tæret så meget af vind og vejr at maling ikke længere kunne få det til at se ordentlig ud, så vi besluttede at hele bagvægen skulle beklædes med samme vedligeholdelsesfrie "brædder" som endegavlen ud mod flagstangen. Det fik vi ordnet i foråret, med et rigtig godt resultat.

I 2017 fik vi malet vores udvendige vinduer og døre. Da malerne var færdige var der enkelte andelshavere der ikke var helt tilfredse med resultatet, men efterårsvejret betød at malerne først kunne reparere klagepunkterne næste forår. Det blev så klaret i 2018.

Vi har fået løst problemerne med kondens i emhætten i endnu 2 huse. Den løsning med at flytte tagventilen fra tagryggen og ned midt på taget virker tilsyneladende, så næste gang nogen får den slags problemer ved vi hvad der skal gøres. Foreningen betaler selvfølgelig for operationen.

Det hængeparti vi havde med vores skotrender, hvor vi tilbageholdt 10.000 kr. fordi vi ikke var tilfredse med udførelsen, er nu løst. Endelig lykkedes det Ole Kiring at få kontakt til blikkenslageren, og få ham til at komme sammen med den tømrer, der havde lavet tagarbejdet. Der hvor vi havde konstateret lysindfald viste det sig at det var fordi de havde brugt lyserød skumgummi, hvor der tidligere var brugt sort. Lyset kunne ses igennem det lyserøde og ikke gennem det sorte. Så der skulle ikke gøres noget. Blikkenslageren har fået sine 10.000 kr.

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.

Hus 43, som er den seneste handel med andele der er foretaget, er et resultat af "interesselisten".

For øjeblikket indeholder vores "interesseliste" 10 navne, der har ønsket at komme i betragtning, når der bliver et andelsbevis til salg.

Det går meget bedre med at overholde vores parkeringsregler end tidligere, der har dog været enkelte "svipsere" hvor beboerne ikke har sørget for at deres gæster bruger vores gæsteparkering.

Det er blevet endnu vigtigere end tidligere at beboere overholder vores parkeringsregler, fordi vi har fået en del mere trafik døgnet rundt, bl.a. af hjemmehjælpere, sygetransport og hjælpemiddeltransport. Dem vil vi gerne give så meget plads som muligt.

Derimod går det ikke så godt med vores affald.

Vi er simpelthen for dårlige til at sortere vores affald.

Der bliver puttet noget i restaffaldscontainerne, som slet ikke hører hjemme der, noget af det skulle have været i en af de andre containere, og noget skulle være afleveret på genbrugspladsen.

Man må ikke stille noget ved siden af containerne, for det tager skraldemændene ikke med og vi har IKKE ansat en til at rydde op efter os.

Bestyrelsen har haft affaldsproblemet til behandling på de seneste 4 bestyrelsesmøder, det der er kommet ud af det er omdeling af brochurer fra RenoSyd med anvisning af hvordan man sorterer og hvad man IKKE putter i de forskellige containere. Derudover har vi henvist til RenoSyds hjemmeside hvor man kan få flere oplysninger.

Men der er ikke noget der har hjulpet.

Hvis ikke vi bliver bedre til at følge RenoSyds regler, risikerer vi at de ikke vil tage vores skrald med eller at vi evt. får en bøde for at overtræde deres regler.

Vi kan måske også blive tvunget til at betale for en "industricontainer" hvor der ikke skal sorteres, men det er en meget dyrere løsning.

Vi skal have løst vores problemer på en eller anden måde, men det kommer vi nok til at drøfte senere på denne GF.

Vi har i løbet af 2018 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 hjemmebagte kager. (meget vellykket). Efterårets havedag afholdt vi en tirsdag efter bænke-træf, da vi ikke havde meget arbejde der skulle udføres. Det viste sig at være en god ide, så det prøver vi nok igen.

Sommerfesten 2018 går over i historien. Den blev døbt "12.30" fordi festudvalget havde valgt at den skulle starte på det tidspunkt. Det blev en meget vellykket fest selvom enkelte havde valgt at boykotte festen på grund af tidspunktet. Det bliver spændende at se hvad festudvalget for 2019 finder på.

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

Sommeren 2018 er også gået over i historien, på grund af det gode vejr. Der var kun enkelte tirsdage i 2018 hvor der ikke var vejr 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 2018.

Er der spørgsmål ?

Forslag Til Vedtægtsændring (Husorden)

Husorden vedtaget på generalforsamlingen den 20. april 2017

Fejl og skader

Andelshaver skal hurtigst muligt rette fejl, mangler eller skader i boligen og dennes installationer, herunder også uhensigtsmæssig ressourceforbrug.

For så vidt der er brug for håndværker i forbindelse med arbejder som iht. vedtægterne skal dækkes af foreningen, kontaktes bestyrelsen inden denne bestilles.

Kun følgende håndværkere må tilkaldes:

Stilling Køl & EL 86571644

Aage Wegener & søn (tømrer og murer) 86520599

Hermansen (VVS) 87938844

Ændres til:

Fejl og skader

Andelshaver skal hurtigst muligt rette fejl, mangler eller skader i boligen og dennes installationer, herunder også uhensigtsmæssig ressourceforbrug.

For så vidt der er brug for håndværker i forbindelse med arbejder som iht. vedtægterne skal dækkes af foreningen, kontaktes bestyrelsen inden denne bestilles. Oversigt over hvilke håndværkere der må tilkaldes findes på vores hjemmeside under "Håndværkeroversigt"

BILAG 3:

Forslag til generalforsamlingen d. 21. 3. 2019 Vedr. problemer med sortering af affald.

**Der er problemer med beholderne til restaffald.
Beholderne bliver fyldt med affald, som ikke hører
til i disse.**

**Derfor foreslår jeg, at hver husstand får sine egne
containere.**

**3 stk. pr. husstand – en til restaffald, en til papir og pap
og en til emballage.**

**Derefter kunne skraldeøen fjernes og parkeringspladsen
udvides.**

Forslaget stilles af hus 69.

BILAG 4:

Forslag til Generalforsamlingen om tildeling af godtgørelse til formanden

Med udgangspunkt i nedenstående pressemeddelelse fra ABF, ønsker bestyrelsen at Generalforsamlingen tildeler formanden "Skatterådets årlige max-beløb for telefon og internet".

For 2019 er dette beløb 2400 kr.

Det er max-beløbet der kan udbetales skattefrit, hvis man udbetaler beløbet som honorar er det skattepligtigt.

Begrundelsen for tildelingen er:

- De mange timer der bruges på handel med andele. (de sidste 2 år har der været 2 handler om året og i år har der indtil nu været 1).
- Sørge for at opdatere diverse offentlige registre (hjemmesider) med de nyeste regnskabstal. Det er f.eks. "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", der bruges ved handel med andele.
- Arbejdet som Webmaster med at holde vores hjemmeside opdateret. Det drejer sig både om den del der kun er tilgængelig for foreningens beboere og den del der er offentlig tilgængelig for eksterne samarbejdspartnere (banker, ejendomsmæglere, potentielle nye andelshavere o.s.v.).
- Diverse ad hoc opgaver i forbindelse med den daglige drift af foreningen.

Pressemeddelelsen fra ABF:

Ny takst for godtgørelse til bestyrelsesmedlemmer

02-01-2019

En andelsboligforening har mulighed for at udbetale godtgørelse til foreningens bestyrelsesmedlemmer for afholdte udgifter, eller som et egentligt honorar for deres tid og arbejde.

I 2019 har Skatterådet hævet taksterne til:

- Maksimum kr. 2.400,- årligt (telefon og internet)
- Maksimum kr. 1.450,- årligt (porto, møder, kontorartikler m.v.).

Det står foreningen frit for, om man ønsker at yde bestyrelsesmedlemmer en økonomisk kompensation for den tid de bruger på bestyrelsesarbejdet.

Beslutningen skal træffes på foreningens generalforsamling, og det er her ABF's anbefaling, at punktet fremhæves og diskuteres særskilt, for at sikre åbenhed om spørgsmålet.