

Referat fra ordinær generalforsamling i AB Rosenhøj

Torsdag den 31. marts 2016 kl. 19.00

Afholdt i Fælleshuset – Rosenkjærvej 42, Skanderborg

Formand Ole Kiring bød velkommen til alle fremmødte.

1) Valg af dirigent

- a) Ole Kiring (hus 51) blev valgt. Han konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og at 16 huse ud af 20 var til stede. Herudover 3 via fuldmagter - husene 35, 45 og 61. Ingen repræsentant fra hus 47.

2) Bestyrelsens beretning v/formand Ole Kiring

- a) Det har været et godt år. Men også et for bestyrelsen meget travlt år. Bl.a. har der været afholdt 10 bestyrelsesmøder, formanden har modtaget og besvaret ca. 394 mails og herudover besvaret et stort antal telefoniske og personlige henvendelser. Der har været møder med revisor, møder med Nordea og møde i Århus om nye krav til vedtægter. Martin (hus 37) har i samråd med ABF gjort et stort arbejde for at gøre vedtægtsændringerne forståelige for os alle. Der er også kopieret 800 sider – bare til denne generalforsamling. Et vigtigt punkt fra sidste år – og til stor glæde for alle var – da vi i samråd med bank og revisor fik vore nye lån på plads. Dette muliggjorde at vi kunne nedsætte den månedlige boligafgift. Den mindste med kr. 740 og de største med kr. 995. For de fleste et betragteligt beløb. I samråd med revisoren besluttede vi, at vores økonomi godt kunne bære en huslejenedsættelse – selv om det ene lån på det tidspunkt stadig ikke var faldet på plads. Dette sidste lån faldt først på plads efter generalforsamlingen – i maj måned. Og det blev på 2% i 30 år.

Vi har hjemtaget et tilbud på maling af alle vore vinduer, for at sikre at disse bliver vedligeholdt på forsvarlig måde. Det er op til den nye bestyrelse, at tage stilling hertil.

Bestyrelsen har brugt rigtig megen tid på vedligeholdelse af vore egne arealer og af fællesarealer. Måske ikke så meget fysisk – som rent mentalt. Mange af de før omtalte mails og henvendelser har omhandlet dette. Hvem skal vedligeholde hvad, hvor, hvorfor og hvornår. Dette har mundet ud i en haveplan, som Bjarne (hus 33) har brugt rigtig megen tid på at formulere og få tegnet ud. Og den er på bestyrelsesmøder diskuteret og revideret rigtig mange gange. Det har kostet megen kaffe og kage at få den på plads. Er til afstemning under punkt 6.

En anden ting, der har været brugt en del tid og tanke på er, om det skulle være tilladt at bygge et skur i haven/udbygge eksisterende skur. Og i givet fald under hvilke rammer/på hvilke vilkår. Dette på baggrund af en henvendelse fra en andelshaver som ansøgte om at måtte sætte et skur op i haven. Forslag blev sendt til ”høring” i foreningen, hvilket fik beboerne op af stolene. Det blev så ikke aktuelt at tage en endelig beslutning – da ansøgningen blev trukket tilbage.

Vi fik efter lidt overvejelser lagt fibernet/bokse ind i alle huse. For at følge med tiden. Der lyder stor tilfredshed hermed både fra nye andelshavere men også dem, der har boet her i længere tid.

Så var der problemer med nogle utætte skotrender. De akutte er lavet. Resten følger til foråret. Vi har fat i forsikringen og evt. senere Byggeskadefonden. Vi undersøger, om der er mulighed for at få noget af udgiften dækket ad den vej.

Vi fik i foråret lavet en gennemgang af vores teknikskabe/fjernvarmeanlæg. Dette for at sikre optimal udnyttelse og korrekt indstilling. Der blev kun fundet én alvorlig fejl. Mange fik justeret/gode råd om indstilling af anlægget.

Herefter blev beretningen godkendt

3) Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning samt godkendelse heraf

- a) Vores revisor Niels Erik Jensen, A/S Hatting Revision startede med at fortælle, hvorfor han ikke kunne/måtte påtage sig opgaven at være dirigent. Deres brancheforening siger nej: Man/han må som revisor ikke ha' 2 kasketter på.

Herefter gennemgik Niels Erik Jensen vores årsregnskab og revisionsprotokollat.

Årets resultat udgør et underskud på kr. 71.328. Dette skyldes primært vores omlægning af lån i 2015, hvilket bl.a. muliggjorde at huslejen sidste år kunne sættes ned. Kurstab og låneomkostninger ifm. låneomlægningen kostede kr. 218.968. Men det har betydet at vores kreditforeningslån nu er godt og fornuftigt fordelt med forskellige lånetyper og løbetider. Vi er kommet godt ud på den anden side af låneomlægningen. Det er skønnere i år end sidste år pga. den uvished, som låneomlægningen sidste år indebar.

Renten generelt er stadig lav.

Flere kreditforeninger har sat bidragssatserne op – igen. Nordea (hvor vi har lån) er en af de foreninger, der har været mest fair.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget samt godkendelse heraf

- a) Niels Erik Jensen gennemgik herefter vores budget for 2016.

Ingen større ændringer. Mest markant er faldet i udgifter til kreditforeningen – afledt af vores låneomlægning, som nu slår fuldt igennem (et helt år). Der er om alt gået vel - budgetteret med et overskud på ca. kr. 185.000.

Budgettet blev herefter godkendt.

5) Godkendelse af vedtægtsændringer

- a) Martin Schmidt (hus 37) fortæller om baggrunden for de ændringer, der er lavet i vedtægterne. Vi har fået ABF til at gennemgå vores vedtægter. De har lavet en anbefaling til hensigtsmæssig opdatering og ajourføring i henhold til gældende lovgivning og praksis. Herudover har bestyrelsen foreslået forskellige ændringer. Der er sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen omdelt både en kopi af de nuværende vedtægter og en kopi med de foreslåede ændringer – med hver sin farve markering. Så har alle haft mulighed for at læse/sætte sig ind i ændringerne. Der er bl.a. nogle ændringer omkring vores medlemskab af Skanderborg Antenneforening og gebyrer ifm. køb/salg af andel.

Punktet § 3, stk. 3 – omkring forældrekøb blev diskuteret. Om forældrekøb skal være permanent tilladt eller der skal være den foreslåede 2-års periode, hvorefter punktet til den tid igen tages op. Efter forslag fra Jens Ole Ankjær (hus 65) sættes punktet omkring forældrekøb til særskilt afstemning. Resultat: 16 stemmer for og 3 imod/blanke. Dvs. at bestemmelsen om forældrekøb i en ny 2-årig periode blev godkendt.

Herefter sættes hele vores ajourførte og opdaterede vedtægt til afstemning.
Ingen stemmer imod. Forslaget om vedtægtsændringer blev godkendt.

6) Forslag fra bestyrelsen vedrørende haveplan

- a) Bjarne (hus 33): Der har i lang tid været rigtig meget bøvl og ballade om græsslåning m.m. Startende med spørgsmål til slåning af græsset foran tidligere beboer Gunnels hus (hus 69). Dette er blevet slået efter en nødvendig opgravning af græsset pga. en reparation af kabler i græsstykket. Der er også på generalforsamlingen en hel del diskussion og meningsudvekslinger om hvem, der skal passe, klippe, slå og gøre hvad og hvortil, hvis er hvis og hvorfor. Hvad er rimeligt og hvad er en til andelen naturligt hørende have osv! Noget er mundtlige aftaler fra eller før foreningens opståen – noget er ikke. En ting er sikkert: At den offentlige sti mellem hus 61 og 63 fastholdes. Med bestyrelsens forslag forsøges det, at gøre det så tydeligt, retfærdigt og rimeligt, som det nu er muligt. Som oprindelig tanke - også for at holde foreningens udgifter til pasning af fællesarealer på et fornuftigt niveau.

Der stemmes nu om de fra bestyrelsen stillede forslag:

Forslag 1: 16 stemmer for – 3 blanke. Forslaget er vedtaget.

Forslag 2: 10 stemmer for – 8 imod – 1 blank. Forslaget er vedtaget.

Forslag 3: 11 stemmer for – 8 imod. Forslaget er vedtaget.

7) Indkomne forslag

- a) Ingen forslag

8) Valg af formand

- a) Ole Kiring bad om ordet. Efter 6 år på posten, hvor der er lagt rigtig mange timer og rigtig meget tid og energi – med henvendelser fra 7 morgen til 23 aften – ønsker Ole ikke at fortsætte på formandsposten. Applaus fra forsamlingen som tak og anerkendelse for det store og betydningsfulde arbejde Ole har gjort for foreningen og dermed os alle. Bestyrelsens forslag til ny formand er Martin Schmidt (hus 37). Han er villig til at tage posten. Martin vælges som formand – for 2 år. Han vælges enstemmigt.

9) Valg af bestyrelsesmedlemmer

- a) Charlotte Dige (hus 57) genvælges for 2 år
- b) Ole Kiring (hus 51) vælges for 2 år
- c) Karin Vang (hus 53) udtræder – 1 år før tid. Allan Bruun (hus 49) indsættes i stedet for – i 1 år (Allan var 2. suppleant). Anette Damgaard Jensen, som var 1. suppleant er fraflyttet. Else Kaa (hus 41) og Jette Mølgaard (hus 43) har begge indvilget i at gøre et stykke arbejde for foreningen.
Else Kaa vælges som 1. suppleant og Jette Mølgaard som 2. suppleant – begge for 1 år.

10) Valg af nyt aktivitetsudvalg for 1 år

- a) De foreslåede huse vælges. Dvs. husene 31 - 41 – 43 og 53 er i aktivitetsudvalget og skal stå for at arrangere bl.a. sommerfest og julegløgg.

11) Afstemning om Rosenhøjprisen

- a) Der stemmes - som vi plejer- om hvem der i år skal modtage Rosenkjærprisen. Alle fremmødte har 1 stemme. Den der i år fik flest stemmer – var Charlotte (hus 57).

12) Eventuelt

- a) Vores kasserer Karin Vang (hus 53) fraflytter foreningen og udtræder derfor af bestyrelsen. Ole Kirring siger på foreningens vegne stor tak til Karin for mange års kompetent, stabil og engageret indsats som foreningens kassefører. Hun overrækkes et par flasker rødvin – og får et kram.
- b) Bjarne Viborg siger ligeledes på foreningens vegne en meget stor tak til Ole Kirring for den kæmpe og ihærdige indsats på mange områder, som Ole har leveret på formandsposten gennem mange år. Ole overrækkes ligeledes et par flasker rødvin – og får et kram. Vi glæder os over, at Ole stadig er i bestyrelsen, nu som menigt medlem.
- c) Martin (hus 37) gør opmærksom på, at dem der har fiberboks fra Waoo skal genstarte denne den 5. april – blot ved kortvarigt at slukke for boksen. Dette er tidligere meddelt de berørte medlemmer pr. brev fra Waoo.
- d) Kjeld og Lissy (hus 69) er glade for at bo i foreningen. De har i den tid, de har boet her kun mødt glade mennesker.
- e) Arne (hus 55) udtrykker ligeledes, at det for dem har været dejligt at møde alle deres nye naboer.
- f) Ole Kirring opfordrer til, når vejret snart er til det – at hvis man har tid og lyst dukker op til vores Tirsdagsmøder på fællesarealet ved flagstangen – kl. 16 til ca. 17.
- g) Ole Kirring siger også på foreningens vegne tak til Jørgen (hus 35) for hans store og trofaste indsats i forbindelse med vedligehold af lamper og skralde-ø'en m.m. Bjarne Viborg lovede at overbringe Jørgen takken samt et par flasker rødvin.

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