

Referat fra ordinær generalforsamling i AB Rosenhøj

Mandag den 6. september 2021 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 55, 61, 63 og 67. Hus 57 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. Der var 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 582.486.

Der er sket væsentlige ændringer siden regnskabet blev skrevet under d. 21.4.2021. Vi har omlagt lån og i den forbindelse skiftet pengeinstitut. Men da dette først er gennemført efter regnskabet, blev underskrevet er det i orden, at ændringen ikke er beskrevet i dette protokollat.

Efter regeringen har besluttet at afskaffe den offentlige ejendomsvurdering for andelsboliger, er der blevet nedsat et udvalg, der skal komme med forslag til alternative modeller for værdiansættelse af andelsboligforeningers ejendomme. På et tidspunkt vil foreningen modtage en vurdering af ejendommene i deres e-Boks. Foreningen har derpå 3 mdr. til at indgive klage over værdiansættelsen, hvis man mener, at den er ansat for højt.

Regnskabet blev godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget - til godkendelse

Revisoren gennemgik herefter vores buget for 2020, og derefter bestyrelsens beregning af nedsættelse af boligafgiften. (Bilag 2)

Bestyrelsen fik meget ros for det resultat der var opnået, ved omlægning af lån og bankskiftet. Men revisoren mente vi skulle tænke os godt om, når vi bestemte os for størrelsen af nedsættelsen af boligafgiften der vil sandsynligvis være prisstigninger på håndværkere og ske andre uforudsigelige ændringer i samfundet. Så måske skulle vi sætte mere fra til vedligeholdelse.

Det startede en debat, hvor stemningen generelt var sådan, at hvis det blev et problem, måtte man tåle en regulering af boligafgiften om 10 – 12 år.

Budgettet blev godkendt.

5. Forslag til nedsættelse af boligafgift (bilag 2)

Diskussion vedr. dette emne fortsatte.

Alle argumenterede for nedsættelse af boligafgiften.

Afstemningen for nedsættelsen af boligafgiften, også i den størrelse som præsenteret på bilag 2, blev foretaget ved håndsoprækning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget og sættes i kraft pr. 1. okt. 2021.

Nøjagtig udregning af nedsættelsen pr. hus foretages af revisoren.

6. Indkomne forslag:

Der var ingen indkomne forslag.

Men formanden informerede om, at vi er i gang med at indhente tilbud til maling af sternbrædder på husene. Han foreslog at vi, når vi får tilbuddene, holder en ekstraordinær generalforsamling.

Men de forsamlede gav bestyrelsen fuldmagt til at træffe beslutningen.

7. Valg

a. Bestyrelse

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

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

b. Suppleanter

Inge Tranholm (hus 53) 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

Carsten Pedersen (hus 39) 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 51 – 53 – 55 - 59.

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

9. Eventuelt

Hus 51: Foreslår at to af husene i aktivitetsudvalget fortsætter to år, så man ikke som nyttilflyttet står alene og uden erfaring for arrangementet.

Dette fik bifald som en god ide.

Martin (hus 37): Der har været forslag om at lave en Facebook gruppe for beboerne.

Her skulle der være mulighed for at meddele sig til hinanden, om ting som f.eks. et møbel eller en plante, man gerne vil af med – eller andre ideer.


Martin foreslog i stedet for Facebook, at lave en mail-adresse, som fungerer på den måde, at når man sender en mail til denne adresse, så bliver denne mail automatisk sendt videre til de mail-adresser som er tilmeldt til "info.ab.rosenhoej.alle.beboere@gmail.com". Alle mailadresser på vores "Adresseliste" bliver tilbudt at blive tilmeldt til denne funktion.

Hus 55: Havde sendt avisartikel fra 1. sep. vedr. ladestandere fra Aura, som en fællesløsning for foreningen. Vi blev enige om at udskyde diskussionen til senere.


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

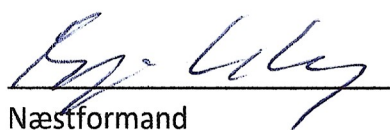
Herefter var der fælles hygge med øl/vin og smørrebrød.

Bilag: 1. Bestyrelsens beretning
2. Forslag til nedsættelse af boligafgift


Dirigent


Formand


Kasserer


Næstformand


Referent/sekretær


Bestyrelsesmedlem

Bestyrelsens beretning for året 2020.

Året 2020 har været et ret specielt år – på grund af Corona-krisen.

Bestyrelsen har (ligesom resten af beboerne) kørt på "vågeblus", mens vi har passet på os selv og hinanden.

Derfor er det meget begrænset hvad der er at berette om livets gang i AB Rosenhøj, men lidt har jo også ret.

Vi fik vores hjertestarter installeret sidst i januar måned 2020, men på grund af "krisen" fik vi først kursus i livreddende førstehjælp og kursus i at anvende hjertestarteren i september måned – næsten alle beboere deltog i kurset der foregik i Fælleshuset. Der var stor tilfredshed med kurset, bl. a fordi underviseren talte et sprog man kunne forstå.

Den ændring vi fik lavet ved regnvandsbrønden på vendepladsen ud for nr. 45, har vist sig at virke – selvom vi har haft flere skybrud siden, har der ikke været problemer.

Det var i 2019 vi endelig fandt ud af hvad der var galt med vores gadelys. Det viste sig at der var problemer med nogle "spoler" som var nødvendige for at sparepærer kunne tænde, men var unødvendige hvis man bruger LED-pærer. Disse "spoler" brugte lige så meget strøm som den pære de skulle starte. I regnskabsåret 2018 (som var sidste hele regnskabsår med "spoler" og sparepærer) brugte vi EL for 8620 kr. I regnskabsåret 2020 (som var første hele regnskabsår med LED pærer) brugte vi 3303 kr. – det er en besparelse på 5317 kr. – i 2020 har vi udover gadelyset også brugt strøm til både "Robert" og juletræet.

Vores gæsteparkering fungerede ikke særlig effektivt, en gang imellem var der kun plads til 4 biler fordi bilerne blev parkeret lidt på skrå og med for stort mellemrum. Det besluttede vi at gøre noget ved – vi gik over til Fælleshuset med et målebånd for at finde ud af hvor store pladserne var derovre. Vi fandt ud af at hvis vi lavede en afmærkning på fliserne kunne vi få 6 pladser med samme størrelse som dem ved Fælleshuset. Vi købte så 2 dåser spraymaling og lavede streger på fliserne. Det har virket perfekt, så nu er der plads til 6 biler.

Bestyrelsen besluttede i efteråret 2020, at vi ville undersøge hvilke muligheder, vi havde for at få ophævet SWAP-aftalen i utide. Vi fik den første beregning fra Nordea i november 2020. Efter at have rådført os med vores revisor, beslutte vi at "klappe hesten" et par måneder. Midt i februar 2021 fik vi 4 nye beregninger fra Nordea. Efter igen at have rådført os med vores revisor, bad vi om endnu en beregning fra Nordea, den modtog vi midt i marts. Alle 6 beregninger havde det problem at når de 10 års afdragsfrihed var overstået, så ville vi blive nødt til at sætte huslejen op, for at komme videre og det ville vi ikke acceptere.

Bestyrelsen besluttede derfor, at vi ville prøve at rådføre os med en uvildig finansrådgiver, for måske på den måde at komme videre. Valget faldt på "Pengerådgivning.dk Aps", som er et landsdækkende firma med kontor i Århus. Vores ønsker til ny finansiering gik på 30 årige fastforrentede lån, hvor en del af dem, var med 30 års afdragsfrihed og resten med afdrag. Den samlede ydelse måtte ikke være større end den nuværende (altså vi ville ikke acceptere højere boligafgift).

Rådgiveren indhentede tilbud hos 4 banker (realkreditinstitutter):

- 1) Nordea
- 2) Nykredit
- 3) Realkredit Danmark
- 4) Jyske Realkredit

Sidst i maj 2021 havde bestyrelsen besøg af rådgiveren, som præsenterede de 4 institutters beregninger på omkostningerne ved låneomlægningen for os. Både rådgiveren og bestyrelsen var enige om, at Nykredit havde den bedste løsning for os. Bestyrelsen besluttede derfor at gå videre med den løsning.

Vi indhentede et detaljeret lånetilbud hos Nykredit, og indkaldte til Ekstraordinær generalforsamling.

På GF fik bestyrelsen mandat til at gå videre med låneomlægningen. 14 huse var repræsenteret – 14 stemte for.

Bestyrelsen aftalte med Nykredit at vi skulle indfri SWAP-aftalen og Renteloftet, så ville Nykredit hjemtage de nye lån og få de gamle indfriet.

Den 07-07-2021 var forarbejdet forbi – og de nye lån trådte i kraft.

Vores interesseliste indeholder for øjeblikket 10 emner. Siden sidste GF er der kommet 6 nye medlemmer på interesselisten - det må være et udtryk for at vores boliger er attraktive.

De seneste 3 handler med andele er alle resultat af vores interesseliste.

Vores havedag 2020 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).

Ved havedagen 2021 blev bestyrelsen enige om at vi ville bruge de penge, der kom ind ved afbud, til at servere frokost til de fremmødte. Vi bestilte 3 "håndmadder" til hver – det blev meget godt modtaget – så muligvis bliver det gentaget.

Sommerfesten 2020 blev afholdt på et tidspunkt hvor Corona-restriktionerne var sådan, at vi havde mulighed for at gennemføre den. Som et forsøg blev festen holdt i et telt på vores gæsteparkering i stedet for i vores 4 sammenhængende carporte midt i bebyggelsen. Deltagerne var meget begejstret for teltet, så bestyrelsen har derfor besluttet at købe et telt til fester i fremtiden.

Sommerfesten 2020 blev en meget vellykket fest, med pæn tilslutning.

Sommerfesten 2021 havde meget lille tilslutning, så vi besluttede at vente med at købe teltet til næste år. Festen blev holdt i carporten ved hus 51 – de 13 deltagere havde en meget vellykket sommerfest.

Vores bænke-træf i 2020 var præget af Corona-restriktionerne (forsamlingsforbud, holde afstand, passe på hinanden og passe på os selv). Det skiftede lidt med hvad man måtte og ikke måtte, men i flere perioder i løbet af året var der mulighed for at vi kunne bruge vores lille "åndehul" og samles til en kop kaffe i det fri.

I 2021 startede sæsonen allerede i starten af marts – de første mødte op i vinterjakker med en kop meget varm kaffe, men så var vi i gang. I marts og april var der enkelte tirsdage hvor der ikke var vejr til at sidde udendørs og drikke kaffe, men siden maj har der været meget fin tilslutning, men hvis der er regnvejr så springer vi over.

Jule-gløggen 2020 blev aflyst på grund af Corona-situationen.

Det var så bestyrelsens beretning for 2020 (og lidt fra 2021).

Er der spørgsmål ?

BILAG 2:

Beregning af nedsættelse af boligafgift

Ydelse 2020 (Nordea)	856.072,01	kr.	
Fremtidig ydelse pr. år (Nykredit)	595.767,00	kr.	

Årlig besparelse	260.305,01	kr.	

Gennemsnitlig nedsættelse af boligafgift pr. hus pr. måned	1.085,00	-->	1085 kr.

2019 og 2020

Forøget likvid beholdning (efter hensættelse til vedligeholdelse)	ca. 150.000 kr.		
	d.v.s. 75.000 kr. pr. år		
Gennemsnitlig nedsættelse af boligafgift pr. hus pr. måned (for meget i boligafgift hidtil)	313,00	-->	300 kr.

Vi besluttede at bruge 600.000 kr. af vores indestående på vores konti til vores låneomlægning

600.000,00 kr.

Vi har brugt

243.775,80 kr.

356.224,20

Gennemsnitlig nedsættelse af boligafgift pr. hus pr. måned i 13 år

115,00 --> 115 kr.

Forslag til gennemsnitlig nedsættelse af den månedlige boligafgift i 13 år 1500 kr.
=====