

Referat fra ordinær generalforsamling i AB Rosenhøj

Torsdag den 31. marts 2022 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 45, 53, 61, 63, 67 og 69. 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 spørgsmål vedr. hjertestarteren, hvor den befinder sig, samt vedligeholdelsen af den. Vedligeholdelsen er beskrevet i beretningen.

Vi har ikke ekstra elektroder. Der er udløbsdato på dem og de bliver leveret et par dage efter bestilling.

På Trygfondens hjertestarter app kan man se, hvor den nærmeste hjertestarter befinder sig.

Kirkecenter Højvangen er den nærmeste for os.

Der var ikke flere 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 underskud på -997.166.

På grund af omlægning af lån siden sidste års regnskab blev underskrevet d. 21.4.2021, er slutresultatet på dette års regnskab negativt. Dette skyldes låneomkostninger, samt kurstab ved indfrielse af renteswap.

Opstillingen af regnskabet er anderledes end sidste år.

Revisoren gennemgik de forskellige poster. Der kommer sandsynligvis en stigning på forbrug, forsikringer og ejendomsskat næste år.

Den store post til vedligehold, skyldes malerarbejde. Dette arbejde afsluttes i år.

Posten på 25.000 til Advokat/juridisk assistanse, i forbindelse med undersøgelse af låneomlægningen, syntes revisoren var godt givet ud. Hvis vi havde ventet til nu, var indfrielse af renteswappen blevet billigere, men renten blevet meget større.

Under Anlægsaktiver blev vores ejendom sidste år opskrevet med 8.843 kr. Dette er undladt i år, da ejendommen altid vil blive vurderet af en vurderingsmand, hvis der skal ske en låneomlægning.

Regnskabet blev godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget - til godkendelse

Revisoren gennemgik herefter vores buget for 2022.

Elizabet (hus 59) foreslog at hjertestarten skulle stå selvstændig på driftsbudgettet.

Budgettet blev godkendt.

5. Indkomne forslag (Bilag 2):

Forslag stillet af Birgit og Ole Nielsen (hus 51)

Forslag 1 vedr. driftsplanen:

Ole's forslag var, at vedligeholdelsesplanen skal kontrolleres hvert år med ekstern bistand og ajourføres med prisstigninger.

Der opstod en del debat om emnet.

- Revisoren sagde under sin gennemgang af regnskabet, at vedligeholdelsesplanen skal kunne holde 3 år, hvis foreningen har sagt ja, til at vi havde en.
- Formanden orienterede om at vedligeholdelsesplanen blev gennemgået jævnlige, og det er planlagt, at den skal ajourføres næste år med ekstern rådgiver.
- Da vedligeholdelsesplanen blev lavet i 2013, var det på baggrund af gennemgang af 4 huse.
- Ole foreslog, at man gennemgik alle huse denne gang.
- Finn (hus 55) påtalte, at tagrender skulle efterses, der var rustpletter på deres tagrender.
- Formanden foreslog at emnet bliver behandlet på næste bestyrelsesmøde.

Ole trak på den baggrund sit forslag tilbage.

Forslag 2 vedr. anskaffelse af manuel saltspreder:

Efter debat om emnet, blev det vedtaget ved afstemning, at vi anskaffer en saltspreder, finder et sted hvor den kan stå. Ole har mulighed for at købe en billigt.

7. Valg

a. Formand

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

b. Bestyrelse

Carsten Pedersen (hus 39) genvælges til bestyrelsen for 2 år

Ditte Sørensen (hus 41) vælges til bestyrelsen for 2 år

c. 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) udtræder af bestyrelsen

Bjarne Viborg (hus 33) er på valg næste år

Else Kaa (hus 41) er på valg næste år

8. Valg af nyt aktivitetsudvalg - for 1 år

Det foreslåede udvalg vælges, altså hus 53 – 51 – 49 - 47.

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

Som aftalt ved generalforsamling sidste år er 2 huse gengangere fra sidste år. (hus 51 og 53)

9. Eventuelt

Inger (hus 55): Foreslår på festudvalgets vegne, at der vil blive lavet et forårsarrangement, i stedet for julegløgg, der ikke blev til noget sidste år pga. Corona risiko.

Ole (hus 51): Spørgsmål om der mellem nogle af husene er adskillelse med trævægge.
Svaret fra bestyrelsen er, at det ikke er tilfældet.

Elizabet (hus 59): Foreslår at vi anskaffer mikrofon til næste generalforsamling.

Jens Ole (hus 65): Roste bestyrelsen.

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 ajourføring af driftsplanen, samt anskaffelse af saltspreder.



Dirigent



Formand



Kasserer



Næstformand



Referent/sekretær



Bestyrelsesmedlem

Bestyrelsens beretning for året 2021

Året 2021 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.

Den mest skelsættende begivenhed 2021 var helt sikkert vores låneomlægning. Da vi startede på undersøgelsen om det kunne lade sig gøre, opererede man med 1% fastforrentede lån – da vi fik omlægningen foretaget, var det blevet til 1.5%. Hvis vi havde ventet til nu, ville det sikkert være blevet til 3%. D.v.s. med de samme lån ville vi komme til at betale det dobbelte rentebeløb i 30 år – så ville låneomlægningen sikkert ikke resultere i en nedsættelse af boligafgiften. Det var åbenbart et godt tidspunkt vi fik det gennemført på – så er det jo ligegyldigt om det er "Rettidig omhu" eller "Snydeheld".

I efteråret fik vi malet vores stjernbrædder og begyndt på udhængsbrædderne, men efterårsvejret var skyld i at maleren kun blev ca. halv færdig. Når forårsvejret tillader det, kommer maleren igen og gør arbejdet færdigt.

I januar måned (22) fik vi en mail fra Trygfonden om at vores hjertestarter muligvis har været i brug og at den ville være meldt ud af systemet indtil vi klarmeldte den igen. Det var en "herteløber" fra området, der havde hentet den, fordi han havde fået en alarm. Han kom senere tilbage med hjertestarteren. De elektroder der skal klæbes på patientens krop, befinder sig i en forsegle pose og kan kun bruges 1 gang. I det aktuelle tilfælde havde elektroderne ikke været i brug, så vi gik bare ind på en hjemmeside og meldte den klar igen. Hvis forseglingen havde været brudt, skulle vi købe nye elektroder og lægge dem i hjertestarteren, vi ville så få refunderet prisen på de nye elektroder. Elektroderne har en udløbsdato på posen (datoen står også inde på hjemmesiden), når denne dato er overskredet bliver hjertestarteren automatisk meldt passiv. Elektroderne skal skiftes med 2 års mellemrum, batteriet skal skiftes hvert 4. år. Vi har valgt at vi selv vil sørge for at disse 2 ting bliver udskiftet, det er meget billigere end hvis vi abonnerer på vedligeholdelsen. Når vi selv står for vedligeholdelsen, koster det os ca. 100 kr. om måneden at holde hjertestarteren køreklar. Vi har nu haft hjertestarteren i 2 år og vi har lige skiftet elektroderne. Så nu skal der ikke udskiftes noget før om 2 år, medmindre den har været i brug.

Bestyrelsen har nedsat en arbejdsgruppe, bestående af Ole (41) og Martin (37). Meningen med denne gruppe er at udføre mindre opgaver for foreningen, som man tidligere fik foreningens faste håndværkere til at udføre. Gruppen er først og fremmest lavet for at spare penge.

Første projekt som gruppen har udført er udskiftningen af trykventiler i alle 20 huse, det er 6 – 8 stk. pr. hus. Dette projekt har sparet foreningen for ca. 7500 kr.

Næste projekt har været at konstruere og montere rækværk ved mellemgangen, besparelsen har her været ca. 2000 kr.

Disse 2 projekter er gruppen (med ledsagere) blevet "aflønnet" for, med en god middag på en af Skanderborgs restauranter.

Vores interesseliste fungerer på den måde at vi en gang om året sender en mail til dem der står på listen, om de fortsat ønsker at stå på listen eller de ønsker at blive slettet. Det er den måde vi overholder GDPR-lovgivningen på. Hvis man ønsker at fortsætte på listen, skal man svare tilbage at man gerne vil fortsætte på listen, hvis man derimod ikke ønsker at fortsætte på listen, behøver man ikke gøre noget, man bliver automatisk slettet 14 dage efter modtagelsen af mailen. 31-12-2021 var der 9 på interesselisten. Vi sendte mail ud til disse 9 – 2 svarede at de gerne ville slettes og de resterende 7 svarede ikke – så alle 9 blev slettet. Vi har i starten af 22 fået 2 nye medlemmer på listen. Det er så de 2 nyankomne, der udgør vores interesseliste nu.

Sommerfesten 2021 havde meget lille tilslutning. Festen blev holdt i carporten ved hus 51 – de 13 deltagere havde en meget vellykket sommerfest.

Vores bænke-træf har i 2021 haft meget fin tilslutning, men hvis der er regnvejrså springer vi over.

Jule-gløggen 2021 blev aflyst på grund af Corona-situationen.

Det var så bestyrelsens beretning for 2021.

Er der spørgsmål ?

Forslag til generalforsamling Rosenhøj 31.03.22

1.

Driftsplanen gennemgås og ajourføres.

Er sidst udarbejdet den 08.02.13 og anbefales revideret hver 3 år.

2.

Der anskaffes en manuel saltspreder der kan benyttes på vejen, fortov og ved skraldespande ved kraftig isslag og sammenkørt sne.

Den 17 marts 2022

Birgit og Ole Nielsen

Nr. 51