

Referat fra generalforsamling i Andelsboligforeningen Rosenhøj

Torsdag den 23. marts 2023 kl. 19.00

Sted: Fælleshuset - Rosenkjærvej 42 – Skanderborg

Dagsorden:

1. Valg af dirigent

2. Bestyrelsens beretning

3. Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget - til godkendelse

5. Indkomne forslag:

Evt. forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage

før generalforsamlingen. Forslagene skal være udformet således, at man kan stemme for eller imod.

6. Valg

a. Valg af formand – for 2 år

Da Martin (hus 37) har trukket sig d. 01-03-2023 af helbredsmæssige årsager, skal der vælges en ny formand.

Bestyrelsen foreslår Knud Sindberg (hus 45) som ny formand, og han har indvilliget.

b. Valg af bestyrelsesmedlemmer – for 2 år

På valg er: Bjarne Viborg (hus 33) - ønsker ikke genvalg

På valg er: Else Kaa (hus 41) – ønsker ikke genvalg

Bestyrelsen foreslår Tina Benfeldt (hus 49) og Britha Rasmussen (hus 37) som nye bestyrelsesmedlemmer. De er begge indforstået.

c. Der skal yderligere vælges 2 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge - for 1 år.

Ellen Ankjær Rasmussen (hus 65) har indvilliget i at fortsætte som 2. suppleant.

7. Valg af nyt aktivitetsudvalg - for 1 år

Følgende huse står for tur: 49- 47- 45- 43

8. Eventuelt

Velkomst ved formand Bjarne Viborg.

Ad 1:

Else Kaa blev valgt som dirigent.

Hun konstaterede at generalforsamling er lovligt indkaldt. 17 husstande er repræsenteret og der er ikke fuldmagt fra de 3 fraværende husstande.

Ad 2:

Bjarne fremlagde bestyrelsens beretning for 2022, som blev godkendt. Denne vedlægges som bilag.

Ad 3:

Revisor Niels Erik Jensen fremlagde regnskabet.

Af revisorens kommentarer er her kun medtaget de vigtigste. Han mener, at det er vigtigt at foreningen har en forsikring, som dækker ved svindel på netbank.

Mener endvidere at ejendomsskat, renovation og forsikringer kan stige. Ejendomsskatten skal genforhandles i 2024, og her kan ejendomsskatten stige.

Det store vedligeholdelsesbeløb skyldes maling af udhæng, algebehandling, en ny yderdør samt mange små ting. Den store revisorregning skyldes låneomlægning og de 2 generalforsamlinger.

I forhold til renter foreslår revisor, at bestyrelsen undersøger, om vi kan få renter for indestående.

Når vi sammenligner den likvide beholdning (side 11) fra 2021 til 2022 skyldes den store forskel at der i 2021 er medregnet mellemregning ved overdragelse af andele.

Revisoren anbefaler at vi beholder de billige 1½ % lån. I 2022 steg renten meget, hvilket giver en stor kursgevinst på realkreditlånet. Her anbefaler bestyrelsen, at vi henlægger beløbet som reserve, så det kan aktiveres, hvis renten falder og kursen på lånet stiger igen, og ikke lader andelsværdierne stige. Dette blev kort debatteret.

Årsregnskabet blev vedtaget.

Ad 4:

Driftsbudgettet blev fremlagt.

Bemærkning om at minusrente til banken nok ikke fortsætter i 2023.

Foreninger har efter hensættelse et lille underskud, men revisoren mener, at vi godt kan tåle at tære (de knap 60.000 kr. på s 4) lidt på vores beholdning i banken.

Tina havde spørgsmål om, hvad der sker når den afdragsfrie periode ophører.

Hertil svarer revisoren, at vi heldigvis har fået lån med afdragsfrihed på 30 år. Til den tid kan vi måske genbelåne med ny afdragsfrihed.

Budgettet blev vedtaget.

Ad 5:

Fra Elizabet Helle (hus 59). Vedlægges som bilag

På generalforsamlingen var der flertal for med 11 stemmer for og 2 stemmer imod, at bestyrelsen undersøger muligheden for at etablere sensorstyret belysning ved hvert enkelt hus og/eller ændrer døgnbelysningen ved de enkelte huses indgangsparti/ garage?

Ad 6:

a - Knud Sindberg (hus 45) blev valgt som ny formand for 2 år

b - Tina Benfeldt (hus 49) og Britha Rasmussen (hus 37) blev valgt til bestyrelsen for 2 år

c – Ole Nielsen (hus 51) er valgt som 1. suppleant for 1 år

Ellen Ankjær Rasmussen (hus 65) er valgt som 2. suppleant for 1 år

Ad 7:

Hus 49 - 47 - 45 og 43 er det nye aktivitetsudvalg, som står for sommerfesten d. 3. lørdag i august og gløgg arrangement den sidste søndag før jul samt hvad de ellers ønsker at arrangere.

Ad 8:

Ole Nielsen kommenterede på drift- og vedligeholdelsesplanen

1. adskillelse mellem carporte på loftet er af træ, hvilket kan blive et problem med forsikring

2. varmesystemet er taget ud af planen

3. udendørsarealer er ligeledes taget ud af planen

4. husk at tillægge momsbeløbet

Han opfordrer til, at bestyrelsen tager ovenstående kommentarer med i forbindelse med at anvende planen.

Hertil siger revisor at der skal være overensstemmelse mellem vedligeholdelsesplan og foreningens økonomi og tages højde for, hvordan pengene kan findes.

Hus 55 – havde i deres fravær sendt pkt. til evt. med et ønske om, at tagrenderne bliver gennemgået af en sagkyndig med henblik på reparation eller udskiftning.

Som det fremgik af formandens beretning er der allerede i sensommeren taget kontakt Wegener om at sende en blikkenslager ud for at kikke på vores tagrender. De er nogle steder begyndt at tære igennem og dryppe. Han har ikke været her endnu, så det har vi måttet rykke for, og det er aftalt at han skal komme så snart forårsregntiden er overstået – ellers må bestyrelsen kontakte ham igen.

Generalforsamlingen takkede den afgående formand og de afgående bestyrelsesmedlemmer for deres gode arbejde for foreningen.

Bilag:

Bestyrelsens beretning 2022, Indkomne forslag

Carsten Rasmussen

Ditte Sørensen

Tina Benfeldt

Else Raa

Britha Rasmussen

Bestyrelsens beretning for året 2022

Året 2022 blev et anderledes og mere normalt år set i forhold til de to forgangne år med Corona-restriktioner.

Efter vores succesfulde (tør jeg godt sige) låneomlægning i 2021 er indbetalingerne af den nye boligafgift efterhånden fundet på plads.

Udskiftning af trykventilerne i vores gulvvarmesystemer er afsluttet. Tak til "arbejdsholdet" Ole(41) og Martin(37) for det.

1. februar flyttede de nye beboere ind i nr. 57: Grethe og Sandor Helle. Velkommen til jer.

Forberedelserne til den årlige generalforsamling var ved månedsskiftet februar/marts i gang, men Corona var ikke helt ovre for alle, og regnskabet måtte derfor gennemgås delvist online, men det lykkedes jo alligevel.

Ved generalforsamlingen var Bodil(31) på valg og trådte ud af bestyrelsen. Tak til Bodil for hendes indsats. Hun blev erstattet af Ditte(43). Velkommen til hende(dig).

D. 19 marts var Martin(37) og Bjarne(33) til andelsboligdag i Vingsted. Efter div. foredrag og besøg på standende, havde vi en betryggende overbevisning om, at vi håndterer låneomlægning og interesselisten på fornuftig vis.

Foråret kom, og vores tirsdagstræf blev efterhånden godt besøgt og det begyndte at knibe med at der var stole nok. Det har generelt været godt besøgt hen over hele sæsonen, når vejret var til det.

I begyndelsen af maj, kunne det meddeles at malerarbejdet af udhængsbrædderne var afsluttet.

Til havedagen, som var d. 28. maj, fik vi udvidet flisearealet ved fællesområdet, og gjort rent rundt omkring som vi plejer. Det var en rigtig god dag med stor tilslutning, sluttet af med smørrebrød og diverse.

1/juli overtog Inger og Knud nr. hus nr. 45. Velkommen til dem(jer), og god vind til Susanne og Kenneth.

I juli fik tagene en omgang algebehandling. Det trængte de også til. Så må vi løbende vurdere hvornår det skal have igen. Firmaet Nul-Alger mener helt klart at de skal have en tur én gang om året. Meeen, det er nu heldigvis foreningen(aka bestyrelsen) som bestemmer det.

1. august overtog Tina Benfeldt hus nr. 49. Velkommen til hende(dig), og held og lykke til Tina Bruun.

Martin indkøber festtelt til brug ved sommerfesten og andre eventuelle arrangementer.

Sommerfesten blev som vanligt afholdt 3. lørdag i august, nemlig d. 20. Det var en stor succes i det nye telt med diverse spil om eftermiddagen fælles grillbuffet og levende musikalsk underholdning ved Dr.

MoccaDuck, en duo hvoraf den ene part er datter af Inger i nr. 55. Tusind tak for det – det satte gang i festen.

I sensommeren blev Wegener bedt om at sende en blikkenslager ud for at kikke på vores tagrender. De er nogle steder begyndt at tære igennem og dryppe. Han har ikke været her endnu, så det har vi måttet rykke for, og det er aftalt at han skal komme så snart forårsregntiden er overstået.

Martin har 1. december haft besøg af Rasmus Odsgård Olesen fra OBH med henblik på udarbejdelse af den nye drifts- og vedligeholdelsesplan som skulle ligge klar i løbet af 2022.

Han udførte en meget grundig gennemgang af byggeriet, og var meget begejstret for hele byggeriet og dets tilstand.

Dette var således bestyrelsens beretning for 2022

Er der nogen spørgsmål?

Indkomne forslag til generalforsamlingen 23/3-2023

Fra Elizabet Helle (hus 59)

Punkt til generalforsamlingen:

Kan der oprettes et flertal for at vi undersøger muligheden for sensorstyret lysanlæg ved de enkelte huse. Måske med en aktivering på 1-2 meter. Jeg tror det ville være en besparelse for vores el forbrug, en fordel for miljøet og med en aktivering af lyset ved sensor, vil man også blive mere opmærksom på om der kommer "nogen".

Jeg synes vores individuelle lys brænder for mange timer i døgnet. De store lygtepæle tænder/slukker før kommunens på vejen "lige ved siden af".

Min egen lampe ved døren giver et konstant generende lys indfald.

Men mest af alt, kunne det blive en besparelse på længere sigt?

Så.

Er der flertal på generalforsamlingen for, at vi undersøger denne mulighed for at ændre døgn belysningen ved de enkelte huses indgangsparti/ garage?

Ja/nej?