

Referat fra generalforsamling i Andelsboligforeningen Rosenhøj

Torsdag den 21. marts 2024 kl. 18.30

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:

- Bestyrelsen har ændringsforslag til vedtægterne og tillæg til vedtægter. Se bilag 1.
- Forslag om hastighedsbegrænsning på 15 km/t på vores vej fra hus 55. Se bilag 2
- Forslag om opsætning af drivhuse fra Ole i hus 51. Se bilag 3
- Evt. yderligere 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 bestyrelsesmedlemmer – for 2 år

På valg er: Carsten Pedersen (hus 39) - accepterer genvalg

På valg er: Ditte Sørensen (hus 43) – accepterer genvalg

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

7. Valg af nyt aktivitetsudvalg - for 1 år

Følgende huse står for tur: 45- 43 – 41 - 39

8. Eventuelt

Bestyrelsen orienterer om ny affaldsordning

Velkomst ved formand Knud Sindberg.

Ad 1:

Martin blev valgt som dirigent.

Han konstaterede at generalforsamlingen er lovligt indkaldt. 16 husstande er repræsenteret, og der er fuldmagt fra Bodil (hus 31) til punkt 5B, men ikke fra de øvrige fraværende husstande.

Ad 2:

Knud fremlagde bestyrelsens beretning for 2023, 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 starter med at fortælle om det nye digitale vurderingssystemer. Lige nu er vores grundværdi nyvurderet til over 23 mill. Den endelige vurdering kommer først om et par år. Her bliver der mulighed for at klage. Indtil da er der en begrænsning på vores stigning af ejendomsskat (grundskyld).
- Regnskabet viser et overskud på 3400 kr. mere end det budgetterede.
- Der er fremsat et nyt lovforslag om værdiansættelse af andelsboliger, som kan blive vedtaget den 15. april i år. Hvis lovforslaget bliver vedtaget, kan det få betydning for værdiansættelsen af andelskronen i vores forening, eftersom vi får mulighed for at fremskrive den seneste offentlige vurdering med nettoprisindekset. De overvejelser vi skal gøre, er om indekseringen skal bruges til at forøge ens buffer/reserve, eller om man vil sætte andelsværdien op, eller lave en kombination af de to. Niels Erik foreslog en kombination af de to muligheder. Der var enighed om, at hvis der i løbet af 2024 kommer henvendelser fra flere husstande om, at de ønsker en stigning i andelskronen, vil bestyrelsen tage en snak med revisoren og eventuelt indkalde til en ekstraordinær generalforsamling.

Årsregnskabet blev vedtaget.

Ad 4:

Driftsbudgettet blev fremlagt.

Overskuddet er på ca. 7.700 kr. mere end realiseret i 2023. Det skyldes primært en stigning i renteindtægterne.

Budgettet blev vedtaget.

Ad 5:

- A. Bestyrelsens ændringsforslag til vedtægterne og tillæg til vedtægter (se bilag 1) blev vedtaget med den tilføjelse til aktivitetsudvalget, at sommerfestdatoen i august meldes ud senest 1/6.

- B. Forslag om hastighedsbegrænsning fra hus 55 (se bilag 2) på 15 km/t på vores vej blev diskuteret og ikke vedtaget med 5 stemmer for og 12 imod. Dvs. at bestyrelsens beslutning om 20 km/t er gældende.
- C. Forslag om opsætning af drivhuse fra Ole i hus 51. Se bilag 3. Ole trækker sit forslag, og bestyrelsen forpligter sig på, at punktet bliver en del af den reviderede husorden, som bliver taget op på næste ordinære generalforsamling.

Ad 6:

a - Carsten Pedersen (hus 39) og Ditte Sørensen (hus 43) blev genvalgt

b – Inger Englyst (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 45, 43, 41 og 39 er det nye aktivitetsudvalg, som står for sommerfesten i august og glögg arrangement den sidste søndag før jul samt hvad de ellers ønsker at arrangere.

Ad 8:

Britha og Ditte orienterede om ny affaldsordning og henviste til hjemmesiden

<https://mit.renosyd.dk/>

Her kan I se en ny sorteringsguide, tømmedatoer og beholdere.

Jens Ole spurgte ind til Nabohjælp. Bestyrelsen sørger for at få et nyt skilt til skraldeøen. Det er op til de enkelte husstande om de vil være aktive eller passive.

Vi snakkede om den kommende maling af skure og lofter i forhold til vedligeholdelsesplanen.

Knud takkede flagdamen, webmaster og praktiske udvalg, som alle fik en flaske vin.

Bilag:

Bestyrelsens beretning 2023, Indkomne forslag

Martin Schmidt

Therese Englyst

Britha

Carsten Pedersen

Ditte Sørensen

Bestyrelsens beretning for året 2023

2023 har jo været et spændende år, dels fordi det blev mit første år som formand, og dels fordi Inger og jeg lige skulle lande og finde ud af hvordan det er at bo i og være en del af en Andelsboligforening. Der var ved sidste års generalforsamling også en relativ stor udskiftning i bestyrelsen, idet der kom 3 nye ind, nemlig Britha, Tina og mig selv.

Der har sidste år været afholdt 11 bestyrelsesmøder, 8 efter generalforsamlingen og med den nye bestyrelse. De første opgaver var at få foreningens registreringer tilpasset med den nye bestyrelse. Det foregår digitalt og er smart og enkelt, når man da lige ved hvor og hvordan o.s.v. Her var Martin en god hjælper, tak for det. Martin er ligeledes vores Web Master og passer godt på vores hjemmeside.

Bestyrelsen deltog i et møde arrangeret af ABF i april måned, hvor der var indlæg fra forskellige faggrupper. Jeg deltog sammen med Ditte, Britha og Tina.

Endvidere deltog jeg i ABF's kredsgeneralforsamling i september måned i Århus.

Det tidligere samarbejde vi har haft med HedeDanmark opsagde vi, og vi bestemte os for at finde en ny samarbejdspartner til såvel hækkлипning som græsslåning. Vi havde kontakt til 3 forskellige og fik tilbud fra de 2. Vi har lavet en aftale med Ronny Engstrøm fra Hårby. Vi synes faktisk han indtil videre har lavet et godt stykke arbejde. Vi har endvidere lavet en aftale med Ronny om beskæring af hækken ned mod stien. Det bliver nok ikke kønt at se på fra starten, men det er et forsøg på at få den rettet af og give et mere ensartet udtryk. Den fremtidige aftale er, at vi får klippet hækken 1 gang årligt omkring 1. august. Samtidig skal han fra i år slå græsset langs ydersiden af vores hække. Han vil desuden ca. hver 3. gang han slår græsset, også trimme græsset langs hækken. Det betyder at når I der har hæk ud mod plænen, klipper toppen af hækken, skal I huske at samle det hæk affald op, som er faldet ned på ydersiden af hækken.

Til vintertjenester har vi lavet en aftale med Bjerregaard & Ottosen i Stilling.

Som der blev drøftet ved sidste generalforsamling, skulle vi have en blikkenslager til at se på vores tagrender. Flere var utætte og trængte til en udskiftning. Bestyrelsen kontaktede firmaet KB Zink (henvisning fra Wegener & Søn) og fik en aftale om udskiftning af alle rustangrebne dele af render og samlinger. Aftalen blev en delvis udskiftning af stål render til Zink, som har en noget længere levetid. Firmaet lovede at arbejdet kunne udføres inden sommerferien. Sådan gik det ikke og vi må nok tilskrives Britha's vedholdende adfærd, at aftalen kom i hus og udført i september måned. Arbejdet blev udført tilfredsstillende og prisen holdt.

Endvidere har vi haft Wegener & Søn til at udskifte diverse trælistes ud med aluminiumslistes på flere terrassedøre og på udestuer.

Vi har fået sat en ny lampe op på stien mellem hus 41 og 43. Problemet var at man skyggede for sig selv på vej hen mod trappen. Jeg synes det er blevet rigtig godt. Arbejdet blev udført af Stilling Køl og El, med Carsten som primus motor og til at tage sig af det grove. Samtidig fik vi elektrikereren til at ændre Astro urets tænd og sluk tider, så de passede bedre i forhold til hvornår der bliver lyst om morgenen og hvornår der bliver mørkt om aftenen.

Vi udsatte sidste år at få algebehandlet vores tage. Planen er at vi skal algebehandle igen i år. Sidst det blev udført var i 2022. Der kan blive noget med at skulle rense sine tagrender og sikre adgang til haven, men det vil vi alt sammen vende tilbage med, når det måtte blive aktuelt. En ting vi dog ikke udsatte, var afrensning af fibercement på vores gavle, som Ole og Martin klarede.

2023 var også året hvor "Robert" fik et nyt hus.

Af mindre opgaver har vi haft Wegener & Søn til at udskifte nogle enkelte metalskinner på terrassedøre. De var enten slidte eller manglede helt.

Der har været et stoppet køkken afløb i hus 63, hvor vi havde fat i Holst Kloarkservice til at klare problemet.

Og der har været problemer med kondensvand ved udluftningshætten i badeværelset ved hus 57. Dette problem blev klaret af Wegener & Søn.

Iflg. vores drifts- og vedligeholdelsesplan, skal vi have tjekket gummifuger, justeret og smurt døre og vinduer. Det er alt sammen noget vores praktiske udvalg vil komme rundt og gøre. I samme forbindelse tjekkes de skumpuder, der sidder i vores ventilationsåbninger i vores vinduer og terrassedøre. Nogle steder er de helt smuldret væk, andre lettere medtaget og nogle steder fejler de intet. Men I vil blive orienteret om hvornår de kommer rundt. Det skal være godt vejr.

I december måned modtog vi en godkendelse fra politiet om etablering af en hastighedsbegrænsning på vores private fællesvej. Fra politiets side vil man kun være med til en begrænsning til 30 KM. Det vi kan se man har gjort flere andre steder, er at sætte skilte op som går længere ned end de 30 km. Jeg har snakket med Louise Leth fra Teknik og Miljø i Skanderborg Kommune, som siger, at det ikke er noget politiet sætter sig imod, blot kan man ikke få dem til at foretage hastighedskontrol med baggrund i vores skiltning. Ud fra min snak med Louise, og det faktum at vi ønsker en begrænsning som også vil blive respekteret, har vi i bestyrelsen besluttet at opsætte et skilt, der i udseende ligner de officielle, og med teksten "20 km".

Der er efterfølgende indkommet et forslag til generalforsamlingen om yderligere begrænsning, der behandles under punkt 5, hvorfor eventuelle kommentarer bør vente til dette punkt.

Vores sommerfest var pænt besøgt med et fremmøde på 23, og hvor vi havde en hyggelig dag og aften, som bl.a. bød på sang og musik fra Bjarne.

Arrangementet med Gløgg og æbleskiver op til jul var ligeledes rigtig godt besøgt.

Vi har haft et par arbejdsdage med ligeledes en god opbakning. Der blev hurtig og effektivt lavet en helt masse, så vi kunne fortsætte med et par stykke smørrebrød og hyggelig samvær. Det er vi gode til.

Og så har vi endelig vores bord/bænke træf de tirsdage som vejret tillader. Det fungerer godt, sommetider er vi mange, somme tider ikke så mange, men det er som det skal være. Det skal vi endelig holde fast i, da jeg synes det kan en helt masse og er dejlig og uforpligtende.

Der har igennem de seneste år været snakket meget om offentlige ejendomsvurderinger og de udfordringer som det har medført. Som ejer af en andelsbolig bliver vi ikke pålagt at betale en egentlig ejendomsskat, men alene en grundskyld af grundværdien. Vi har fået en ny midlertidig vurdering af grunden på 23,5 mill. Kr. Det er en stigning på 530%. I 2023 betalte vi 89.500 kr. For 2024 er der indført en stigningsbegrænsningsværdi som betyder at vi kommer til at betale 92.000 kr. Som I måske allerede har set, er der i øjeblikket et nyt lovforslag under behandling. Niels Erik, vores revisor, har lovet at komme lidt mere ind på emnet, og give os sin vurdering af hvilken betydning det kan få for os.

Som nok alle har bemærket, så er kommunens nye affaldssortering trådt i kraft, og det gælder selvfølgelig også for os. I sidste uge fik vi nye containere, og alle de gamle blev afhentet. Jeg håber alle vil tage godt imod den nye ordning, og at alle vil gøre en positiv indsats. Der er ingen af os der vil være fejlfrie her i starten, men med den rette indstilling, er jeg sikker på at det nok skal lykkes. Under punkt 8, eventuelt, vil Ditte og Britha orientere om den nye affaldsordning, og hvad status er lige nu. Jeg vil derfor gerne at vi venter med eventuelle spørgsmål.

Vi har i øjeblikket 10 stående på vores interesseliste. De 9 er kommet til i 2023, så det tager jeg som et udtryk for at vores boliger fortsat er attraktive.

Til slut vil jeg takke bestyrelsen for et godt samarbejde. Vi har nogle rigtig gode møder med stort engagement fra alle sider.

Det var således bestyrelsens beretning for 2023.

Nogle spørgsmål.

Forslag fra bestyrelsen.

Forslag til vedtægtsændringer.

§8 stk. 5, afsnit 4.

Vedr. foreningens kollektive medlemskab i Skanderborg Antenneforening.

Nuværende tekst:

Kontingentet betales halvårligt den sidste bankdag i januar og juli via bankoverførsel til foreningen. Ved for sen betaling.....

Ændres til:

Kontingentet betales efter aftale til foreningen via bankoverførsel. Ved for sen betaling.....

Argument: Gældende praksis.

§ 9 stk. 7, afsnit 2

Vedr. vedligeholdelse.

Ændres med følgende tilføjelse:

..... af andelsboligen. Endvidere er andelsboligforeningen ansvarlig for maling af udvendige vinduer og døre samt sternbrædder.

Argument: Gældende praksis.

Tillæg til vedtægter

Punkt 5. Aktivitetsudvalg

Afsnit 1.

Nuværende tekst:

Vælges på generalforsamlingen for et år af gangen. Fast forpligtelse er at sikre sommerfest den 3. lørdag i august.

Ændres til:

Vælges på generalforsamlingen for et år af gangen. Fast forpligtelse er at sikre sommerfest i august måned.

Argument: Større fleksibilitet.

Afsnit 3.

Nuværende tekst:

Foreningen har presenninger til carportområdet til evt. brug ved større arrangementer.

Ændres til:

Foreningen har et festtelt til brug ved sommerfesten og ved større arrangementer.

Argument: Faktiske forhold.

Indkomne forslag til generalforsamling den 21. marts 2024

Hej bestyrelse i AB Rosenhøj.

Vi har et punkt til dagsordenen til generalforsamlingen den 21. marts 2024.

"Vi foreslår, at der indføres en hastighedsbegrænsning på 15 km/t på vores vej".

Vi har testet hastigheden ved flere gange at have kørt hele strækningen igennem med både 15 og 20 km/t. Vi synes at 20 km/t er for høj, blandt andet fordi der er beboere som skal bakke ind eller ud af deres indkørsel og fordi der ikke er fortov på hele strækningen.

Med venlige hilsener, Inger og Finn i nr. 55.

Indkommen forslag fra Ole Nielsen (hus 51)

Tillæg til vedtægter

Opsætning af drivhuse:

Drivhuset må maksimalt være 2 meter højt.

Areal må maksimalt være på 5 kvadratmeter.

Opsætning og placering skal godkendes skriftlig af bestyrelsen.

Rosenhøj den 21. marts 2024