

Referat fra generalforsamling i Andelsboligforeningen Rosenhøj

Torsdag den 20. marts 2025 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 driftsbudget til godkendelse

5. Indkomne forslag:

- Bestyrelsen har ændringsforslag til vedtægterne, Se bilag 1.
- Bestyrelsen har ændringsforslag til Husorden, Se bilag 2.
- 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 formand – for 2 år

Knud Sindberg (hus 45) – accepterer genvalg

b. Valg af bestyrelsesmedlemmer – for 2 år

På valg er: Britha Rasmussen (hus 37) - accepterer genvalg

På valg er: Tina Benfeldt (hus 49) – ønsker ikke genvalg

Bestyrelsen foreslår Jessica Viborg Lindskov (hus 53)

- #### c. 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: 41 – 39 – 37 - 35

8. Eventuelt

Velkomst ved Knud Sindberg.

Der er et fremmøde til generalforsamlingen på 27 personer, og 18 huse er repræsenteret.

Til stede er ligeledes revisor Niels Erik Jensen fra Revision Hatting.

Ad 1.

Martin (hus37) blev valgt, og han kunne konstatere at generalforsamlingen er indkaldt rettidigt.

Bestyrelsen har en ændring til punkt 3, der ønskes opdelt i 2 afstemninger.

3a. Godkendelse af årsregnskab

3b. Godkendelse af værdien af andelsbeviserne efter offentlig ejendomsvurdering, indekseret.

Ad 2.

Knud fremlagde bestyrelsens beretningen. Denne vedlægges som bilag 1.

Beretningen blev godkendt

Ad 3.

Revisor Niels Erik Jensen gennemgik de væsentligste tal i årsregnskabet. Han henviste til revisionspåtegningen, der efter hans opfattelse giver et retvisende billede af foreningens finansielle status pr. 31/12 og af driftsresultatet for 2024.

Niels Erik kom endvidere ind på stigningen i det beløb, vi som andelsboligforening, kommer til at betale i grundskyld. Med de tal der blev omtalt i beretningen, vil vi komme til at se en årlig stigning på over 50.000 kr. over nogle få år. For at vi ikke årligt skal forøge brugen af vores reserver, vil han som revisor anbefale, at vi på sigt laver en huslejestigning på op imod 250 kr. om måneden pr. husstand.

Niels Erik kom ligeledes ind på fastsættelse af værdien af andelsbeviserne. Der blev sidste år vedtaget et nyt lovforslag, hvorefter det blev muligt at opgøre værdien med baggrund i den seneste ansatte ejendomsværdi, reguleret helt eller delvis, med udviklingen i nettoprisindekset.

Den beregning der fremgår af regnskabet, er udfærdiget i samarbejde med bestyrelsen, og giver en stigning i andelskronen på 16,9%. Der er således medtaget ca. 37% af indekseringen til værdistigning, og ca. 63% af indekseringen er overført til reserver. Forslaget blev bakket op og anbefalet af Niels Erik.

Iflg. revisoren er mulighederne mange. Den fulde indeksering beløber sig til 8,8 mill. kr. og mulighederne er lige fra 0 kr. til 8,8 mill. Kr. Foruden den beregning der fremgår af regnskabet, fremlagde revisoren ligeledes værdien ved en fordeling på 50/50 og 60/40.

Ole (hus 51) spørger ind til de forskellige forslag, og ønsker en afstemning om en fordeling på 50/50, som giver en stigning på 22,7%. Jens Ole (hus 65) ønsker ligeledes en fordeling på 50/50.

Bent (hus 43) mener, at vi skal tænke som forening og ønsker en stabil andelskrone, som ikke bliver for høj.

Knud argumenterede for bestyrelsens beslutning, idet der blev lagt vægt på at vi med en stigning på 16,9%, fortsat vil være en attraktiv forening. Endvidere vil vi de følgende år let kunne regulere priserne og dermed følge markedet.

Efter en god og positiv debat gik vi til afstemning.

3a.

Årsregnskabet blev godkendt

3b.

Da der er kommet et modforslag til bestyrelsens forslag, skal vi stemme om nedenstående forslag:

1. Bestyrelsens forslag med en stigning på 16,95%
2. Forslag fra forsamlingen med en stigning på 22,7%

Bestyrelsens forslag til værdiansættelse af andelskronen bliver nedstemt med 8 stemmer for, 9 stemmer imod og 1 blank. Derved bliver stigningen på 22,7%

Revisoren vil herefter blive bedt om at udfærdige det nødvendige tillæg til regnskabet, hvor ovennævnte bliver tydeliggjort.

Foruden beregningen af værdien af det enkelte andelsbevis, vil dokumentet ligeledes indeholde de nøgletalsoplysninger, som senere tilgår boligstyrelsen.

Ad 4.

Niels Erik gennemgik forslaget til driftsbudgettet for 2025.

Driftsbudgettet blev godkendt, herunder boligafgiften, som er uændret i forhold til sidste år.

Ad 5.

- Angående vedtægtsændringer fremlagde Ditte begrundelse for ændringerne.

Vedtægtsændringerne blev godkendt

- Angående husorden fremlagde Ditte begrundelse for ændringerne.

Bestyrelsen havde selv nogle små ændringer. Under punktet El slettes ordet *enten* i 4. linje. Under Vedligehold af boligen udvendigt slettes ordet *bygninger* i 1. linje.

Jens Ole (hus 65) spørger ind til foreningens glas og sanitets forsikring. Bestyrelsen vedkender at der kan forekomme dobbeltforsikring, men eftersom det er foreningen, der står som ejer af ejendommene, vil der kunne opstå situationer, hvor det er foreningens forsikring, der vil komme i brug.

Ole (hus 51) spørger ind til et drivhus størrelse i punktet om ting i haven. Bestyrelsen har valgt en ca. betegnelse om størrelsen, for at kunne være en smule fleksibel i forbindelse med eventuel bevilling af drivhuse og pergolaer. Endvidere har Inger Englyst et par opklarende spørgsmål.

Ændringerne til husorden blev godkendt med de ovenstående ændringer fra bestyrelsen.

Både de nye vedtægter og den ny husorden kommer til at ligge på hjemmesiden.

- Der er ikke indkommet yderligere forslag

Ad 6.

- a) Knud Sindberg (hus 45) blev genvalgt som formand

- b) Britha Rasmussen (hus 37) og Jessica Viborg Lindskov (hus 53) blev valgt som bestyrelsesmedlemmer for 2 år
- c) Inger Englyst (hus 55) blev valgt som 1. suppleant og Jens Ole (hus 65) blev valgt som 2. suppleant. Begge for 1 år

Ad 7.

Følgende huse står for tur: hus 41 – 39 – 37 - 35

Ad 8.

- Snak om poser i affaldscontainere
- Tina videregav "mandelgave" til Egon
- Ditte fortalte om en ny velkomstfolder, som blev delt rundt
- Martin fortalte, at de har skiftet til flex el i Aura og dermed betalt ca. 0,7 kr. mindre pr KW
- Knud uddelte gaver til praktisk udvalg, webmaster, flaghejser og Tina, der er udtrådt af bestyrelsen

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Bilag:

Bestyrelsens beretning 2024

Revisorudarbejdet tillæg angående fastsættelse af andelsbeviserne.

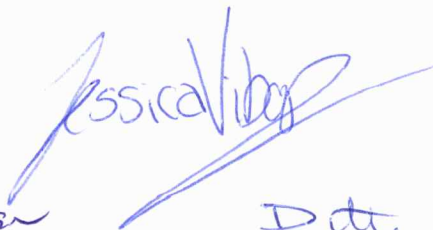
Dirigent:



Bestyrelse:



CARSTEN PROBST



Ditte Sørensen



Bestyrelsens beretning for året 2024

Endnu et år er gået over i AB Rosenhøj's historie. Det var så 2024.

Vi har i 2024 afholdt 10 bestyrelsesmøder + flere udvalgs møder.

Der er i løbet af året blevet brugt en del tid på at opdatere vores vedtægter og husorden. Som det fremgår af det vi har sendt ud, har ABF foreslået nogle ændringer i vedtægterne, som følge af en Højesteretsdom, og med Ditte som tovholder, har vi været vedtægterne igennem for at tilrette og fjerne områder, som ikke passer til vores forening og bebyggelse. Der er også punkter i vedtægterne, som vi synes hører hjemme i vores husorden. Og for så vidt angår vores husorden, lovede vi sidste år, at præsentere en ny revideret udgave. Det er så en udgave, hvor vi har samlet de punkter som rettelig hører hjemme i en husorden.

Ditte og jeg deltog i ABF's Andelsboligdag den 3. marts i Fredericia, ligesom vi deltog i ABF's kredsgeneralforsamling i september i Århus. Ved kredsgeneralforsamlingen markerede man samtidig ABF's 50 års jubilæum.

Pr. 1/9 kunne vi sige velkommen til Jessica og Dennis, der har overtaget hus nr. 53 efter Inger Moll. Jessica og Dennis er flyttet ind sammen med deres drenge Villads og Vincent.

I 2023 indgik vi en ny samarbejdsaftale om hækklipning og græsslåning. Da forårssæsonen sidste år nærmede sig, måtte vi desværre konstatere at være blevet brændt af. Vi indgik derfor en ny aftale med Din anlægsgartner, Krongaard, der således udførte arbejdet sidste år. Som vi tidligere har meldt ud, har vi i bestyrelsen haft et ønske om at beskære det brede stykke hæk ned mod stien. Vores oprindelige tilbud fra Krongaard var på ca. 40.000 kr. Efterfølgende fik vi et alternativt tilbud fra "dengrønnemand" på ca. 30.000 kr. Det er derfor "dengrønnemand", som har været i gang med motorsaven. Han har endvidere også vist interesse for den løbende vedligeholdelse, og har også fået lov at give et tilbud på den del. Vi vil så se på, hvordan tilbuddet ser ud, og træffe en beslutning herefter. Indtil da, har vi fortsat en aftale med Din anlægsgartner om den løbende vedligeholdelse.

Til vintertjenester har vi forlænget vores aftale med Bjerregaard & Ottosen i Stilling.

Skanderborg kommune indførte sidste forår en ny affaldssortering, hvor vi gik fra 3 til 10 fragmenter. Vi har nu 5 forskellige containere og en lille rød boks til farligt affald. Med de tal vi kender opnår vi en årlig besparelse på godt 10.000 kr. Bestyrelsen vil gerne rose jer alle for at have taget rigtig godt imod den nye måde at sortere vores affald på. Vi har fået reduceret vores restaffald ganske betydeligt, og fået syn for sagen for, hvor meget plastik og emballage fylder i hverdagen. Hvis jeg lige må komme med en lille ting, som kunne lette hverdagen, så er det når vi får tømt beholderen med restaffald og med mad, vil vi meget gerne, hvis den store plasticpose er kommet ud sammen med indholdet, at der kommer en ny stor plasticpose i, inden containeren tages i brug.

Det samme gælder også for containerne til plast og emballage og containeren til glas og metal. Der ligger hele tiden nye poser ved skraldeøen. Vi ved godt det for nogen kan være svært at sætte en ny pose i, og opfordringen til jer må så være, at vente med at smide sin egen pose i indtil det er sket.

Efter vi havde fået vores nye affaldssortering op at køre, og vi havde fået vished om hvor mange containere der skulle være plads til, kunne vi komme videre med et længe ønske om en udskiftning af skraldeøen. Så på rekordtid sidste sommer var vores praktiske udvalg, i skikkelse af Ole, Bent og Martin, i gang med at udskifte vores omkring 20 års gamle skraldeø med en ny i vedligeholdelsesfrie materialer. Det er blevet rigtig flot og en sand fornøjelse at se på, ved indkørslen til vores forening. Udgiften til skraldeøen blev på 21.500 kr.

Det var ikke det eneste sted, vores praktiske udvalg har været i gang. Ole og Bent lavede tidligere på året en gennemgang af alle boliger for at justere og smøre entre- og terrassedøre samt de vinduer der kunne åbnes. Ved samme lejlighed blev alle skumpuder i ventilationsåbningerne også udskiftet.

Så mange tak for indsatsen.

For at få lettere adgang til foreningens loft over fælles carport, fik vi tømreren til at udskifte loftslemmen. Loftsrummet bruges bl.a. til at opbevare foreningens festtelt og parasoller.

Iflg. vores drifts- og vedligeholdelsesplan for 2024, skulle alle carporte og skure males. Rigtig mange af os har været i gang med arbejdet. Der mangler lidt ved de fritliggende carporte, deriblandt foreningens del. Vi vil i bestyrelsen tage en snak om hvordan vi løser det. Bagsiden af bygningen er udskiftet med vedligeholdelsesfrit materiale, så det kræver kun en gang algerens.

Vi fik givet vores tage en algebehandling. De seneste par gange har det været hvert andet år. Det lader til at være tilstrækkelig til, at vores tage kan holdes fri for alger.

Vi nåede desværre ikke helt i mål med vores vedligeholdelse. Vi ville gerne have haft en fagmand til at gennemgå de udvendige fuger ved vinduer og døre. Det er så planen han skal udskifte de fuger der trænger. Lige så snart der bliver vejr til det, vil vi følge op på det.

Der er også flere vindueslister hvor malingen er begyndt at skalle af. Så snart fugemanden har været rundt, er det planen, at vi skal have vores maler til at gå vinduerne og dørene efter.

Vores tidligere ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring blev med meget kort varsel opsagt pr. 1. nov. Vi modtog samtidig tilbud fra 3 andre selskaber via vores forsikringsmægler Söderberg & Partners, der kunne anbefale Gjensidige Forsikring. Vi fik

minimum samme dækning, men dog med en præmiestigning på 3.300 kr. og en ændring af selvrisikoen fra 0 kr. til lige godt 6.000 kr.

Vi har for året 2024 fremlagt et revideret regnskab, som i lighed med tidligere år er udarbejdet af Revision Hatting. Vi vurderer resultatet som værende tilfredsstillende og uden de store ændringer i forhold til året før. Renteniveauet herhjemme har igen gjort det muligt at opnå en renteindtægt for vores indestående, og det har i 2024 bidraget med godt 30.000 kr.

Sidste år kom der et længe ventet lovforslag om værdiansættelse af andelsboligforeninger. Vi har nu fået mulighed for at fremskrive den seneste offentlige vurdering med nettoprisindekset. Hvilken betydning det har for værdien af andelskronen i vores forening og hvilke overvejelser vi skal gøre, var vi kort inde på ved sidste generalforsamling. Dengang var loven endnu ikke vedtaget. Det er den nu, og nu kan vi være mere konkrete. Det har Niels Erik lovet at gøre os meget klogere på, når vi kommer til regnskabet. I samråd med revisoren foreslår bestyrelsen en værdiansættelse som det fremgår af regnskabet. Det betyder en stigning af andelsbeviserne med 16,95%. Selv med den stigning mener vi fortsat, at vores boliger er attraktive.

Vi vil i de kommende år komme til at se en væsentlig stigning i den grundskyld, vi som andelsboligforening skal betale. De grundvurderinger der blev meldt i 2023, er der en vist usikkerhed med, og de er foreløbige. De endelige vurderinger for 2023 forventes meldt ud i 2026. Der er i en periode lagt en begrænsning ind på hvor meget vores grundskyld må stige, men det varer ikke ved. På sigt vil det helt sikkert være noget vi skal forholde os til. Uden en begrænsning på grundskylden ville den være på 144.345 kr. Det beløb vi betalte i grundskyld i 2024 var på 92.004 kr. og det beløb vi kommer til at betale i 2025 er på 98.861 kr. Jeg tænker måske også Niels Erik har en kommentar til det, når han om lidt får ordet.

Til vores sommerfest var der et fremmøde på 23, lidt i lighed med året før. Vores festtelt har nu rigtig vist sin berettigelse, og vi havde en hyggelig eftermiddag og aften.

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

Vi havde et par arbejdsdage med ligeledes god opbakning. Der blev arbejdet hurtig og effektivt, og vi sluttede af med et par stykke smørrebrød og social hygge. Det er vi heldigvis også gode til.

Og så har vi endelig vores bord/bænke træf de tirsdage som vejret tillader. Det fungerer godt og det skal vi endelig holde fast i.

Vi har i øjeblikket 13 stående på vores interesseliste. Det tager jeg som et udtryk for at vores boliger er attraktive.

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

Det var således bestyrelsens beretning for 2024.

Nogle spørgsmål.