

Referat fra generalforsamling i Andelsboligforeningen Rosenhøj

Torsdag den 19. marts 2026 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:

- 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 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: 37 – 35 – 33 - 31

8. Eventuelt

Ad 1.

Martin blev valgt, og han kunne godkende at generalforsamlingen er indkaldt rettidigt.

Der er 16 ud af 20 huse repræsenteret.

Ad 2.

Knud fremlagde bestyrelsens beretning for 2025. Denne vedlægges som bilag 1.

Beretningen blev godkendt.

Ad 3.

Årsregnskabet er blevet omdelt sammen med indkaldelsen.

Niels Erik havde fået fremlagt vores ejendomsskattebillet (grundskyld) for 2026, hvor beløbet næsten svarer til det beløb, der fremgår af budgettet.

Derefter gennemgik han de væsentligste tal i regnskabet. Budgettet for 2025 er overholdt.

Han gennemgik flere forslag til bestemmelse af værdien af andelsbeviserne og begrundede, at vi anvender indekseret offentlig ejendomsvurdering. Han anbefaler bestyrelsens forslag, hvor andelsbeviserne stiger 4,7% fra sidste regnskabsår.

Niels Erik fremhæver at vi har nogle rigtig gode kreditforeningslån og generalforsamlingsbestemte reserver (nøgletal F3) på ca. 10 mill. Samt en fin teknisk andelsværdi (K3) på 21.730 kr/m². Årsregnskabet blev godkendt og bliver lagt på hjemmesiden.

Ad 4.

Driftsbudgettet er blevet omdelt.

Niels Erik gennemgik budgetforslaget for 2026, og kunne konstatere at boligafgiften er fastholdt i forhold til sidste år.

Driftsbudgettet blev godkendt og bliver også lagt på hjemmesiden.

Ad 5.

Der er ikke indkommet forslag.

Ad 6.

- a) Carsten Pedersen (hus 39) og Ditte Sørensen (hus 43) blev genvalgt som bestyrelsesmedlemmer for 2 år
- b) Jens Ole (hus 65) blev valgt som 1. suppleant og Else Kaa (hus 41) blev valgt som 2. suppleant. Begge for 1 år.

Ad 7.

Følgende huse står for tur: hus 37 – 35 – 33 – 31.

Ad 8.

Bestyrelsen uddelte gaver til praktisk udvalg, webmaster og flaghejser.

Knud fortalte, at bestyrelsen på bestyrelsesmøder har snakket om mulighed for at lave beredskabsplan. Bestyrelsen havde medbragt foldere "Forberedt på kriser" fra Beredskabsstyrelsen til uddeling. På Skanderborg kommunes hjemmeside kan man se, hvor der er beskyttelsesrum i nærheden.

Vi fik en god snak om, hvordan vi kan være opmærksomme på hinanden. Konklusionen blev, at det er op til de enkelte husstande at følge de råd fra beredskabsstyrelsen, som de ønsker.

Bilag 1:

Bestyrelsen beretning for 2025.

Dirigent:

Martin Selvadell

Bestyrelse:

Ditte Sørensen

Ditte Sørensen

CARSTEN PEDERSEN

Butha R.

Jessica

Sidste år kunne vi fejre foreningens 20 års jubilæum. Det gjorde vi så i forbindelse med sommerfesten, hvor vi mødtes om formiddagen til kaffe og rundstykker.

2025 har været et relativt stille og roligt år. Vi har afholdt 10 bestyrelsesmøder, og hovedparten af projekterne har været vedligehold og reparationsarbejde.

Jeg deltog i ABF's Andelsboligdag den 9. marts i Fredericia, hvor der bl.a. blev orienteret om bestyrelsens oplysningspligt overfor jer som andelshaverne. Der var også et indlæg fra en person fra beredskabsforbundet, der fortalte lidt om, hvordan man kunne sikre, at alle i en forening ved, hvordan man skal forholde sig ved større og mindre kriser. Og netop det emne har vi snakket om i bestyrelsen, og vil komme med et kort indlæg under eventuelt, hvor vi også gerne vil lægge op til en lille debat.

Vores regnskab er udarbejdet af Revision Hatting. Bestyrelsen vurderer resultatet som værende tilfredsstillende. Vi rammer budgettet og forøger vores hensættelse med 54.000 kr. Som det fremgår af budgettet indstiller vi til uændrede boligafgifter. Der er her fra 1. januar kommet nye krav om digital bogføring til foreninger og virksomheder. Med få ændringer er det alt sammen noget vores revisor håndterer. Samtidig er der også sket nogle lempelser om udarbejdelser af nøgletal. I plejer at få udleveret et skema med nøgletal, det får I ikke i år, men hovedparten af nøgletallene fremgår fortsat af regnskabet.

Vedr. værdiansættelsen af andelsbeviset. Sidste år fik vi jo med baggrund i en ny lov, mulighed for at fremskrive den seneste offentlige vurdering med udviklingen af nettoprisindekset fra 2012 til 2024. På generalforsamlingen 2025, blev det vedtaget, at halvdelen af det indekserede beløb skulle bruges til at forhøje andelsværdien, og den anden halvdel skulle overføres til foreningens reserver. Det resulterede i en stigning af andelsbeviset på hele 22,7%.

I år kan vi tillige bruge stigningen i indekset fra okt. 2024 til okt. 2025. I den periode steg indekset 2,70%. Bestyrelsen har i år valgt at indstille til at hele stigningen på de 2,70%, skal gå til at forhøje andelsværdien. Dermed fastholder vi det beløb der sidste år blev henlagt til foreningens reserve. Stigningen sammen med årets positiv regulering af egenkapitalen, betyder en stigning af andelsbeviset på 4,7%.

Vi har endnu ikke modtaget en deklarationsmeddelelse fra vurderingsstyrelsen om en foreløbig grundvurdering for 2025, som skal bruges til at beregne skatten for 2026 og 2027, og som vi var lovet inden nytår. Men lidt er der sket, for i sidste uge fik vi en opkrævning af grundskylden i 2026. Grundvurderingen er steget med 246.000 kr. og med den samme beregningsmetode lyder opkrævningen for i år på 106.000 kr. Den grundvurdering der ligger til grund for beregningen er på 23,8 mio. kr. Hvis man gerne vil vide mere om hvordan det forholder sig med grundvurderingerne for andelsboliger, kan

jeg henvise til seneste ABF Nyt, hvor der er en ganske glimrende artikel. På ABF's Anderlsboligdag i lørdags, fik vi at vide, at man var begyndt at sende de lovede deklARATIONER ud. Når vi modtager den, har vi 4 uger til at klage over vurderingen.

Sidste år var jeg kort inde på, at vi skal forvente en væsentlig stigning i grundskylden. Men som sagt, har vi ikke meget ny viden. Jeg ved ikke om Niels Erik kan kommentere det yderligere, når vi kommer til regnskabet.

Nu til noget lidt mere håndgribelig.

Sidste forår bestilte vi en fugemand, til at gennemgå alle udvendige fuger ved vinduer og døre. Det var tiltrængt og der blev skiftet mange fuger i bebyggelsen. Samlet pris 21.700 kr.

Iflg. vores drifts- og vedligeholdelsesplan skal vi i 2028 og 2030 have malet vores vinduer og døre. Vi kunne se flere steder at malingen var begyndt at krakelerer og skalle af. For at være lidt på forkant, besluttede vi derfor at få en maler til at gennemgå samtlige vinduer og døre, og male de steder der trængte. Udgiften til maleren blev 13.800 kr.

I juli måned konstaterede vi ved hus 45 en gennemtæring af et kobberrør i varmesystemet. Bent ydede førstehjælp så vi kunne komme igennem weekenden. Desuden tog han lige et par kontroltjek et par steder, og det viste sig, at det så ikke meget anderledes ud. Vi besluttede derfor at få Bravida til lave en gennemgang af vand- og varmeinstallationen i samtlige boliger. Udgiften beløb sig til 10.000 kr.

I september måned havde vi bestilt mureren, til at gennemgå vores sokler, fuger og sålbænke, og udbedre skader og manglende fuger og huller. Han var her i en uge, og det kostede 24.000 kr.

Efter vi sidste år fik beskåret det brede stykke hæk ned mod stien, skulle vi have vores aftale op til fornyet forhandling. Vi valgte igen "den grønne mand" til hækken, og Krongaard til græsstykket langs hækken. Der er lavet aftaler for 2026 med dem begge.

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

Vores tage blev ikke algebehandlet sidste år, så planen er at de skal behandles i år. Hvert andet år lader til at være tilstrækkelig til, at holde vores tage pæne. I får selvfølgelig besked i god tid forinden.

Ved fødselsdage i foreningen har vi tradition for at flaget bliver hejst. Det ser flot ud, og bliver også kommenteret fra besøgende som kommer forbi. Derudover har vi ikke haft tradition for yderligere markeringer fra foreningen. Det lavede vi lidt om på sidste år, da Egon fyldte 90 år. Bestyrelsen valgte at markere dagen med en lille ting til fødselaren, og denne beslutning gjaldt selvfølgelig også Jørgen, da han i sidste måned fyldte 90 år.

Til vores sommerfest var der et pænt fremmøde på 25-26, + et par ekstra til formiddagskaffen. Vi havde en rigtig hyggelig dag og eftermiddag og aften...

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

Det blev også til et par hyggelige arbejdsdage med stor tilslutning. Der blev som altid arbejdet hurtig og effektivt, og vi sluttede sædvanen tro med et par stykke smørrebrød og social hygge.

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 11 stående på vores interesseliste. Det tager jeg som et udtryk for at vores boliger fortsat er attraktive.

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

Det var således bestyrelsens beretning for 2025.

Nogle spørgsmål.