

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Rosenhaven

Der blev afholdt generalforsamling d. 14. juni 2021 kl. 19.00. Generalforsamlingen blev afholdt i fælleshuset.

Dagsorden var jf. vedtægterne følgende:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse, godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om maling af vinduer og døre i alt kr. 210.000. Beløbet anvendes af hensættelserne.
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af antennebidraget fra kr. 400 pr. måned til kr. 430 pr. måned med tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2021. Fremadrettet vil antennebidraget automatisk blive reguleret pr. 1. januar hvert år.
5. Forslag
6. Valg til bestyrelsen
På valg er:
Bestyrelsesmedlem Claus Udengaard – modtager genvalg
Bestyrelsesmedlem Susan Madsen – modtager genvalg
Bestyrelsesmedlem Ulla Kvintel – modtager genvalg
Suppleant Jens Erik Jensen
Suppleant Flemming Jørgensen
7. Valg af revisor
8. Valg af administrator
9. Eventuelt
 - a. Der er indkommet et punkt omkring ladestandere fra Stine Poulsen nr. 281.

Formanden bød velkommen og konstaterede at generalforsamlingen var rettidigt varslet. og til stede var 24 ud af 50 andele, heraf 5 fuldmagter.

Ad. 1.

Anja Pettersson fra Real Administration A/S blev valgt til dirigent og referent. Det blev konstateret, at der var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt i alt 28 ud af 50 mulige andelshavere.

Det blev endvidere konstateret, at generalforsamlingen afholdes for sent i forhold til vedtægternes regler herom, men dette skyldes forsamlingsforbuddet som følge af Covid-19.

I øvrigt var alle øvrige formalia i forbindelse med indkaldelse og afholdelse overholdt, og generalforsamlingen blev erklæret lovlig og beslutningsdygtig.

Sofie Linnemann og Majbritt Kvintel blev valgt som stemmetællere.

Ad. 2.

Bestyrelsesmedlem Claus Udengaard gennemgik beretningen, som var sendt ud sammen med indkaldelsen. Beretningen er vedlagt nærværende referat.

Der var ingen spørgsmål hertil og beretningen blev taget til efterregning.

Ad. 3.

Bestyrelsesmedlem Claus Udengaard gennemgik regnskabet for 2020. Der blev oplyst at indtægten til antenne var lavere end budgetteret, da flere andelshavere var udtrådt at den kollektive aftale med You See.

Der blev gjort opmærksom på, at det budgetteret malerarbejde ikke var igangsat i 2020, da udgiften hertil vil blive større end budgetteret. Der er derfor hensat til malerarbejdet i regnskabet 2020.

Der blev forespurgt til posten vand- og varmeregnskab under aktiver, nærmere forskellen 2019 til 2020. Bestyrelsesmedlem Claus Udengaard oplyste, at der er blevet tilrettet i aconto indbetalingerne til både vand og varme, og derfor er beløbet mindre i 2020.

Der blev takket for de nye vaskemaskiner, som er indkøbt til en god pris. Bestyrelsen oplyste, at der kan ske regulering af vaskeprisen, men at der først tages stilling hertil, efter maskinerne har været i drift i et år.

Andelsværdien og beregningsgrundlaget herfor blev gennemgået og forklaret. Der blev spurgt ind til, hvorfor der kan ske en mulig ændring af andelsværdien undervejs i et salg. Dirigenten gjorde opmærksom på, at foreningen modtager en markedsværdiopgørelse pr. måned. Så snart den er modtaget, skal der ske beregning af andelsværdien på baggrund heraf jf. andelsboligloven, og den maksimale andelsværdi kan derfor ændre sig.

Regnskabet for 2020 og værdiansættelsen blev herefter godkendt.

Dirigenten gennemgik herefter centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen.

Ad. 4

Bestyrelsesmedlem Claus Udengaard gennemgik budgettet for 2021 indeholdende en uændret boligafgift. Der var lagt op til en stigning i antennebidraget pr. 1. juli 2021 fra kr. 400 til kr. 430 pr. måned med tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2021.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at med i forslaget var en fremtidig regulering pr. 1. januar hvert år, således at indtægt og udgift stemmer nogenlunde overens. Der var en kort drøftelse herom, og det blev aftalt, at informationsbrevet fra You See med prisen pr. 1. januar, sender ud til alle andelshavere senest i december måned.

I budgettet var medtaget forslag om at benytte kr. 210.000 til maling af vinduer og døre, som anvendes af hensættelserne.

Der blev forespurgt hvad indtægterne fra arbejdsdagene benyttes til. Bestyrelsen oplyste, at beløbet indgår i det samlede regnskab for foreningen og ikke hensættes.

Herefter blev budgettet for 2021 inkl. forslag om anvendelse af kr. 210.000 til maling af vinduer og døre samt ændringen af antennebidraget pr. 1. juli 2021 samt fremtidig ændring hver d. 1. januar godkendt.

Ad. 5.1

Der var indkommet forslag fra Torben Pedersen vedr. opsætning af et træ til ca. kr. 15.000 på den trekantede græsplæne til højre for fælleshusets indgang. Forslagsstiller fortalte, at der ikke var taget stilling til hvilket træ, der skulle plantes, men at der blot skulle tages stilling til om man ønsker et træ eller ej. Såfremt forslaget blev godkendt ville der blive udsendt en stemmeseddel med 3 muligheder til alle andelshavere.

Forslaget blev sat til skriftlig afstemning og blev nedstemt med 15 stemmer i mod, 8 stemmer for og 5 blanke stemmer.

Ad. 5.2

Der var indkommet forslag fra Birgitte Rasmussen vedr. ændring af farven til maling af træværk fra de nuværende 4 farver til koksgrå. Forslagsstiller mente, at det ville give mere ro og et bedre udtryk, at alt træværk er samme farve i hele foreningen. Der blev gjort opmærksom på, at alt hvidt træværk skal forblive hvidt.

Det blev oplyst, at arkitekten i sin tid havde valgt 4 farver, rød, grøn, lysegrå og blågrå netop for at gøre områder mere levende.

Der var en længere drøftelse omkring mulige farver og holdninger hertil. Forslagsstiller gjorde opmærksom på, at det ikke nødvendigvis skulle være koksgrå, men at det skulle være ensfarvet. Dirigenten oplyste, at det ikke var muligt at lave et ændringsforslag hertil

og forslaget blev sat til skriftlig afstemning med farven koksgrå. Forslaget blev nedstemt med 21 stemmer i mod, 6 stemmer for og 0 blanke.

Ad. 5. 3

Der var indkommet forslag fra Torben Pedersen vedr. ændring af antal arbejdsdage fra 3 dage om året til 2 dage om året, samtidig med en regulering fra kr. 125 pr. måned til kr. 165 pr. måned i betaling for arbejdsdage pr. 1. januar 2022. Forslagsstiller forklarede, at forslaget gik på at fjerne havedagen i juni måned, hvor der klippes hæk, da der ikke deltager så mange andelshavere og at det er et hårdt arbejde. Stigningen af indbetaling, som vil medføre en indtægt på kr. 99.000, skal derfor kunne bære en omkostning til en gartner på ca. kr. 50.000 til klipning af hækken og tilbagebetaling på kr. 1.980 for de andelshavere, der har deltaget i de to arbejdsdage i løbet af året, som ligger i forår og efterår.

Der blev spurgt ind til hvordan omkostningen til gartner skulle dækkes, såfremt alle andelshavere møder op til begge arbejdsdage, og at der derved skal tilbagebetales det fulde beløb på kr. 99.000. Bestyrelsen oplyste, at såfremt dette var tilfældet vil omkostningen blive medtaget over driften.

Der var en længere drøftelse omkring forslaget og om muligheden for at deltage i arbejdsdage, såfremt man ikke kan yde så meget grundet fysik eller alder. Bestyrelsen oplyste, at der i husmappen er specificeret, at man på arbejdsdag må yde efter evne, og at der derved er opgaver til alle uanset fysik og alder.

Forslaget blev sat til skriftlig afstemning og blev godkendt med 18 stemmer for, 6 stemmer i mod og 2 blanke stemmer. Forslaget effektueres pr. 1. januar 2022.

Ad. 6

Bestyrelsesmedlemmer Claus Udengaard, Susan Madsen og Ulla Kvintel blev alle genvalgt for en 2-årig periode.

Efter kampvalg blev Jens Erik Jensen genvalgt som 1. suppleant for 1 år med 24 stemmer og Hanne Rasmussen blev valgt som ny 2. suppleant for 1 år med 19 stemmer.

Bestyrelsen ser herefter ud som følger:

Formand Torben Pedersen (2022)

Bestyrelsesmedlem Rikke Jensen (2022)

Bestyrelsesmedlem Claus Udengaard (2023)

Bestyrelsesmedlem Susan Madsen (2023)

Bestyrelsesmedlem Ulla Kvintel (2023)

1.suppleant Jens Erik Jensen (2022)

2.suppleant Hanne Rasmussen (2022)

Ad. 7

Revisionsfirmaet Beierholm blev genvalgt som revisor.

Ad. 8

Real Administration A/S blev genvalgt som administrator.

Ad. 9

Der var indkommet et punkt fra Stine Poulsen omkring ladestandere. Stine Poulsen fortalte kort, at regeringen kommer med et udspil hertil, og at det først er relevant at drøfte herefter. Punktet blev derfor trukket.

Stine Poulsen oplyste, at der er en facebookgruppe "A/B Rosenhaven", men at man skal være ven med Stine Poulsen på Facebook, for at få tildelt medlemskab i gruppen.

Den blå stige fra køkkenet i fælleshuset blev efterlyst. Hvis der er nogle der har lånt den, bedes den stilles tilbage i fælleshuset.

Da der ikke var yderligere punkter under eventuelt blev generalforsamlingen hævet.

Referatet dateres og signeres digitalt via Penneo.com

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Anja Pettersson

Dirigent

Serienummer: CVR:31892872-RID:78211743

IP: 91.215.xxx.xxx

2021-06-22 09:48:54Z

NEM ID 

Susan Kjærulf Madsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-862328048623

IP: 62.198.xxx.xxx

2021-06-22 11:04:28Z

NEM ID 

Claus Udengaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-009321921383

IP: 93.176.xxx.xxx

2021-06-22 15:24:37Z

NEM ID 

Torben Herman Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-574853034270

IP: 109.56.xxx.xxx

2021-06-22 15:29:46Z

NEM ID 

Rikke Betina Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-777193510930

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-06-23 07:08:28Z

NEM ID 

Ulla Kvintel

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-796305741965

IP: 80.167.xxx.xxx

2021-06-27 09:55:06Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OJEEV-TPH72-NQ3IZ-25CPA-6ALFX-587MG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

Andelsboligforeningen

Rosenhaven

Bestyrelsens beretning til ordinær generalforsamling 14. juni 2021

Konstituering:

Efter den ordinære generalforsamling i 2020 konstituerede bestyrelsen sig således:

- Torben Pedersen: bestyrelsesformand, grøntansvarlig
- Susan Madsen - næstformand
- Rikke Jensen: bestyrelsesmedlem, udlejning af fælleshus
- Claus Udengaard: bestyrelsesmedlem og sekretær
- Ulla Kvintel - bestyrelsesmedlem
- Jens Erik Jensen – 1. suppleant
- Flemming Holst – 2. suppleant

Covid-19

Året 2020 vil blive husket som pandemiens år med nedlukninger i Danmark og rundt omkring i verden. AB Rosenhaven var også i 2020 ramt af Corona-restriktioner (forsamlingsforbuddet). Det havde den konsekvens, at bestyrelsen måtte aflyse den første arbejdsdag i foråret 2020. Foreningen var heldig at kunne afholde den ordinære generalforsamling inden nedlukning af landet den 9. marts 2020. I slutningen af regnskabsåret 2020 og frem til slut april 2021 var foreningen også ramt af Corona-restriktioner (forsamlingsforbuddet). Bestyrelsen måtte udsætte bestyrelsesmøder og forberedelser til den ordinære generalforsamling, som normalt skulle være afholdt i slutningen af februar måned 2021. Bestyrelsen er tilfreds med, at den ordinære generalforsamling nu kan blive gennemført inden sommerferien.

Årsrapport 2020

Årets resultat før henlæggelser udgør et underskud på t.kr. -178, hvilket er som forventet til trods for at foreningen måtte udskyde malerarbejde af vinduer og terrassedøre (udvendigt) til 2021. Bestyrelsen valgte i 2020 at udskifte tre vaskemaskiner, hvilket bestyrelsen fik bemyndigelse til på en tidligere afholdt generalforsamling (der var henlagt i alt til vaskeri, t.kr. 200). Hvis man ser bort fra anskaffelsesprisen på vaskemaskinerne på ca. t.kr. 121, så udgør årets resultat kun et underskud på t.kr. -57, og foreningen havde budgetteret med et underskud for 2020 på t.kr. -217. Forskellen skyldes som tidligere oplyst, at bestyrelsen måtte udskyde malerarbejde af vinduer og terrassedøre, da tilbud hos maler blev dyrere end forventet og budgetteret for 2020. Bestyrelsen har indhentet nyt tilbud, og bestyrelsen har i årsregnskabet 2020 valgt at henlægge yderligere t.kr. 60 inkl. moms til forventede udgifter på maling af vinduer og terrassedøre (udvendigt) – (Dvs. en ændring fra t.kr. 150 til t.kr. 210, jf. note 11 i årsrapporten for 2020)

Økonomi og planer for 2021

Budget 2021 er udleveret til andelshaverne. Grundet "Covid-19" har bestyrelsen valgt ikke at forøge boligafgiften i 2021.

AB Rosenhaven fortsætter med YouSee-mellempakken i år 2021. Opkrævning på Kabel-TV stiger til kr. 430 om måneden med virkning fra 1. januar 2021 (hvis budgettet 2021 bliver godkendt på den ordinære generalforsamling). Der henvises i øvrigt til budget 2021 under afsnittet: "Fastsættelse af boligafgift på basis af budgettet". Som tidligere oplyst bør omkostninger til Kabel-TV (YouSee) ikke belaste foreningens økonomi/likviditet. I slutningen af 2020 er 43 andelshavere tilmeldt foreningens Kabel-TV. 7 andelshavere har valgt at udtræde ordningen.

El-belysning i sti-areal/parkeringsplads

Foreningen fik i 2020 skiftet lamper ved stiarealet og på parkeringspladsen. Det blev endelig vedtaget på en ekstraordinære generalforsamling den 9. juni 2020.

Formanden orienterede på generalforsamlingen andelshaverne om, at foreningen ikke havde ejendomsretten på lamperne, der var opsat på foreningens matrikel. Det var Ørsted, som ejede lamperne, og Radius, der havde ledningsnettet i jorden. Selvom foreningen ikke havde ejendomsretten til lamperne, måtte foreningen godt udskifte belysningen alligevel, dog på foreningens egen regning. De gule pærer var ved at udgå, og de nye lamper har en betydelig længere levetid, og vil derfor give en årlig strømbesparelse. Det tager omkring 6½ år at få investeringen tjent hjem i forhold til besparelse af el-udgifter og udskiftning af pærer m.m. Bestyrelsen har i årsregnskabet for 2020 regnskabsmæssigt behandlet udgiften som en anlægsinvestering (aktiveret).

Vaskeriet

Som tidligere oplyst blev vaskemaskinerne udskiftet i 2020 (pris ca. t.kr. 121). De var slidte. Bestyrelsen har stadigvæk bemyndigelse til udskiftning af tørretumbler, men bestyrelsen er ikke kommet frem til nogen konklusion, hvornår tørretumbleren bliver udskiftet. Pr. 31. december 2020 er der t.kr. 79 tilbage i henlæggelse på vaskeri (jf. note 11 i årsrapporten for 2020).

Arbejdsdage og vedligeholdelse af grønne områder/bygninger:

Grønne områder: Der blev kun afholdt 2 traditionelle arbejdsdage i 2020. Bestyrelsen synes at det gik godt. Deltagerantallet i 2020 har været på samme niveau (som det plejer).

Administrator

Bestyrelsen siger tak for et godt samarbejde i 2020.

Legehuse, skuer, trampolin m.m. i haven

På den ekstraordinære generalforsamling af 9. juni 2020 blev der stillet forslag om at legehuse, skuer, trampoliner m.m. ikke burde overstige en højde på 180 - 200 cm. Bestyrelsen havde udarbejdet et forslag, da andelshaverne på den ordinære generalforsamling af 25. februar 2020 havde tilkendegivet, at legehuse, skuer, trampoliner m.m. ikke burde overstige en højde på 180 - 200 cm. Forslaget blev vedtaget, og nu vil det fremover fremstå tydeligt, hvad der i foreningen accepteres af højde for legeredskaber og småbygninger i andelshavernes egne haver. Det indarbejdes i husmappen, som bliver opdateret endeligt efter den afholdte ordinære generalforsamling.

Med ønske om et godt år 2021 i AB Rosenhaven

Bestyrelsen