

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Rosenhaven

Der blev afholdt generalforsamling d. 10. marts 2022 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
5. Forslag
 - a. Bestyrelsen stiller forslag til affaldsordning
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om ændring på den store p-plads
 - c. Bestyrelsen stiller forslag om indarbejdelse i husmappe
6. Valg til bestyrelsen

På valg er:
Formand Torben Pedersen – modtager ikke genvalg
Bestyrelsesmedlem Rikke Jensen – modtager genvalg
Suppleant Jens Erik Jensen
Suppleant Hanne Rasmussen
7. Valg af revisor
8. Valg af administrator
9. Eventuelt
 - a. Tilkendegivelse om foreningen skal arbejde videre med EI-standere (muligvis fastsæt af udvalg)
 - b. Tilkendegivelse om der er tilslutning/interesse for fibernet (tilbage melding til firkanten)

Formanden bød velkommen og konstaterede at generalforsamlingen var rettidigt varslet.



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 26 ud af 50 mulige andelshavere.

Det blev konstateret at alle formalia i forbindelse med indkaldelsen og afholdelsen var overholdt, og generalforsamlingen blev erklæret lovlig og beslutningsdygtig.

Merete Munk Steen og Lisbeth Andersen blev valgt som stemmetællere.

Ad. 2.

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

Endvidere bød Claus Udengaard velkommen til de nye andelshavere i nr. 251, nr. 261 og nr. 275.

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

Ad. 3.

Bestyrelsesmedlem Claus Udengaard gennemgik regnskabet for 2021 i hovedposter.

Andelsværdien og beregningsgrundlaget herfor blev gennemgået og forklaret. Claus Udengaard oplyste, at den nye valuarvurdering var steget med kr. 6.000.000 og at dette samtidig med en positiv udvikling i foreningens renteswap, gav en stigning i andelsværdien.

Regnskabet for 2021 og værdiansættelsen blev herefter godkendt.

Dirigenten gennemgik herefter centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen.

Ad. 4

Bestyrelsesmedlem Claus Udengaard gennemgik budgettet for 2022 indeholdende en uændret boligafgift.

Der blev forespurgt til posten gartner og vicevært i note 5. Det blev forklaret, at det ikke er til en vicevært, men til en handyman. Tilrettet budget er vedlagt nærværende referat.

En andelshaver oplyste, at det er muligt at have internet via YouSee uden en tv-pakke. Der blev forespurgt til muligheden for at indgå en aftale med YouSee kun med basispakken, som et alternativ til den nuværende aftale med mellempakken. Bestyrelsen vil undersøge dette.

Herefter blev budgettet for 2022 godkendt.

Ad. 5.a

Bestyrelsesmedlem Claus Udengaard gennemgik forslaget fra bestyrelsen omkring affaldsordningen og mulige tilvalg til den nye ordning pr. 1. maj 2022. Dirigenten gjorde opmærksom på, at såfremt forslaget blev godkendt, er det vigtigt at give besked om en mulig ændring til administrationen.

Efter en kort drøftelse blev forslaget sat til afstemning og blev enstemmigt godkendt. Forslaget vil derfor blive indarbejdet i husmappen.

Ad. 5. b

Formand Torben Pedersen gennemgik forslaget fra bestyrelsen omkring ændring på den store p-plads. Det blev præciseret, at de små hække bliver fjernet og der vil blive lagt granit skærver i stedet for. Yderhækkene vil blive stående, også langs indkørslen.

Der blev forespurgt om muligheden for at ændre dette på alle parkeringspladser. Formanden oplyste, at det kun er den store p-plads til at starte med, men at det muligvis kan gøres på de små parkeringspladser i fremtiden, hvis resultatet er godt.

Forslaget blev sat til afstemning og blev godkendt med 1 stemme imod og 25 stemmer for.

Ad. 5. c

Bestyrelsesmedlem Claus Udengaard fortalte kort om bestyrelsens forslag om at tilføje det tidligere godkendte forslag fra Torben Pedersen (reducering af arbejdsdag og ændring af beløbet for arbejdsdage) samt indarbejdelse af "vedligeholdelse af vinduesrammer" i husmappen.

Forslaget blev sat til afstemning og blev enstemmigt godkendt.

Ad. 5. d.

Der var indkommet forslag fra Majbritt Kvintel i nr. 241 omkring begrænsning af biler pr. husstand på foreningens p-pladser. Forslagsstiller var ikke til stede, så forslaget blev fremlagt af Ulla Kvintel. Der var en længere drøftelse omkring forslaget og om parkeringsforholdene i forening.

Herefter blev forslaget sat til afstemning og blev nedstemt med 2 stemmer for og 24 stemmer i mod.

Ad. 6

Bestyrelsesmedlemmer Rikke Jensen blev genvalgt for en 2-årig periode. Hanne Rasmussen blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode.

Suppleant Jens-Erik Jensen blev genvalgt for 1 år. Hanne Eble Jacobsen blev valgt som ny suppleant for 1 år.

Bestyrelsen har konstitueret sig som følger:

Formand Ulla Kvintel (2023)

Næstformand Susan Madsen (2023)

Bestyrelsesmedlem Claus Udengaard (2023)

Bestyrelsesmedlem Rikke Jensen (2024)

Bestyrelsesmedlem Hanne Rasmussen (2024)

1. suppleant Jens Erik Jensen (2023)

2. suppleant Hanne Eble Jacobsen (2023)

Ad. 7

Revisionsfirmaet Beierholm blev genvalgt som revisor.

Ad. 8

Real Administration A/S blev genvalgt som administrator.

Ad. 9.a

Bestyrelsesmedlem Claus Udengaard oplyste, at der er mulighed for at søge statsstøtte til opsætning af el-ladestandere, og at bestyrelsen derfor ønskede en tilkendegivelse fra foreningen herom.

Der var en kort drøftelse herom og der var enighed om, at der skal opsættes el-ladestandere i fremtiden, men ikke på nuværende tidspunkt, da der sker stor udvikling på området.

Ad. 9. b.

Torben Pedersen forklarede at Ejerlauget Firkanten var blevet kontaktet omkring interessen for fibernet. Alle foreninger i Ejerlauget Firkanten skal derfor komme med en tilkendegivelse. Der var en kort drøftelse herom og der var stor interesse herfor. Det vil blive videregivet til ejerlauget at ca. 35-40 medlemmer har udvist interesse.

Der blev rettet en stor tak til Torben Pedersen for hans store engagement i bestyrelsen og foreningen igennem mange år. Han fik udleveret en gavekurv. Torben Pedersen har sagt ja til at fortsætte som handyman i foreningen.

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

2022-03-29 13:48:29 UTC

NEM ID 

Susan Kjærulf Madsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-862328048623

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-03-29 14:16:49 UTC

NEM ID 

Claus Udengaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-009321921383

IP: 80.163.xxx.xxx

2022-03-29 15:35:34 UTC

NEM ID 

Ulla Kvintel

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-796305741965

IP: 83.89.xxx.xxx

2022-03-29 16:16:44 UTC

NEM ID 

Hanne Maria Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-362420187137

IP: 93.167.xxx.xxx

2022-03-29 16:48:57 UTC

NEM ID 

Rikke Betina Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-777193510930

IP: 87.60.xxx.xxx

2022-04-04 15:23:18 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YKNLJ-ZL226-7T2GA-ADJAD-42LUXC-EHGA0

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 10. marts 2022

Konstituering:

Efter den ordinære generalforsamling af 14. juni 2021 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
- Hanne Rasmussen – 2. suppleant

Årsrapport 2021

Årets resultat før henlæggelser udgør et underskud på t.kr. -210, hvilket er væsentlig bedre end forventet (budget 2021, t.kr. -287). I 2020 valgte foreningen at henlægge t.kr. 210 til forventede udgifter til maling af vinduer og terrassedøre (udvendigt). Henlæggelsen er tilbageført i 2021, hvorfor den overførte restandel af årets resultat udgør ca. t.kr. 0. Det er efter bestyrelsens opfattelse et tilfredsstillende resultat. De realiserede udgifter til maler for udført arbejde i 2021 udgør t.kr. 219.

Økonomi og planer for 2022

Budget 2022 er udleveret til andelshaverne. Det udviser et underskud på t.kr. -100. Bestyrelsen har valgt ikke at forøge boligafgiften i år 2022, da resultatet for 2021 var væsentlig bedre end budgettet for 2021 og derfor kan videreføres til at dække en større del af underskuddet for 2022. Bestyrelsen har stadigvæk fokus på tilpasning og finde besparelser på omkostningerne i foreningen, men må sande, at udgifter til bl.a. renovation stiger i år 2022, og der er budgetteret med malearbejde af udvendigt træværk (skuer m.m.).

AB Rosenhaven fortsætter med YouSee-mellempakken i år 2022. Opkrævning på Kabel-TV er steget til kr. 472 om måneden med virkning fra 1. januar 2022. Der henvises i øvrigt til budget 2022 under afsnittet: "Fastsættelse af boligafgift på basis af budgettet".

Jf. note 11 i årsrapporten for 2021 er der fortsat reserveret t.kr. 785 til vedligeholdelse/istandsættelse, og bestyrelsen har stadigvæk bemyndigelse til udskiftning af tørretumbler (henlæggelse til vaskeri, t.kr. 79).

Arbejdsdage og vedligeholdelse af grønne områder/bygninger:

Vinduer og terrassedør (udvendigt på boligen): Malerarbejdet i 2021 er udført tilfredsstillende.

Grønne områder: Der er afholdt 3 arbejdsdage i 2021. Det er foregået tilfredsstillende. Deltagerantallet i 2021 har været på samme niveau som i 2020 (som det plejer). I 2021 blev det besluttet på den ordinære generalforsamling at reducere antallet af arbejdsdage til 2. Fritagelsesgebyret hæves for ikke at deltage på arbejdsdagene. Pengene skal bruges til at hyre en professionel gartner, som skal stå for klipningen af foreningens hæk. Bestyrelsen får nu til opgave i foråret 2022 at fremlægge en oversigt over, hvad den enkelte andelshaver skal klippe af hæk omkring egen bolig. Det er for at minimere udgifterne til foreningens gartner.

Udført nedsænkning af kloak på stiaarealet og parkeringspladsen: Bestyrelsen var absolut ikke tilfreds med det arbejde, som brolægger havde udført, og der blev således indgået forlig i sagen. Flemming (Rikke nr. 237) påtog sig herefter opgaven at udbedre på parkeringspladsen, hvilket blev udført yderst tilfredsstillende.

Håndværksmæssigt arbejde bag fælleshuset: Flemming (Rikke nr. 237) har også lagt fliser bag fælleshuset. Bestyrelsen synes arbejdet er udført tilfredsstillende.

Fælleshuset

Service er optalt, men der er fortsat ting i fælleshuset, hvor der kræves en oprydning.

Bestyrelsen har i 2021 modtaget klager fra andelshavere vedrørende støj fra fest i fælleshuset. Bestyrelsen kan kun henvise til tidligere drøftelser på generalforsamlinger samt afsnittet i husmappen: "Regler i forbindelse med udlejning til private arrangementer". Skal der være fest o. lign. i fælleshuset, kan man med fordel meddele det til de nærmeste andelshavere ved fælleshuset (gerne et par dage før, der holdes fest). I øvrigt er der blevet etableret en terrasse mod parkeringspladsen for at minimere støjgenerne. Arbejdet er stadig i gang.

Administrator

Bestyrelsen siger tak for et godt samarbejde i 2021.

El-belysning i sti-areal/parkeringsplads

Foreningen fik i 2020 skiftet lamper ved stiaarealet og på parkeringspladsen. I forhold til markant stigende elpriser i 2021, som måske fortsætter i 2022, må det siges at være det rette tidspunkt, at foreningen fik skiftet til nye lamper/belysning (strømbesparelse).

Torben stopper som bestyrelsesmedlem

Torben ønsker ikke genvalg som bestyrelsesmedlem i foreningen. Bestyrelsen vil gerne takke Torben for det mange års bestyrelsesarbejde i foreningen og for hans store engagement og samarbejde i bestyrelsen. Indtil videre fortsætter Torben med at vedligeholde de grønne områder i foreningen (dvs. snerydning og græsslåning). Bestyrelsen håber på, at Torben fortsat vil være behjælpelig, når der skal foretages mindre håndværksmæssige opgaver i foreningen. Bestyrelsen melder ud til andelshaverne efter afholdt GF.

Med ønske om et godt år 2022 i AB Rosenhaven

Bestyrelsen