

## Referat af ordinær generalforsamling i A/B Rosenhaven

Der blev afholdt generalforsamling d. 2. marts 2023 kl. 19.00. Generalforsamlingen blev afholdt i fælleshuset.

Dagsordenen er 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 en stigning i boligafgiften pr. 01.04.2023
5. Forslag
  - a. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedligeholdelsesplan i husmappen
  - b. Stine Poulsen nr. 281 stiller forslag til den interne ventelistes udformning og tilgængelighed
6. Valg til bestyrelsen

På valg er:  
Formand Claus Pedersen – modtager genvalg  
Næstformand Susan Madsen – modtager genvalg  
Bestyrelsesmedlem Jens Erik Jensen – modtager genvalg  
Suppleant Hanne Eble Jacobsen – modtager genvalg  
Der skal vælges en ny suppleant for 1 år.
7. Valg af revisor
8. Valg af administrator
9. Eventuelt

### 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 25 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.

## **Ad. 2.**

Formand 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.**

Formanden gennemgik regnskabet for 2022 i hovedposter.

Andelsværdien og beregningsgrundlaget herfor blev gennemgået og forklaret. Formanden oplyste, at foreningens renteswap var faldet og at andelsværdien på baggrund heraf var steget.

Regnskabet for 2022 og værdiansættelsen blev herefter godkendt.

Dirigenten gennemgik herefter centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen.

## **Ad. 4.**

Formanden gennemgik budgettet for 2023 inkl. stigningen i boligafgift med årligt kr. 20,00 pr. m<sup>2</sup>, pr. 1. april 2023. Formanden oplyste, at omkostningerne til renovation i budgettet 2023 er fastsat ud fra den nuværende løsning.

Efter en kort drøftelse herom blev budgettet inkl. stigningen pr. 1. april 2023 sat til afstemning og blev godkendt.

## **Ad. 5a.**

Bestyrelsen stillede forslag om ændring af vedligeholdelsesplan i husmappen. Formanden oplyste at der er et ønske om at passe på foreningens økonomi, og at de ændringer der er lagt op til, er omkostninger som den enkelte andelshaver kan tåle at betale selv.

Der var en længere drøftelse omkring de enkelte punkter i forslaget, især stør under gulve. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at gyngende gulve er rent kosmetisk, og at andelshaver selv skal betale for udbedringen af dette, hvis man ikke kan holde det ud.

Forslaget blev sat til afstemning og blev godkendt.

## **Ad. 5b.**

Stine Poulsen stillede forslag til den interne ventelistes udformning og tilgængelighed. Stine Poulsen forklarede sit forslag og oplyste, at såfremt den interne venteliste indeholder specifikke ønsker, så modtager man kun tilbud herfor.

Der var en drøftelsen omkring forslaget. Herefter blev forslaget sat til afstemning og blev godkendt.



## **Ad. 6.**

Bestyrelsesmedlemmer Claus Udengaard, Susan Madsen og Jens Erik Jensen blev genvalgt for en 2-årig periode.

Hanne Eble Jacobsen blev genvalgt som 1. suppleant for 1 år. Karen Halskov Berthelsen blev valgt som ny 2. suppleant for 1 år.

Bestyrelsen har konstitueret sig som følger:

Formand Claus Udengaard (2025)

Næstformand Susan Madsen (2025)

Bestyrelsesmedlem Jens Erik Jensen (2025)

Bestyrelsesmedlem Rikke Jensen (2024)

Bestyrelsesmedlem Hanne Rasmussen (2024)

1. suppleant Hanne Eble Jacobsen (2024)

2. suppleant Karen Halskov Berthelsen (2024)

## **Ad. 7**

Revisionsfirmaet Beierholm blev genvalgt som revisor.

## **Ad. 8**

Real Administration A/S blev genvalgt som administrator.

## **Ad. 9.**

### **Affaldsløsning**

Formanden oplyste, at bestyrelsen overvejer at undersøge muligheden for ændring af den nuværende løsning for affaldsspande, ved at oprette skraldestationer. Prisen herfor er ca. kr. 40.000 – 50.000 pr. stk. Det forventes, at der skal oprettes 2-3 skraldestationer i foreningen.

Der var en længere drøftelse herom af både fordele og ulemper. Der var enighed om, at bestyrelsen gerne må arbejde videre med dette. Der var mulighed for at melde til sig til et udvalg, som kan kigge på forskellige løsningsmuligheder. Stine Poulsen meldte sig som den eneste hertil. Hvis man ønsker at deltage i udvalget, kan man kontakte bestyrelsen herom.

### **Fibernet**

Formanden oplyste, at foreningen havde fået en opfordring fra Ejerlauget Firkanten omkring skrivelsen fra TDC, som alle andelshaver har modtaget. Opfordringen lød på, at sende en positiv tilkendegivelse retur til TDC, så mulighed for fibernet undersøges for hele området.

Der blev gjort opmærksom på, at en positiv tilkendegivelse ikke medfører tvang ved en mulig oprettelse af fibernet.

## **2. sals vinduer**

Formanden oplyste, at der skal gøres noget ved vinduerne på 2.salen i de gule rækkehuse. Bestyrelsen overvejer om man enten skal optage et lån til brug for udskiftning af alle på en gang, eller der skal ske udskiftning af vinduerne løbende. Hvis alle vinduer



skal udskiftes forventes en omkostning på ca. kr. 2-3 millioner (det er et skøn). Bestyrelsen vil arbejde videre hermed.

### **Afstemning i Firkanten**

Bestyrelsen skal afgive sine 3 stemmer omkring træfældning på fællesområdet til generalforsamlingen i Ejerlauget Firkanten, og ønskede derfor en tilkendegivelse herom fra generalforsamlingen.

Der var ikke enighed herom, og bestyrelsen vil derfor fordele stemmerne med 1 stemme for, 1 stemme imod og 1 blank.

### **Rengøring i fælleshuset**

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at Tove Sørensen og Ulla Kvintel har stået for rengøring i fælleshuset igennem længere tid. Der er brug for nogle nye personer hertil og hvis man ønsker at deltage, kan man kontakte bestyrelsen.

### **Leje af fælleshus**

Der blev gjort opmærksom på, at man skal indbetale depositum til leje af fælleshuset så snart der er booket på kalenderen.

### **Vaskeri**

Bestyrelsen vil i løbet af 2023 tage stilling til, om der skal ske regulering af vaskepriserne på baggrund af prisstigninger på vand og strøm.

### **Maling**

Der blev gjort opmærksom på, at nogle andelshavere mangler at få malet skure og plankeværket mellem havene. Maling der skal benyttes hertil står i fælleshuset.

### **Alarm fra Brunata**

En andelshaver forespurgte om det er mulig at bestyrelsen modtager en alarm fra Brunata når vandforbruget stiger markant. Dirigenten har undersøgt dette og Brunata har oplyst at bestyrelse eller administrator ikke kan modtage besked herom.

### **Synlige rør**

Der var en kort drøftelse omkring synlige rør og om hvem der skal betale herfor. Punktet er ikke medtaget i husmappen og der er derfor tvivl herom.

Bestyrelsen blev takket for deres store arbejde. Da der ikke var yderligere punkter under eventuelt blev generalforsamlingen hævet.

Referatet dateres og signeres digitalt via Penneo.com

# Andelsboligforeningen Rosenhaven

## Bestyrelsens beretning til ordinær generalforsamling 2. marts 2023

### Konstituering:

Efter den ordinære generalforsamling af 10. marts 2022 konstituerede bestyrelsen sig således:

- Ulla Kvintel: bestyrelsesformand
- Susan Madsen - næstformand
- Rikke Jensen: bestyrelsesmedlem, udlejning af fælleshus
- Claus Udengaard: bestyrelsesmedlem
- Hanne Rasmussen - bestyrelsesmedlem
- Jens Erik Jensen – 1. suppleant
- Hanne Jacobsen – 2. suppleant

Ulla Kvintel valgte at trække sig som bestyrelsesmedlem, og Jens Erik Jensen indtrådte som bestyrelsesmedlem.

### Årsrapport 2022

Årets resultat før henlæggelser udgør et underskud på t.kr. -33, hvilket er bedre end budgetunderskuddet for 2022 på t.kr. -100. Det mindre underskud skyldes udskudt vedligeholdelsesarbejde til 2023, hvorfor der i resultatdisponeringen er henlagt t.kr. 70 til udskudt vedligeholdelse af styning af foreningens træer (t.kr. 40) samt rensning af foreningens tagrender (t.kr. 30). Efter henlæggelser er underskuddet for 2022 på niveau med budgetunderskuddet for 2022.

I henhold til note 11 i årsrapporten for 2022 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).

### Økonomi og planer for 2023

Budget 2023 er udleveret til andelshaverne. Det udviser et budgetunderskud på t.kr. -85 før tilbageført af henlæggelser på t.kr. 70. Efter henlæggelser udgør budget 2023 et underskud på t.kr. -15. Bestyrelsen har i 2022 drøftet vedligeholdelse og udskiftning af vinduer på 1. sal på de gule toetages boliger:

- 1. Hvordan skal det finansieres?
- 2. Skal vinduerne udskiftes løbende, hvor kun de boliger med mest nedslidte vinduer får udskiftet først, eller skal alle vinduerne udskiftes på en gang?
- 3. Kan det betyde en større boligafgiftsstigning?

Bestyrelsen vil meget gerne høre andelshavernes synspunkter, hvorfor det vil blive drøftet under "eventuelt" på den kommende ordinære generalforsamling.

I budget 2023 har bestyrelsen valgt at budgettere med en forøgelse af boligafgiften på 20. kr. pr. m<sup>2</sup> med virkning fra 1. april 2023. Det er både for at imødekomme generelle prisstigninger og dertil stigende foreningsomkostninger, såsom håndværksomkostninger, renovationsomkostninger samt øvrige vedligeholdelse af foreningens områder.

Optrækning på Kabel-TV (You-See mellempakken) er steget til kr. 497 om måneden med virkning fra 1. januar 2023. Der henvises i øvrigt til budget 2023 under afsnittet: "Fastsættelse af boligafgift på basis af budgettet".

Markedsværdien af renteswappen er faldet markant i 2022. Den 31. december 2022 udgør markedsværdien negativt med t.kr. – 1.829 på foreningens realkreditlån på nom t.kr. 10.306. Da værdien af renteswappen medtages ved opgørelse af beregning af andelsværdien, er andelsværdien på andelsboligerne steget i 2022 sammenlignet med 2021. Markedsværdien af rentewappen er faldet grundet stigende renter (stigende inflation). Renteswappen har udløb i 2038, hvor den udløber til kr. 0 i værdi. Renteswapværdien har kun en indflydelse på andelsboligernes værdi og dermed ikke væsentlig betydning for foreningens nuværende løbende betaling af renter og præmie tilknyttet realkreditlånet frem til år 2038. Hvis foreningen vælger at indfri renteswapaftalen pr. dags dato, skal der optages et nyt lån, som alt andet end lige vil betyde stigning i foreningens finansielle omkostninger og løbende omkostninger til nyt lån (også vurderet i forhold til det generelle finansielle marked pr. dags dato). Bestyrelsen har ikke bemyndigelse til at ændre på det nuværende lån, så en ændring af foreningens låneforhold vil kræve en generalforsamlingsbeslutning. Foreningen fortsætter med renteswapaftalen indtil andet måtte blive besluttet.

### **Arbejdsdage og vedligeholdelse af grønne områder/bygninger:**

Maling af skure: Maling af skuer og plankeværk skulle være udført senest den 1. oktober 2022. De fleste andelshavere har udført opgaven, men der er også en del andelshavere, som mangler at male skure og plankeværket. Det skal være udført senest i foråret 2023.

Grønne områder: Der blev afholdt 2 arbejdsdage i 2022. Positivt at så mange af de nye andelshavere deltog på arbejdsdagen. Fritagelsesgebyret for ikke at deltage blev anvendt til at hyre en gartner, som har stået for klipningen af foreningens hæk.

Bøgehæk på parkeringspladsen: De små bøgehække på parkeringspladsen er fjernet. Der vil i 2023 blive lagt granitskærver, hvor hækkene er fjernet (som vedtaget på generalforsamling den 10. marts 2022).

Læhegn: Der blev opsat læhegn bag fælleshuset af Flemming (nr. 237).

### **Henvendelse fra andelshavere**

Bestyrelsen har i 2022 oplevet flere antal henvendelse fra andelshavere end tidligere år. Det er blandt andet henvendelser, som måske kan løses på egen hånd i stedet for involvering af foreningen. Det gælder blandt andet udluftning af radiatorer, udskiftning af radiatortermostat, utæt gummilister, fjernelse af hvepsebo osv. Derfor stiller bestyrelsen forslag til ordinære generalforsamling om ændringer på foreningens vedligeholdelsesplan for små-reparationer, hvor det fremover bliver andelshaverens ansvar (for egen regning) og ikke foreningens ansvar.

### **Legeplads**

Der blev i 2022 foretaget legepladsinspektion af foreningens legeplads. Der blev fundet nogen mangler ved legepladsen. Bestyrelsen har kontaktet "Den lille legepladsfabrik", som i 2023 vil komme ud og besigtige manglerne.

### **Snerydning**

Foreningen har fået ny snerydder. Bestyrelsen synes, at snerydning og saltning på foreningens matrikel er udført tilfredsstillende.

### **Skraldespandsordning/renovationsordning**

Der har været en del udfordringer med foreningens skraldespandsordning i 2022. Bestyrelsen er af den opfattelse, at der er kommet mere styr på skraldespandsordningen i foreningen. Dog er det en bekostelig ordning, som foreningen har valgt at benytte. Alternativet kan være at opstille skraldespandsstationer på parkeringspladsen i stedet for individuelle skraldespande. Det vil betyde en større besparelse af omkostninger på renovationsordningen, men til gengæld vil det optage plads på parkeringspladsen. Det vil højst sandsynligt komme til at påvirke et par parkeringspladser.

### **Administrator**

Tak for et godt samarbejde til administrator i 2022.

Bestyrelsen

# 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

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: CVR:31892872-RID:78211743

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-03-14 08:03:15 UTC

NEM ID 

## Susan Kjærulf Madsen

### Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: A/B Rosenhaven

Serienummer: e0eae5b-d807-4952-9186-3cd28414862a

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-03-14 08:23:21 UTC

Mit  

## Claus Udengaard

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Rosenhaven

Serienummer: 83b47e46-1f86-4252-9f2b-edad52f6c328

IP: 93.176.xxx.xxx

2023-03-14 13:42:32 UTC

Mit  

## Jens Erik Sander Jensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rosenhaven

Serienummer: c889659c-e2e1-4871-92e1-0d5dee29dca6

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-03-14 15:01:08 UTC

Mit  

## Hanne Maria Rasmussen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rosenhaven

Serienummer: PID:9208-2002-2-362420187137

IP: 93.167.xxx.xxx

2023-03-16 18:40:51 UTC

NEM ID 

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 tidsstempelt 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**