



Referat af ordinær generalforsamling i A/B Rosenhaven

Der blev afholdt generalforsamling d. 7. marts 2024 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. 01.04.2024
5. Forslag
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 2 stk. 3 og stk. 4.
6. Valg til bestyrelsen

På valg er:
Bestyrelsesmedlem Rikke Jensen – modtager genvalg
Bestyrelsesmedlem Hanne Rasmussen – modtager genvalg
Suppleant Hanne Eble Jacobsen – modtager genvalg
Suppleant Karen Halskov Berthelsen – modtager genvalg
7. Valg af revisor
8. Valg af administrator
9. Eventuelt
 - a. Drøftelse om evt. bortskaffelse af kantstenene mellem parkeringsbåsene på parkeringspladsen.

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 22 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 omdelt inden generalforsamlingen. Beretningen er vedlagt nærværende referat.

Der var en kort drøftelse omkring den manglende tømning af containere i starten af året, grundet manglende snerydning, som bestyrelsen har forsøgt at få en tilbagebetaling for. Dette er ikke lykkedes.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad. 3.

Formanden gennemgik regnskabet for 2023 i hovedposter, samt bestyrelsens forslag til en yderligere hensættelse på kr. 715.014 til den kommende udskiftning af vinduer.

Andelsværdien og beregningsgrundlaget herfor blev gennemgået og forklaret. Formanden oplyste, at valuarvurderingen var steget siden sidste år.

Regnskabet for 2023 og værdiansættelsen blev herefter godkendt.

Dirigenten gennemgik herefter centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen.

Ad. 4.

Formanden gennemgik budgettet for 2024 inkl. stigningen i boligafgift med årligt kr. 20,00 pr. m², pr. 1. april 2024. Formanden oplyste, at stigningen skal dække de stigende omkostninger, således at budgettet balancerer.

Bestyrelsens forslag om stigningen pr. 1. april 2024 blev sat til afstemning og blev godkendt. Herefter blev det samlede budget for 2024 godkendt.

Ad. 5a.

Bestyrelsen stillede forslag om ændring af vedtægternes § 2 stk. 3 og stk. 4. Dirigenten redegjorde kort for sletningen af § 2 stk. 3. omhandlende andelsbeviser.

Der var en kort drøftelse herom inden forslaget blev sat til afstemning.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at ændring af vedtægter kræver kvalificeret flertal, som betyder at 2/3 af foreningens medlemmer er tilstede, og at 2/3 af de fremmødte skal stemme for. Da der ikke var mødt 2/3 af foreningens medlemmer, kunne forslaget ikke godkendes endeligt. Forslaget blev sat til afstemning og blev godkendt med 21 stemmer for og 1 stemme imod, altså med kvalificeret flertal.

Forslaget vil derfor blive medtaget på en kommende ekstraordinær generalforsamling til endelig godkendelse.

Ad. 6.

Bestyrelsesmedlemmer Rikke Jensen og Hanne Rasmussen blev genvalgt for en 2-årig periode.



Suppleanter Hanne Eble Jacobsen og Karen Halskov Berthelsen blev genvalgt for en 1-årig periode.

Bestyrelsen har konstitueret sig som følger:

Formand Claus Udengaard (2025)

Næstformand Susan Madsen (2025)

Bestyrelsesmedlem Jens Erik Jensen (2025)

Bestyrelsesmedlem Rikke Jensen (2026)

Bestyrelsesmedlem Hanne Rasmussen (2026)

1. suppleant Karen Halskov Berthelsen (2025)

2. suppleant Hanne Eble Jacobsen (2025)

Ad. 7

Revisionsfirmaet Beierholm blev genvalgt som revisor.

Ad. 8

Real Administration A/S blev genvalgt som administrator.

Ad. 9.

Drøftelse om evt. bortskaffelse af kantstenene mellem parkeringsbåsene på parkeringspladsen

Formanden oplyste, at der var kommet en forespørgsel på at fjerne kantstenene, som der var gjort på en anden parkeringsplads. Dette har bestyrelsen undersøgt nærmere, og har fået oplyst at kantstenene er støbt, og at der derfor er større omkostninger ved at skulle fjerne dem. Bestyrelsen havde endvidere fra entreprenøren fået anbefalet ikke at fjerne kantstenene, hvis man overvejer at opstille ladestandere på et senere tidspunkt.

Bestyrelsen ønskede derfor en tilkendegivelse fra generalforsamlingen, om der skal bruges et større beløb end tidligere godkendt i 2022. Forslaget som blev godkendt i 2022 indeholdte, at der vil blive lagt granit skærver.

Der var en længere drøftelse herom, og tilbagemeldingen fra generalforsamling var at holde omkostningerne så lave som muligt og gennemføre det godkendte forslag fra 2022, dog med større granitskærver.

Der blev foreslået at male kantstenene, så de er mere synlige, samt male markering af p-båsene.

Skjulte rør

Der var en kort drøftelse omkring skjulte rør og om hvem der skal betale herfor. Punktet er ikke medtaget i husmappen og der er derfor tvivl herom. Den omhandlende problematik kom på baggrund af et vvs-eftersyn i forbindelse med et salg.

Dirigenten opfordrede til, at der skal laves en specificering heraf, således at der fastsættes en retningslinje i forening.



I denne forbindelse var der også en drøftelse af vurderingsmandens arbejde og deres kendskab til boligerne historik. Dirigenten oplyste, at vurderingsmanden ikke har kendskab til de enkelte boligers historik, og at dette tidligere er drøftet med bestyrelsen. Der er opfordret til, at der oprettes en oversigt over de enkelte boliger og hvad de er "født med".

Dirigenten oplyste, at samarbejdet med Energihuset Danmark er stoppet i starten af 2023, da der har været flere klager. Der er indgået nyt samarbejde med Focus2.dk.

Fællesskuret

Der blev forespurgt til, hvem der har adgang til fællesskuret og hvad der opbevares heri. Der er flere gange blev observeret, at lyset har stået tændt i længere tid. Bestyrelsen oplyste, at tømreren, Torben og bestyrelsen har nøgle hertil. Tømreren har adgang til tagsten i fællesskuret som også benyttes til opbevaring af græsslåmaskine og snerydningsmaskinen.

Hvis der observeres lys i fællesskuret igennem længere tid, skal dette meldes til bestyrelsen.

Vaskeri

Der blev forespurgt til ændring af priserne for vask og tørretumbling, da bestyrelsen har oplyst, at regnskabet for 2023 viste et mindre underskud. Det blev oplyst at det ikke er rimeligt, at andelshavere som ikke benytter vaskeriet er med til at betale udgifterne hertil. Bestyrelsen blev derfor opfordret til at ændre priserne, således at indtægter og udgifter hænger sammen.

Der blev endvidere spurgt ind til booking af maskiner, da det ikke er tydelig om tørretumbleren medfølger i bookingen.

Bestyrelsen oplyste, at der er taget kontakt til Miele for at få oprettet en speciel booking på tørretumbleren. Det betyder, at når dette er opsat, så skal tørretumbleren bookes særskilt. Der blev forespurgt om det er muligt kun at booke tørretumbleren og altså ikke i forbindelse med booking af vaskemaskinerne. Dette bekræftede bestyrelsen.

Der blev gjort opmærksom på, at der ved fejl på maskinerne skal opsættes opslag på selve maskinen samtidig med at den fejlmeldes hos bestyrelsen eller administrator.

Råger

Det blev oplyst, at råger er et stort problem og der blev forespurgt om det er muligt at gøre noget ved det. Næstformand Susan Madsen oplyste, at det er kommunen der regulerer dette i samarbejde med den lokale jagtforening, men kun på specielle tidspunkter i forhold til at skyde ungerne. Der blev opfordret til at kontakte kommune herom, således at de kan notere kolonier.

Nabobekymring

Der blev forespurgt om der er en general holdning i foreningen omkring bekymring for naboer og deres vel og vel. Dirigenten oplyste, at det er op til en selv at vælge om man vil kontakte vedkommende herom. Det er ikke et foreningsanlæggende.



Real Administration

– ejendomsadministration med nærvær

Der var en kort drøftelse herom og en general holdning om, at man hver især må tage stilling til dette.

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

Penneo dokumentnøgle: Z6T3L-NEE51-SP2BV-Y81I6-BGFWJ-054WY

Andelsboligforeningen Rosenhaven

Bestyrelsens beretning til ordinær generalforsamling 7. marts 2024

Konstituering:

Efter den ordinære generalforsamling af 2. marts 2023 konstituerede bestyrelsen sig således:

- Claus Udengaard - bestyrelsesformand
- Susan Madsen - næstformand
- Rikke Jensen: bestyrelsesmedlem
- Jens Erik Jensen - bestyrelsesmedlem
- Hanne Rasmussen - bestyrelsesmedlem
- Hanne Jacobsen – 1. suppleant
- Karen Halskov Berthelsen – 2. suppleant

Årsrapport 2023

Årets resultat før henlæggelser udgør et overskud på t.kr. 109, hvilket er væsentligt bedre end budgetunderskuddet for 2023 på t.kr. -86. Det positive resultat for 2023 skyldes en besparelse på ca. t.kr. 70 i renovationsomkostninger (primært for 2. halvår 2023), og så har foreningen udskudt styning af foreningens træer til starten af 2024 (forventede udgifter ca. t.kr. 30). Foreningen har også afholdt færre håndværksmæssige udgifter, blandt andet på tømrerarbejde. Det skyldes, at foreningen i løbet af 2023 måtte finde ny tømrer, da tømrer Lasse ikke kunne varetage opgaven længere i AB Rosenhaven. Derfor er der enten udskudt vedligeholdelsesarbejde eller foretaget tømrerarbejde i slutningen af 2023, hvor foreningen først har modtaget regningen for udført arbejde i starten af 2024. Der har således været en forskydning på afholdte udgifter i 2023 i forhold til forventet (jf. budget 2023), hvorfor resultatet for 2023 er positivt.

Med henvisning til note 11 i årsrapporten for 2023 er der ændret på reserver til istandsættelse og vedligeholdelse fra t.kr. 785 til t.kr. 1.500. Det skyldes, at der er problemer med større skråvinduer på 1. sal på de toetages gule huse grundet slitage og utætheder, hvorfor der er indhentet tilbud på udskiftning, hvor det må forventes at koste foreningen omkring 1,5 mio. kr.

Bestyrelsen mangler fortsat at få tilbud fra flere håndværkere/entreprenører, og da det er en større beslutning som foreningen skal træffe (*både i forhold til pris, optagelse af lån, evt. boligafgiftsstigning samt valg af entreprenør/håndværker*) har bestyrelsen besluttet, at det skal behandles på en ekstraordinær generalforsamling i stedet for på den ordinære generalforsamling. Selvfølgelig først når hele materialet er klar til at blive præsenteret for andelshaverne.

Som det fremgår, er den tidligere reservering til istandsættelse på t.kr. 785 fjernet. Bestyrelsen har vurderet, at der er nok likvide midler i banken til at kunne betale de større vedligeholdelsesopgaver, som forventes at måtte komme bl.a. på maling af trempler på de gule 2 plans huse samt udvendigt malerarbejde af vinduer o. lign. (jf. den fremsendte 10-årige vedligeholdelsesoversigt). Der fremgår også vedligeholdelsesarbejde på den 10-årige vedligeholdelsesoversigt, som kan afholdes og rummes inden for den årlige ordinære drift i foreningen. Derfor har bestyrelsen, jf. årsrapporten 2023, foreslået en

henlæggelse/reserve til istandsættelse/vedligeholdelse på i alt, 1,5 mio. kr. samt t.kr 30 til styning af de træer i foreningen, som ikke blev beskåret i foråret 2023. I øvrigt har bestyrelsen stadigvæk bemyndigelse til udskiftning af tørretumbler (henlæggelse til vaskeri, t.kr. 79).

Økonomi og planer for 2024

Budget 2024 er udleveret til andelshaverne. Det udviser et budgetoverskud på t.kr. 10 før tilbageført af henlæggelser på t.kr. 30. Efter tilbageført af henlæggelser udgør budgettet 2024 et overskud på t.kr. 40. Som tidligere oplyst vil istandsættelse af skrævinder på 1. sal på de gule toetages huse blive besluttet på en ekstraordinær generalforsamling, hvorfor dette ikke er indarbejdet i budget 2024. Hvis der bliver besluttet en istandsættelse på 1,5 mio. kr. skal foreningen optage et lån, hvor foreningen bliver pålagt renteudgifter og afdrag. Det kan måske betyde boligafgiftsstigning og ændring til budget 2024, medmindre der kan finde besparelser andetsteds. Derfor betragtes budget 2024 som et ordinært driftsbudget for hele 2024.

I budget 2024 har bestyrelsen valgt at budgettere med en årlig forøgelse af boligafgift på kr. 20. pr. m² og med virkning fra 1. april 2024. Bestyrelsen ønsker, at budgettet skal balancere (et mindre budgetoverskud), da det også må forventes, at foreningen fremadrettet vil få flere håndværksmæssige udgifter, også når bebyggelsen i AB Rosenhaven er af ældre dato, hvor der pludselig kan opstå uventede omkostninger. Opkrævning på Kabel-TV (You-See mellempakken) er steget til kr. 539 om måneden med virkning fra 1. januar 2024. Der henvises i øvrigt til budget 2024 under afsnittet: "Fastsættelse af boligafgift på basis af budgettet". Der er nu 33 andelshavere, som er tilmeldt You-see Kabel TV.

Arbejdsdage og vedligeholdelse af grønne områder/bygninger m.m.:

Grønne områder: Der blev afholdt 2 arbejdsdage i 2023. Fritagelsesgebyret for ikke at deltage blev anvendt til at hyre en gartner, som har stået for klipningen af foreningens hæk. Bestyrelsen har også opstillet en statistik over antal deltagere på arbejdsdage i gennemsnittet pr. år inden for de sidste 5 år. Der har været mellem 20-25 deltagere pr. arbejdsdag i årene fra 2019 til 2023. Det er bestemt ikke tilfredsstillende, når vi er 50 andelshavere i AB Rosenhaven. Det er bestyrelsens opfattelse, at arbejdsdagene bliver planlagt og offentliggjort i god tid, så andelshaveren kan få planlagt det i sin kalender. Bestyrelsen hører gerne fra andelshavere, hvorledes foreningen kan få flere deltagere med på arbejdsdagen, så det ikke kun er de samme personer, der yder en indsat med at vedligeholde foreningens grønne områder.

Rensning af tagrender: Der blev rensede tagrender i 2023.

Parkeringsbåse på parkeringspladsen: Bestyrelsen besluttede at vente med at lægge granitskærver, hvor bøjehækkene blev fjernet (som ellers vedtaget på generalforsamling den 10. marts 2022). Bestyrelsen har modtaget flere forespørgsler fra andelshavere, om det ikke er bedre at fjerne kantstene og lægge græsarmering imellem. Derfor vil bestyrelsen undersøge mulighederne og drøfte det under punkt 7 eventuelt på den ordinære generalforsamling.

Storm og blæsevejre: Vi har også i 2023 oplevet mere hård kuling, kort- og langvarige storme end tidligere år. Det har medført flere løse teglsten på tagene, som skal udbedres.

Brunata: Den enkelte andelshaver er selv ansvarlig for sit forbrug af vand og varme og skal selv jævnligt kontrollere sit eget vand- og varmemeforbrug. Download appen "Brunata Online", hvor man løbende kan holde øje med sit forbrug og sætte en alarm til ved overforbrug. Der er lavet en aftale med Brunata, hvor andelshaveren nu har mulighed for at modtage en månedlig oversigt over sit månedlige forbrug på mail.

Fibernet (KAP-installation)

Foreningen har fået etableret fibernet, hvor bestyrelsen og entreprenøren måtte udføre en del logistikarbejde. Overordnet er installationen foregået tilfredsstillende, selvom der nogen steder har været lidt udfordringer. Husk at andelshaveren selv vælger sin udbyder af fibernet. Det kan være en god ide at indhente flere tilbud på fibernet-abonnement.

Ny tømrer i AB Rosenhaven

Bestyrelsen har i 2023 besluttet at indgå et samarbejde med tømrer Michael Finne, Nordic Byggepartner ApS, da foreningens tidligere fortrukne Tømrer (Lasse) har haft svært ved at få tid til at foretage diverse reparationer og vedligeholdelse hos AB Rosenhaven og hos andelshaverne.

Nye foreløbige ejendomsvurderinger for andelsboligforeninger

Foreningen har modtaget den nye foreløbige offentlige ejendomsvurdering. Den er af myndighederne foreløbig fastsat til ca. 90 mio. kr. for AB Rosenhaven. Kortsigtet har det ikke den store betydning for foreningens ejendomsskat for 2024.

I ejendomsskatteoven er det bestemt, at grundskylden for andelsboliger mv. højst kan stige 4,75 % pr. år, men den maksimale beløbsmæssige stigning beregnes ikke ud fra den betalte grundskyld i det foregående år, men ud fra den nye offentlige vurdering. Derfor får de nye vurderinger på længere sigt hurtigt større betydning, end man umiddelbart skulle tro. I øvrigt er den foreløbige værdi også en del større end den fastsatte valuarvurdering i foreningen. Bestyrelsen vil i løbet af 2024 henvende sig til Vurderingsstyrelsen og bede om en forklaring på, hvordan den nye offentlige grundværdi kan være højere end værdien af den samlede ejendom (*den nye foreløbige ejendomsvurdering for en andelsboligforening svarer til den nye foreløbig offentlige grundværdi for andelsboligforeningen*).

Vaskeriet

Som oplyst i et bestyrelsesreferat i 2023 er der en del andelshavere, der ikke rydder op efter sig i vaskerihuset (bl.a. efterladt tøj). Vaskemaskinerne skal også ses efter for snavs og efterladt vaskepulver samt rester af skyllemiddel, og det skal sikres, at tromlen er ren, især når vaskemaskinerne bliver brugt til at vaske tæpper, hvor der er hunde- eller kattehår o. lign.

Det samme gælder ved pap- og plastikcontainerne på foreningens parkeringsareal, hvor bestyrelsen ofte må samle pap og plastikrester op, der er efterladt ved siden af containerne. Vi tænker ikke, at det er en bestyrelsesopgave? Andelshaveren skal selv sørge for at rydde op efter sig.

Fælleshusets vaskeriregnskab udviser et mindre underskud i 2023. Der er lavere vaskeriindtægter i 2023 sammenlignet med 2022, og energiomkostninger (bl.a. elforbrugsudgifterne) er steget i 2023 sammenlignet med 2022. Bestyrelsen har drøftet, om der skal iværksættes en prisstigning for vask og tørring af tøj i fælleshus, da vaskeriregnskabet årligt skal balancere også for at undgå at andelshavere, der ikke benytter sig af vaskeriet, kommer til at betale for andres brug af vaskemaskinerne i foreningen.

Skraldespandsordning/renovationsordning

Bestyrelsen oplyste i bestyrelsesreferatet af 20. november 2023 om mulige omkostningsbesparelser ved at foreningen på et tidspunkt overgår til skraldestationer af mad- og restaffald på parkeringspladsen i stedet for 50 individuelle rest- og madaffaldsspande ud for hver andelsbolig.

Fordele: Større årlige omkostningsbesparelse på renovering. Ulempe: Tab af yderligere p-pladser, og der skal bygges affaldsskur/hegn, som dog kun er en engangsinvestering. Løbende rengøring og vedligeholdelse omkring affaldspladsen samt ændring af adfærd for aflevering af sit affald. Ældre, der er dårligt gående, får længere afstand til affaldscontainerne.

Bestyrelsen er fortsat i dialog med Roskilde kommune. Dårlig kommunikation og lange svartider fra kommunen har besværliggjort processen for at få en nærmere afklaring på området.

Administrator

Tak for endnu et godt samarbejde til administrator i 2023.

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

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Dirigent

På vegne af: Real Administration

Serienummer: d4ed8249-3a53-443f-92f5-314a1011f175

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-03-13 08:15:12 UTC



Claus Udengaard

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Rosenhaven

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

IP: 93.176.xxx.xxx

2024-03-13 09:36:14 UTC



Susan Kjærulf Madsen

Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: A/B Rosenhaven

Serienummer: e0eaed5b-d807-4952-9186-3cd28414862a

IP: 62.199.xxx.xxx

2024-03-13 16:34:07 UTC



Hanne Maria Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rosenhaven

Serienummer: 5ab90a7b-49bc-40bb-9995-7c87be0f587e

IP: 93.167.xxx.xxx

2024-03-15 15:17:36 UTC



Jens Erik Sander Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rosenhaven

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

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-03-17 10:33:55 UTC



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