

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Rosenhaven

Der blev afholdt generalforsamling d. 6. marts 2025 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 en stigning i boligafgiften pr. 01.04.25
5. Forslag
6. Valg til bestyrelsen

På valg er:
Bestyrelsesmedlem Claus Udengaard – modtager genvalg
Bestyrelsesmedlem Susan Madsen – modtager genvalg
Bestyrelsesmedlem Jens Erik Jensen – modtager genvalg
Suppleant Hanne Eble Jacobsen – modtager genvalg
Suppleant Karen Halskov Berthelsen – modtager genvalg
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 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 udsendt inden generalforsamlingen. Beretningen er vedlagt nærværende referat.



Formanden oplyste, at entrepriseaftalen vedrørende vinduesprojektet, som blev besluttet på den ekstraordinære generalforsamling i efteråret 2024, er på plads og er klar til underskrift.

Der blev forespurgt til muligheden for at lave flere arbejder på havedagene, således at foreningen kan spare nogle omkostninger. Hækkklippingen, som foretages af et firma udefra, blev drøftet.

Der blev forespurgt til Brunatas app, da nogle har oplevet at den ikke giver besked ved forhøjet vandforbrug. Der blev opfordret til at logge ind på Brunatas hjemmeside, hvor forbruget kan følges.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad. 3.

Formanden gennemgik regnskabet for 2024 i hovedposter, samt bestyrelsens forslag til en yderligere hensættelse på kr. 771.312 til den kommende udskiftning af vinduer.

Andelsværdien og beregningsgrundlaget herfor blev gennemgået og forklaret. Formanden oplyste, at andelsværdien er næsten identisk med sidste år.

Regnskabet for 2024 og værdiansættelsen blev herefter godkendt.

Dirigenten gennemgik herefter centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen.

Ad. 4.

Formanden gennemgik budgettet for 2025 inkl. stigningen i boligafgift med årligt kr. 35,00 pr. m², pr. 1. april 2025. Formanden oplyste, at stigningen skal dække de stigende omkostninger samt udgifter til den nye lån til brug for vinduesudskiftningen.

Formanden gennemgik den udsendte vedligeholdelsesplan for 2025-2034 og oplyste at tagudskiftningen ikke er medtaget med et beløb i planen.

Der blev forespurgt til problemerne med tagene og hvorfor tagudskiftningen ikke indgår i vedligeholdelsesplanen. Bestyrelsesmedlem Jens Erik Jensen oplyste, at bestyrelsen har fået nogle indikationer på hvad en totaludskiftning vil koste ca. 10 -12 mio. kroner. Dog er bestyrelsen blevet oplyst, at de kan holde en del år endnu. Der blev gjort opmærksom på, at bestyrelsen arbejder videre hermed, og at de udfordringer der er for nuværende skal ordnes.

Bestyrelsens forslag om stigningen pr. 1. april 2025 blev sat til afstemning og blev godkendt. Herefter blev det samlede budget for 2025 godkendt.

Ad. 5.

Der var ikke indkommet forslag til behandling.



Ad. 6.

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

Michala Pedersen opstiller som ny suppleant og der var derfor kampvalg mellem Hanne Eble Jacobsen, Karen Halskov Berthelsen og Michala Pedersen. Efter skriftlig afstemning blev Karen Halskov Berthelsen og Michala Pedersen valgt for en 1-årig periode.

Bestyrelsen har konstitueret sig som følger:

Formand Claus Udengaard (2027)

Næstformand Susan Madsen (2027)

Bestyrelsesmedlem Jens Erik Jensen (2027)

Bestyrelsesmedlem Rikke Jensen (2026)

Bestyrelsesmedlem Hanne Rasmussen (2026)

1. suppleant Karen Halskov Berthelsen (2026)

2. suppleant Michala Pedersen (2026)

Ad. 7

Revisionsfirmaet Beierholm blev genvalgt som revisor.

Ad. 8

Real Administration A/S blev genvalgt som administrator.

Ad. 9.

YouSee

Den fælles aftale med YouSee er opsagt pr. 01.07.2025. Bestyrelsen har derfor sendt et oplæg ud til alle andelshavere, for at få en tilkendegivelse om der er ønske om en fælles ordning fremadrettet.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at det kræver en tilslutning på 80% og at dette ikke er tilfældet på baggrund af de modtagne svar fra andelshaverne.

Der var en længere drøftelse omkring den mulige fælles løsning fra YouSee, som vil medføre en besparelse frem for en individuel løsning. Fravalget af denne løsning blev også drøftet. Der blev tilkendegivet, at flere streamer via nettet i stedet for at få flow-tv.

Bestyrelsen oplyste, at de på denne baggrund ikke arbejder videre med en fælles løsning. Det er derfor vigtigt at den enkelte andelshaver selv tegner en individuel aftale såfremt det ønskes. Antennebidraget til andelsboligforeningen vil blive stoppet pr. 30.06.2025.

Arbejdsdag

Der var en drøftelse omkring mulige opgaver på arbejdsdagene og input til opgaver. Bestyrelsen oplyste, at de gerne tager imod input. Bestyrelsen opfordrede også andelshaverne til at stille forslag til generalforsamling.



Repræsentant i Vejlaugget Firkanten

Næstformand Susan Madsen oplyste, at hun har været repræsentant for andelsboligforeningen i Vejlaugget Firkanten, men at hun ved det kommende repræsentantskabsmøde i maj måned træder ud. Der blev derfor opfordret til, at der er en anden der melder sig til denne opgave, således at andelsboligforeningen er repræsenteret.

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 6. marts 2025

Konstituering:

Efter den ordinære generalforsamling af 7. marts 2024 konstituerede bestyrelsen sig således:

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

Årsrapport 2024

Årets resultat før henlæggelser udgør et overskud på t.kr. 50, hvilket er bedre end budgetoverskuddet for 2024 på t.kr. 9. Det positive resultat for 2024 skyldes bl.a. at foreningen har modtaget "andre indtægter" for i alt t.kr. 43, og så har der været ekstraopkrævning af manglende vaskeriindtægter helt tilbage fra 2023, som har betydet et overskud i 2024 separat for foreningens interne vaskeriregnskab. Vi må sande, at foreningen har afholdt en del flere vedligeholdelsesomkostninger i 2024 i forhold til 2023 (primært på tømmer- og VVS-opgaver). Udgifter til tømmer er steget som følge af flere henvendelser fra andelshavere på nødvendige reparation og vedligeholdelsesopgaver. VVS-opgaverne har primært bestået i løbende udskiftning af vand- og varmevekslere hos andelshavere, hvilket må forventes at fortsætte de næste par år. Derfor har bestyrelsen valgt at budgettere med større vedligeholdelsesudgifter på tømmer og vvs-arbejde i 2025. Foreningen fik i starten af 2024 styntet de sidste af foreningens træer, som blev udskudt fra 2023.

Med henvisning til note 11 i årsrapporten for 2024 er der ændret på reserver til istandsættelse og vedligeholdelse fra t.kr. 1.500 til t.kr. 2.360. Stigningen skyldes, at der i november 2024 blev besluttet en budgetramme på omkring 1,7. mio. kr. til udskiftning af skråvinder på 1. sal på de gule to plans huse, og så er det ved at være tid til maling af fælleshus samt tremples i de gule to plans huse (t.kr. 450). Reservering til øvrig istandsættelse og vedligeholdelse udgør t.kr. t.kr. 131, og så bibeholdes t.kr. 79 til vaskeri ligesom tidligere år.

Som det også fremgår i budgettet for 2025, må det formodes, at der kommer et større likviditetsmæssige træk på foreningens likvide bankbeholdninger i 2025. Det begrundes også, hvorfor bestyrelsen stiller forslag til boligafgiftsforøgelse med virkning fra 1. april 2025. I bestyrelsens forslag til boligafgiftsforøgelse er inkluderet den allerede besluttede boligafgiftsforøgelse tilbage i november 2024, hvor foreningen på den ekstraordinære generalforsamling vedtog, at der kunne optages et lån på 1,6 mio. kr. til finansiering af nye skråvinduer på 1. sal på de gule to plans huse.

Men som tidligere nævnt oplever bestyrelsen, at der kommer flere henvendelser fra andelshavere, og der kommer flere udgifter til reparation- og vedligeholdelse af foreningens ejendomme, som skal dækkes af boligafgiften.

Økonomi og planer for 2025

Som oplyst tidligere skal der udskiftes skråvinder, hvor der er reserveret t.kr. 1.700 pr. 31. december 2024, og så skal der males fælleshus og trempler på de gule to plans huse, hvor der er reserveret t.kr. 450 pr. 31. december 2024. Arbejdet forventes udført i 2025, hvorfor udgifterne er indarbejdet i budgettet 2025, der viser et stort budgetunderskud på t.kr. -2.115. Men henlæggelse (reserve) til istandsættelse og vedligeholdelse på t.kr. 2.150 er også tilbageført i budgettet, hvorfor "overført resultat" i resultatdisponeringen udgør t.kr. 35.

I budget 2025 har bestyrelsen valgt at budgettere med en årlig forøgelse af boligafgift på kr. 35. pr. m2, med virkning fra 1. april 2025. Bestyrelsen ønsker at budgettet skal balancere, og det forventes, at foreningen fremadrettet vil få flere håndværksmæssige udgifter, når bebyggelsen i AB Rosenhaven også er af ældre dato.

Optrækning på Kabel-TV (You-See mellempakken) er steget til kr. 589 om måneden med virkning fra 1. januar 2025. Der henvises i øvrigt til budget 2025 under afsnittet: "Fastsættelse af boligafgift på basis af budgettet". Der er nu 30 andelshavere, som er tilmeldt You-see Kabel TV.

Bestyrelsen har valgt at budgettere med indtægter og udgifter ud fra, at den nuværende TV-aftale fortsætter som hidtidigt. Det er usikkert, hvad resultatet bliver til sommer, når foreningens TV-aftale udløber. Men ligesom tidligere år skal det blot balancere i regnskabet i forhold til opkrævning af antennebidrag fra beboerne og afholdt udgifter til YouSee (signalforsyning). Tilbage i november 2024 blev der indkaldt til et beboerinformationsmøde, hvor YouSee præsenterede sit tilbud på en evt. fælles TV- og internetaftale i foreningen. Det bliver spændende, om der er kommet nok tilslutning til en fælles tv- og internetaftale i forening, eller om det nu er tid til, at foreningens medlemmer selv skal indgå individuelle aftaler med internet og tv-udbydere.

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

Grønne områder: Der blev afholdt 2 arbejdsdage i 2024. Fritagelsesgebyret for ikke at deltage blev anvendt til at hyre en gartner, som har stået for klipningen af foreningens hæk. De andelshavere, som har deltaget på arbejdsdagene, har ydet en god indsats med at vedligeholde foreningens grønne områder.

Parkeringsbåse på parkeringspladsen: Anlægsgartner "Tom Maling – alt i træer" fik færdiggjort sit arbejde med etablering af nye bede (granitskærver) på parkeringspladsen. Arbejdet blev udført tilfredsstillende. Ligeledes blev der etableret græsarmering i bedet, hvor der ikke længere var kantsten.

Kloak: Der har været problemer med foreningens kloaker. Vi har både haft en kloakmester, der har foretaget tømning af tilstoppet kloak. I øvrigt har Torben (nr. 337) også spulet kloaker. Bestyrelsen har derfor afsat et beløb i budget 2025 til TV-inspektion af nogen af foreningens kloaker, så foreningen kan få et overblik over kloakkernes generelle tilstand.

Indbrud i foreningens redskabsskur: Foreningen havde i sommers indbrud i foreningens redskabsskur. Tyvene er stadigvæk ikke fundet. Herman Haveservices traktor og foreningens Stiga hækkeklippere blev stjålet.

Opsigelse fra Andel Lumen A/S: Så modtog foreningen i slutningen af 2024 et informationsbrev om, at Andel Lumen A/S gradvis bliver afviklet, hvorfor Andel Lumen A/S havde opsagt driftsaftalen med AB Rosenhaven vedrørende servicering af foreningens lysanlæg. Dette sker med virkning fra 31. december 2025. Vi skal finde nye leverandører til at drive og vedligeholde foreningens belysningsanlæg, hvis vi ikke selv vil overvåge og sørge for udbedring af fejl fremover, f.eks. udskiftning af lyskilder og/eller en ny el-leverandør for at sikre elforsyningen til belysningsanlægget.

Udskiftning af ejendommens vand- og energimålere: Bestyrelsen blev i starten af januar måned 2025 kontaktet af Brunata. Brunata oplyste, at ejendommens vand- og energimålere overskrider brugstolerancen på 9 år i henhold til målerbekendtgørelsen. Derfor skal målerne udskiftes, så der kan garanteres retsmæssige korrekte forbrugsbaseret regnskaber. Udskiftningen skal foretages i løbet af 2025, dog senest i starten af 2026. Derfor vil bestyrelsen i løbet af 2025 indhente tilbud fra udbydere, som kan udføre opgaven.

Ejendomsvurdering i AB Rosenhaven

Som også oplyst i sidste års beretning, er foreningens offentlige ejendomsvurdering fastsat til ca. 90 mio. kr. Værdien er stadigvæk en del større end den opdaterede valuarvurdering i AB Rosenhaven, der er fastsat pr. 31. december 2024. Dog skal det siges, at den skattepligtige grundværdi i både 2024 og 2025, som der beregnes ejendomsskat/grundskyld af, er 20% lavere end den vurderede på 90 mio.kr. Det vil sige, at den skattepligtige grundværdi udgør 72. mio. kr. og er således lavere fastsat end foreningens opdaterede valuarvurdering pr. 31. december 2024.

Bestyrelsen vil stadigvæk arbejde på at få indhentet en forklaring fra vurderingsstyrelsen på, hvordan den offentlige grundværdi kan være højere end værdien af den samlede ejendom.

Administrator

Tak for endnu et godt samarbejde til administrator i 2024.

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 A/S

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

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-03-17 09:58:10 UTC



Anja Pettersson

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Referent

På vegne af: Real Administration A/S

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

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-03-17 09:58:10 UTC



Jens Erik Sander Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rosenhaven

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

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-03-17 11:02:17 UTC



Claus Udengaard

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Rosenhaven

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-03-17 21:33:09 UTC



Susan Kjærulf Madsen

Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: A/B Rosenhaven

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

IP: 212.97.xxx.xxx

2025-03-18 06:20:29 UTC



Rikke Betina Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rosenhaven

Serienummer: 8d2aade0-3686-46ab-88b4-a4bd1e09545a

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-03-18 12:45:14 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

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.”

Hanne Maria Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rosenhaven

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

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-03-19 13:37:55 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter