

Referat af generalforsamling i AB Rørmosen2 afholdt d. 24.04.2022

Referatet er skrevet under henvisning til indkaldelsens materiale og bilag til de enkelte punkter hvorfra oplæggene kan læses på AB2`s hjemmeside.

1. Valg af referent.

Preben Bech

2. Valg af dirigent.

Brian Reese

Fremmødte andelshavere:

Rørrose Parkvej 24,26,28,32,34,40

Rørrosevej 35,37,39,41,43,45,47,49,51,53,55,57,59,61,63.

Fuldmagter fra: 36,38,40.

De tilstedeværende og dirigenten tiltræder at Generalforsamlingen er rettidigt indkaldt.

Generalforsamlingen erklæres beslutningsdygtig med repræsentanter fra 23 andelshavere fremmødte eller repræsenteret ved fuldmagter.

3. Bestyrelsens beretning / -ved formand Malthe- Schultz Petersen

Malthe fremlagde beretning for bestyrelsesåret 2021.

Ingen kommentarer til formandens beretning.

Læs formandsberetningen under referatet.

4. Forelæggelse af årsregnskab, samt godkendelse af årsregnskab

/ ved Anders Thøgersen.

Anders redegjorde for årsregnskabet i.h.t. udsendte årsregnskab.

Årsregnskabet for 2021 godkendt enstemmigt.

Læs årsregnskabet på AB2`s hjemmeside.

5. Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse

/ ved kasserer Anders Thøgersen.

Anders redegjorde budgettet for år 2022 i.h.t. udsendte materiale.

Budgettet for 2022 godkendt enstemmigt.

Spørgsmål fra andelshaver: Er det sund økonomi at sænke boligafgiften?

Svar fra bestyrelsen: Efter udskiftning af fyr og udvendig maling har foreningen aktuelt likvide midler på ca. 1. million kr. og 200.000 kr. i årligt driftoverskud eksklusiv anlæg og hensættelser.

I tillæg til dette har foreningen en aktuel friværdi på 36 millioner kr.

Bestyrelsen indstiller baggrund af ovenstående at fastholde sænkningen af boligafgift da der vurderes at være et økonomisk råderum også set i betragtning af fremtidig udskiftning af varmekilde.

Budget for 2022 vedtaget enstemmigt.

Læs drift- og likviditetsbudget på AB2`s hjemmeside.

6. **Maling og vedligehold af bebyggelsens vinduer, døre, vindskeder m.m.**

/ ved Annette Jensen.

Annette redegjorde for processen og bestyrelsens indstilling.

6.1. **Budgetramme.**

Godkendelse af budgetramme til vedligeholdelsesprojekt på kr. 600.000.

Budgetramme på kr. 600.000 enstemmigt vedtaget. Inden endelig godkendelse gennemgås tilbuddet med andelsforeningens 2 medlemmer der har branchefaglige kendskab.

6.2. **Brug af hensatte midler.**

Godkendelse til brug af midler fra nuværende hensættelser til vedligehold til dette projekt på op til kr. 600.000.

Bestyrelsens indstilling enstemmigt vedtaget.

7. **Køb og opsætning af hjertestarter op til kr. 50.000.**

/ ved suppleant Henrik Priegel. Oplægges vedhæftet under referatet.

Henrik redegjorde for processen og bestyrelsens indstilling.

Bestyrelsens indstilling vedtaget enstemmigt.

Læs om oplægget på AB2`s hjemmeside.

8. **Regulering af månedlig ydelse.**

Bestyrelsen lægger op til en nedsættelse af den månedlige boligydelse på 6 % gældende fra d. 1. juli 2022 som beskrevet i indkaldelsen / Ved Anders Thøgersen.

Anders redegjorde for de økonomiske overvejelser som har dannet grundlag for bestyrelsens indstilling til at den månedlige ydelse nedsættes med 6 %. Læs bestyrelsens indstilling som er beskrevet under pt. 5.

Bestyrelsens indstilling vedtaget enstemmigt.

9. Valg af bestyrelse.

Følgende medlemmer af bestyrelsen er på valg.

Næstformand – Preben Bech – modtager ikke genvalg

Bestyrelsesmedlem Anders Thøgersen – modtager genvalg

Anders Thøgersen enstemmigt genvalgt.

Bestyrelsesmedlem Annette Jensen – modtager genvalg

Annette Jensen enstemmigt genvalgt.

Birgitte Langer stiller op til valg i bestyrelsen.

Birgitte Langer valgt enstemmigt.

Bettina Helverskov stiller op til valg i bestyrelsen.

Bettina Helverskov valgt enstemmigt.

Suppleant Henrik Priegel – modtager genvalg

Henrik Priegel enstemmigt genvalgt som suppleant.

Suppleant Tommi Stidsen – modtager ikke genvalg.

10. Valg af revisor.

Bestyrelsen anbefaler nuværende revisor, Grant Thornton.

Bestyrelsens anbefaling om valg af Revisionsfirmaet Grant Thornton vedtaget enstemmigt.

11. Punkter fra OG til afstemning.

OG's formand Simone Salung deltog og redegjorde for nedenstående Forslag.

11.1. **OG forslag 1.** Ændring af nuværende investeringspolitik, mulighed for at omsætte aktie og obligationer til kontanter.

OG`s forslag vedtaget enstemmigt.

- 11.2. **OG forslag 2.** Ændring af nuværende investeringspolitik fra nuværende formuedeling fra 20 % aktier/80 % obligationer til 30 % aktier/70 % obligationer.

OG`s forslag vedtaget enstemmigt.

- 11.3. **OG forslag 3.** Renovering af gamle legeplads ved Rørmose Parkvej, hvortil der er indhentet 3 tilbud og OGs bestyrelse har udvalgt Fa. HAGS til en pris af kr. 233.022.

OG`s forslag vedtaget enstemmigt.

- 11.4. **OG forslag 4.** Etablering af legepladsudvalgets budget, med dertilhørende hensættelser for de næste 17 år.

OG`s forslag enstemmigt vedtaget.

- 11.5. **OG forslag 5.** Hensættelser til veje og fortove. Der forventes omfattende vedligeholdelse af veje og fortove i OGs afdelinger.

Det foreslås derfor at hensætte kr. 175.000, - fra driften og egenkapitalen 2021 til fonde og hensættelser.

OG`s forslag enstemmigt forkastet.

- 11.6 **OG forslag 6.** Det foreslås at den nuværende årlige opsparring til nye legepladser fra og med 2022 erstattes af en budgetteret årlig udgift på kr. 10.000- til vedligehold af begge legepladser idet OG kan sikre legepladserne kan holde i 30+ år.

OG`s forslag enstemmigt forkastet.

Forslagene fra OG med bestyrelsens anbefalinger kan alle læses på AB2`s hjemmeside.

12. Bestyrelsen lægger op til at fremtidig kommunikation kan ske digitalt.

/ formand Malthe Schultz-Petersen.

Bestyrelsens forslag enstemmigt vedtaget.

13. Udvalgenes beretninger. AB 2`s medlemskab af Rørmose Park, OG

/ bestyrelsesmedlem Peter Larsen.

I OG er der oprettet udvalg vedr. søerne, vejene og legepladserne.

Der er oprettet årshjul m.h.p. planmæssig opfølgning i de respektive udvalg. Det er Peters vurdering at udvalgsarbejdet fungerer positivt.

Valg af repræsentanter til diverse udvalg.

Festudvalget. Medlemmerne er Anja fra nr. 47, Bettina fra nr. 49, Mette fra nr. 51 og Jeannette fra nr. 38.

14. Eventuelt.

Et punkt fra andelshaver vedr. fremtidig kommunikation:

Facebook gruppen benyttes ofte som kommunikationsmiddel i AB2. Hvis der er vigtige meddelelser, bedes der tages hensyn til at informationer gives på e-mail eller ved via post da ikke alle er koblet op på Facebook og beskederne hurtigt forsvinder i mængden af øvrige informationer.

Det foreslås tillige evt. at vigtige meddelelser også formidles på AB2`s hjemmeside.

Bestyrelsens svar:

Bestyrelsen vil sende indkaldelser og vigtige informationer på e-mails.

Bestyrelsen vil lægge informationer til generel drøftelse på Facebook som en yderligere mulighed.

Andelshaver vedr. Beredskabet. Der er mulighed for at lade sig hverve som frivillig brandmand. Ifølge Kasper fra nr. 63 har vi alle de kompetencer som kræves og har du lyst kan du lade dig hverve til beredskabet via det lokale brandvæsen.

Malthe Schultz- Petersen
Formand

Peter Larsen
Bestyrelsesmedlem

Anders Thøgersen
Kasserer

Annette Jensen
Bestyrelsesmedlem

Preben Bech
Næstformand

Formandens beretning bestyrelsesåret 2021

Velkommen til denne Generalforsamlingen, som vi i år kan afholde på helt normal vis, uden Corona restriktioner. Det er dejligt.

Året har igen været præget af høj aktivitet der har været afholdt 10 bestyrelsesmøder. Alle referaterne ligger på hjemmesiden, som sædvanlig.

Bestyrelsen har udarbejdet en Velkomstskrivelse til alle Andelshaverne og i særdeles til nye andelshaver, som ligger på forsiden af vores Hjemmeside.

1. Møder/intro til Generalforsamlingen:

På vores hjemmeside kan i følge med i hvad bestyrelsen arbejder med - og man er velkommen til at deltage i den første 1/2 time på hvert bestyrelsesmøderne. Bestyrelsesmødernes datoer ligger inde på hjemmesiden og afholdes fra kl. 18.30 – 21.00. Møderne holdes på skift, privat hos de enkelte bestyrelsesmedlemmer. Ang. vores tidligere referater fra generalforsamlinger ligger de alle inde på vores hjemmeside, sammen med årsrapport, revisionsberetning og valuar rapport. Vi har en lukket Facebookside, som bestyrelsen bruger til at orientere, informere og kontakte andelshaverne og som andelshaverne også kan bruge. En del af vores møder i 2021 har været afholdt digitalt på Teams pga. Corona.

På denne generalforsamling er der en del pkt. som der skal stemmes om, bla. fra OG og digital kommunikation pkt. 12.

Der har været stor aktivitet i OG - og Simone Salung formanden fra OG vil deltage under punkterne fra OG og orientere om de pkt. der skal stemmes om. Der er fremsendt beskrivelse af punkterne.

2. Henvendelser fra Andelshavere:

Som tidligere sagt er andelshaverne velkommen på vores månedlige bestyrelsesmøder den første ½ time dvs. fra kl. 18.30 – 19.00. På Hjemmesiden kan man se hvor og hvornår vores møder afholdes. I 2021 har bestyrelsen haft henvendelse fra andelshavere, som har ønsket tilladelse til opsætning af skur i haven, højere havelåge, større terrasse, nedlæggelse af badeværelse. Nogle af ansøgninger kunne bestyrelsen give umiddelbart tilladelse til, andre krævede nabohøring og tilladelse fra kommunen. Bestyrelse har også brugt tid på at kontakte politiet pga. en campingvogn uden hjul, som stod til gene på vores areal, hvor skolebørnene kører hver. Der var kommet en del klager fra beboerne i de omkring liggende huse.

3. Salg:

Der har været 2 boliger overdragelser ægtefæller imellem.

4. Telt:

Vores partytelte er nedslidte og derfor indkøbes de snarest nye. Der sat penge af til dette i det nye budget.

5. Gartner

Træerne langs lysningen ud for Rørmosevej op af det fredede skovområde er reduceret, så der kommer mere lys og tagene ikke bliver så belastet af pollen m.m. Træerne ved flagstangen ved Rørmosevej, er blevet beskåret så flag og vimpel ikke bliver ødelagt.

6. Gasfyr:

Den helt store opgave i 2021 har været at få udskiftet vores Gasfyr. De var nedslidte efter 17 år. Der var mange reparationer hvert år, så tiden var inde til at få dem udskiftet. Vi fik et godt tilbud fra Gastech indeholdende, service aftale og 4 år garanti. Fyret Elco er koblet op til Gastech online så man Central kan se feks. hvad der kan være af fejlkilder på fyret. (**Feks. havde jeg en fejl hvor der stod IP4 på displayet**), hvilket betyder at fyret manglede vand. Det blev klaret over tlf. nemt og effektivt. Elco fyret har balanceret aftræk, som er et kompakt system, som sikrer optimal drift af gasfyret. Så der skulle komme besparelser på den konto.

7. Ændringer:

At så krigen i Ukraine har ændret hele vores beslutningsgrundlag, kunne man jo ikke vide. Inden vi lavede aftalen med Gastech om udskiftning af vores gamle gasfyr med et nyt, havde vi grundigt undersøgt mulighederne for andre varme kilder, bla. havde vi konsulentfirmaet Vicotec ud og vurdere vores anlæg. Vi undersøgte mulighederne for solceller, varmluftpumper, fjernvarme og hybridanlæg. Solenergien blev for dyr og kunne kun dække højst 50 % af vores forbrug, varmepumper var forholdsmæssige dyre og havde det problem, at de støjede meget, hvilket ikke var en hensigtsmæssig løsning. Hybridanlægget støjede også og var forholdsvis dyre.

I foråret 2021 havde Furesø kommune ikke nogen planer om at etablere fjernvarme i vores område, men krigen i Ukraine har nu fuldstændigt ændret Furesø kommune udrulning af fjernvarme. Kommunen har inviteret til borgermøde om deres varmeplaner og fjernvarme d. 3. maj. Alle borger er inviteret. Vi må så se hvad fremtiden bringer.

8. CNS-genvækst:

Vores CNS-energi anlæg Nilan genvækst/varmtvandsbeholder er blevet serviceret og selvom der har været nogle udfordringer, bla. aflysninger pga. Corona, skulle det nu været bragt i orden. Husk at rense jeres filter jævnligt.

9. Paddeborg:

Paddeborgen ud for nr. 49 og 47 er blevet fjernet og vi har fået indrettet et rekreativt område, med bålplads og grill muligheder.

10.Fællesskur:

I år fik vi opført et skur nede ved nr. 63, som er til opbevaring af vores partytelt, tagsten m.m. Der vil komme haveredskaber, som er til fri afbenyttelse af andelshaverne. Andelshavere som har overskydende tagsten, som fylder i deres skure kan stilles dem ned i fællesskuret.

11.Vedligeholdelsesplan:

Iht. vores vedligeholdelsesplan er det bestyrelsens vurdering, at vores huse bør males udvendig. Dvs. alt træværket, vinduer, sternbrædder og udhængsbrædder, mere om dette under pkt. 6 på denne generalforsamling. Generelt er vores huse er i god stand.

12.Økonomi:

Vi har et godt årsregnskab, hvor der både er penge til malerprojektet og nedsættelse af boligafgiften, men mere om dette under pkt. 4., 5 og 8.

13.Ny bogholder:

Til orientering er vores mangeårig bogholder Dorrit gået på pension. Foreningen har derfor lavet en aftale med ny bogholder pr. 1.1.22, Lill. Beck- Hansen

14.Hjertestartere:

Ligeledes har vi vurderet, at vi bør indkøbe hjertestartere, men mere om dette under pkt.7. Der er stor interesse fra andelshaverne, hvor vi har modtaget nogle hjertestarter tilbud.

15.Bil el. Lader:

Interessen for el-biler er forsat stigende og der er et par stykker, som har installeret oplader til el-biler, vi har derfor undersøgt el.- billadere og har vi haft en konsulent ude og se på vores muligheder. Bestyrelsen har tidligere besluttet at det er den enkelte andelshavers egen udgift at få installeret en el.- ladestander og det arbejde der vedrører opsætningen. Foreningen er uden ansvar for den aftale, som andelshaver indgår med udbyder af el stander.

Når andelshaver sælger boligen, er det et internt mellemværende mellem køber og sælger at indgå en aftale om hvordan el stander skal prissættes. Inden opsættelse af el.-Lader skal den godkendes af bestyrelsen.

16.Arbejdsdage:

Bestyrelsen vil også i år indkalde til en arbejdsdag, som bliver lørdag den 7. maj. Vi starter kl.10.00. Opgaverne bliver at få malet vores skur og ryddet op rundt omkring på de grønne arealer. Bestyrelsen vil sørge for øl og vand. Der bliver sat grill op, hvor man kan tilberede sin egen mad. Vi håber der vil være stor tilslutning til dette.

17.Festudvalget:

Festudvalget har inviteret til sommerfest lørdag den 27. aug. mere om det følger senere.

18. Der er igen i år valg til bestyrelsen:

Anders Thøgersen nr. 28 og Annette Jensen nr. 26 er på valg og modtager genvalg. Henrik Priegel nr. 59 suppleant og stiller op til bestyrelsen.

Som nye suppleanter til bestyrelsen stiller Birgitte Langer i nr. 39 og Bettina Helverskov i nr. 49

Preben Bech er på valg og ønsker ikke genvalgt.

Bestyrelsen takker Preben for det store arbejde han har udøvet i bestyrelsen gennem flere år, både som næstformand, referent, forundersøgelserne vedr. gasfyrene m.m. og altid søgende efter at få sagerne undersøgt til bund, sikre at alle sten blev vendt inden der blev taget en beslutning.

Tommi Stidsen er suppleanter og ønsker ikke genvalg. Bestyrelsen takker Tommi for det store arbejde han har udøvet, Tommi har boet i foreningen fra begyndelse og har derfor en stor viden om andelsboligforeningen, som bestyrelsen har haft stor gavn af. Tommi har lagt strøm til vores nye skur, det skal han have tak for.

v/formand Malthe Schultz-Petersen, AB/rørmosen2, Farum, d. 23.04.2022