

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Rosenåen

afholdt den 14/1 2009 kl. 18.00

Dagsorden:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Valg af referent
- 3) Bestyrelsens beretning.
- 4) Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.
- 5) Budget og boligafgift
- 6) Vedligehold
- 7) Valg af bestyrelsesmedlemmer.
- 8) Valg af administrator
- 9) Udvalg
- 10) Forslag
- 11) Eventuelt

Tilstede var **20 andelshavere**, Heraf var Marian Ortmann repræsenteret ved fuldmagt fra punkt 6.

Ad 1. Valg af dirigent

Christoffer Schou blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i relation til den omdelte dagsorden.

Ad 2. Valg af referent

Rasmus Juul-Nyholm blev valgt som referent

Ad 3. Bestyrelsens beretning

3a. Formandens beretning blev gennemgået. Se vedlagte beretning.

3b. Næstformandens beretning vedr. økonomi blev gennemgået. Se vedlagte beretning.

3c. Orientering om vaskeri

Det blev oplyst at planerne om udvidelse af vaskeriet er skrinlagte. Dog opdateres systemet med dankortbetaling mv. Det vil blive muligt at få udbetalt evt. tilbageværende saldo på gamle vaskekort. Der vil blive sat opslag op.

Beretningerne blev godkendt enstemmigt.

Ad 4. Fremlæggelse af årsregnskab og fastsættelse af andelskrone

Dirigenten gennemgik årsregnskabet, der ikke gav anledning til kritiske spørgsmål.

Regnskabet blev sat til afstemning enstemmigt vedtaget. Andelskronen blev ligeledes enstemmigt vedtaget til **117,00** baseret på opdateret valuarvurdering fra nov. 2008.

Ad 5. Budget og boligafgift.

Budgettet er grundlæggende baseret på uændret drift. Dog er renteudgifterne lavere idet der er foretaget ekstraordinære afdrag i 2008. Boligafgiften foreslås nedsat fra 600 til 500 kr/kvm. pr. år.

Budgettet og den nedsatte boligafgift blev enstemmigt vedtaget. Reduktionen i boligafgiften træder i kraft umiddelbart efter generalforsamlingen

Ad 6. Vedligehold

Bestyrelsen lagde op til en generel diskussion af vedligeholdelsesmæssige prioriteringer. Punktet var til orientering og ikke til beslutning.

Generalforsamlingen havde en generel drøftelse af vedligeholdet med særlig fokus på trapperne, herunder om for eller bagtrapper stor først for.

Ad 7. Valg til bestyrelse

Til bestyrelsen blev valgt:

- Julie Sophie Schou, på valg 2011
- Sara Maria Højmark, på valg 2011

Dertil består bestyrelsen af:

- Sascha Pepke, på valg 2010
- Thomas Bentzen, på valg 2010
- Christoffer Schou, på valg 2010
- Mads Kjædegaard, på valg 2010
- David Pepke, på valg 2010

Som suppleant blev valgt:

- Anders Jerking.
-

Til formand blev valgt Mads Kjædegaard, på valg 2010.

Ad 8. Valg af administrator:

Bestyrelsen bemyndiges til at skifte administrator såfremt den finder dette nødvendigt og holdes inden for den nuværende økonomiske ramme.

Ad 9. Udvalg

9a. Valg til gårdudvalg. Søren Ferdinandsen blev valgt.

9b. Valg til tagterasse- og forskønnelsesudvalg. Søren Ferdinandsen, Johanne Tuxen, David Pepke, Sasch Pepke, Lotte Riber og Rasmus Damsgård blev valgt.

9c. Vaskerimarkedsføringsudvalg. Søren Ferdinandsen, Julie Schou, Lotte Riber og Thomas Bentzen.

Ad 10. Indkomne forslag

Der var ikke indkommet forslag.

Ad 11. Eventuelt

Generalforsamlingen drøftede fremtidig politik for fremlejegodkendelser. Der var bred opbakning til at retningslinier/regler for prisfastsættelse bør være vedtægtsbestemte. Bestyrelsen opfordredes til at forberede flere forslag, så ét af dem kan vedtages på en generelforsamling.

BEMÆRK: Det blev fremhævet hvor vigtig det er at alle beboere er meget opmærksomme på at alle døre og porte smækkes helt i efter gennemgang, evt. ved at trække dem i når det er nødvendigt. Det er vigtigt at alle hjælper til med at sikre at der ikke er fri adgang fra gaden!

Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden

Underskrevet:

Bestyrelsen:

Thomas Bentzen

Sara Maria Højmark

Mads Kjædegaard

Julie Schou

Sascha Pepke

Davis Pepke

Som dirigent:

Christoffer Schou

København d. / 2009.

Ad pkt 3. Formandens Beretning 2009, v. Mads Kjædegaard

Jeg vil som jeg plejer, starte med at takke Bestyrelsen. Vi har arbejdet fint sammen i det forløbne år i alle de i virkeligheden få sager vi har haft – såvel som i den almindelige dagligdags administration.

Vi har nye beboere – hvor er I...? Navn og hvor i bor.
Velkommen til jer – vi håber at i vil føle jer hjemme i foreningen.

Og så vil jeg lige løbe 2008-bestyrelsen igennem:

Christoffer er som sædvanlig finansminister – det er ham man skal henvende sig til, hvis man er interesseret i de store linier i foreningens økonomi - han siger også mere om finanserne generelt om lidt

Sascha har taget sig af den lille økonomi – hun har styret vaskepengekasse – det er for tid da vi får dankort automat og styret forenings pengekassen - det er hende man skal henvende sig til hvis man har udlæg af en størrelse i tusindkronersklasse eller derunder – det kunne være tagterrasseudvalget eller andre, der har udgifter der skal dækkes af foreningen.

Så har vi Thomas Bentzen som tager sig af vores vaskeri, vores netværk og vores hjemmeside www.rosenaen.dk – det er derfor ham man skal henvende sig til hvis der er spørgsmål om vores internet. Hjemmesiden er efterhånden godt up-to date – hvis I kommer i tanke om noget I synes der mangler i den henseende, så ret henvendelse til Thomas, så kikker vi på det.

David har taget sig fint af værkstedet – det er blevet opgraderet sidst vi havde arbejdsdag, brug det endelig og sig til – enten ved at kontakte David, eller skrive på den seddel der hænger dernede, hvis du synes der mangler noget – vi har penge til værktøj eller hvad vi måtte mangle.

Og så skal vi sige farvel til to:

Lars Kirk har været vores bindeled til vicevært og rengøring - det har han gjort rigtig godt og omsorgsfuldt, og det er med vemod at vi siger farvel til ham, han er flyttet og stiller derfor ikke op igen. Vi vil savne ham i huset og vi vil savne ham i bestyrelsen. En stor tak for hans indsats!

Morten Møller har taget sig af blandede opgaver – og han har også besluttet sig for at flytte, ham kommer vi også til at savne – Morten er en sand kender af huset – han har boet i hvad – 4 forskellige andele? Tak til Morten.

Jeg vil også lige igen i år nævne Rasmus Damsgård (som ikke kunne være her i dag) – han er ikke i bestyrelsen, men han har været foreningens repræsentant i Gårdlauet. Det takker vi ham for.

Og så skal jeg præsentere vores administrator – Rasmus – han kommer fra Administrationshuset. Vores normale kontakt i Administrationshuset – Martin – er blevet syg. Jeg kan for øvrigt oplyse at Martin bliver afløst af Søren Hansen 1. februar – men det hører vi nok mere om fra Administrationshuset.

Selv hedder jeg Mads – jeg er formand og jeg leder og fordeler – min primære opgave er salg af andele – og så alle de andre sager der falder ned på mit bord - det er derfor mig man skal henvende sig til, hvis man vil vide noget om hvordan man sælger – men jeg svarer gerne på alt muligt andet, der ikke hører ind under de ovenfor nævnte specialer, hjemmeside, økonomi, vaskeri, gård...

For lige at runde præsentationen af vil jeg sige at vi har et udvalg der tager sig af tagterrassen og generel forskønnelse – er man interesseret i at være med til at gøre terrassen fin til sommer kan man overveje at stille op når vi kommer til pt 9.b. For de nye beboere kan jeg oplyse at vi afsætter 10.000 om året til udvalget – så der er da lidt at lege med. Med indførelse af de to årlige arbejdsdage er det jo nærmest blevet helt sjovt at rigge til eller af og gøre klar og drikke øl og spise sandwich – det er forskønnelsesudvalget der afstikker linierne, men det er os alle sammen der gir et nap med. Skal vi for øvrigt ikke kalde dem noget andet end arbejdsdage – forskønnelsesdage f.eks. - arbejdsdage lyder så østtysk.

Og så til huset og foreningen:

Vi har nu eksisteret i en del år og det er efterhånden små ting vi skruer på, men der kommer dog hele tiden nye emner at debattere – de fleste og mest tidskrævende har bund i forhold som vi ikke selv har kontrol over, den globale grådighed feks, eller finanskrisen som det vist hedder. Det vender jeg tilbage til – først et lille overblik:

Den daglige drift kører fint – mig bekendt fungerer både trappevask og vicevært tilfredsstillende – har man kommentarer vil vi meget gerne høre om det – I kan altid henvende jeg til én fra bestyrelsen, faktisk er det ret vigtigt at vi hører, hvis der er ting der ikke fungerer, ellers har vi jo ingen mulighed for at rette på det. Henvend jer så målrettet som muligt – der kommer info når den nye bestyrelse er trådt sammen og rollerne er fordelt.

Vaskeriet vil Thomas sige lidt om senere, dankort, salgsfremstød og lignende - så det springer jeg over – ligesom økonomien vil blive foldet ud af Christoffer om lidt.

Vores ejendom har det grundlæggende godt – der er hele tiden noget vi skal kikke på – vores vedligeholdelsesrapport er i spil- vores administrators tekniske afdeling har kikket på huset og lavet en slagplan som vi vil følge – det har udmøntet sig i, at der her i efteråret er blevet lavet mindre arbejder – loftstrappen i nr. 15, og i nr. 17 er blevet shinet op f.eks, og vi har fået – og accepteret – et tilbud på nogle forbedringer, som vil blive iværksat her i den kommende periode – håndværker sprog for Vi ved aner hvornår – vi har fat i nakken på dem, så vi håber det bliver snart. Det er to hovedområder – det er tagrenden der afvander tagterrassen der skal forbedres, og det er el arbejde – vi skal have checket alle vores målere i alle andele – og så skal vi have noget lys op over hoveddørene og trappeskakterne, så vi kan færdes sikrere og måske knap så affaldsindsyltede. Der er også andre småting – lamper der skal efterses etc.

Derudover er det snart tid til at kikke på vinduerne på 5. sal, det er de ældste i ejendommen, vi skal have kikket sokler efter og kylet lidt mørtel på hist og pist og så skal vi have postkasser i opgangene til efteråret – det skyldes et øget fald i servicen fra Post Danmark – på den positive side kommer vi på 4-5. sal så i rasende god form, når vi selv skal ned og hente posten.

Og så skal vi have fugerne i vores badeværelser eftersat – er der nogen der kender en god pålidelig fugemand hører vi gerne om hende, de hænger ikke på træerne. I bliver naturlig behørigt informerede når de arbejder, der kræver adgang til jeres andele bliver iværksat - vi har jo ikke nøgler til jeres andele, så der bliver noget nøgleindsamling og noget halløj til den tid.

Jeg plejer at sige noget om at det er vores forening – ikke bestyrelsens – for ikke at skuffe nogen vil jeg også gøre det i dag.

Godt nok er det bestyrelsen der råder i det daglige, på basis af vores vedtægter, naturligvis, det er også bestyrelsen der træffer ad hoc beslutninger, men det ligger bestyrelsen på sinde at det er efter retningslinier, der er afstukket af så mange som muligt, dvs. andelshaverne – jer – os alle sammen. Derfor er det så vigtigt at alle stikker snuden frem – naturligvis i det omfang man har lyst – men vi ville blive kede af det hvis der skulle sidde nogen der synes, at de ikke bliver hørt.

Kik på hjemmesiden hvis I vil vide hvad vi allerede ved, kontakt os i bestyrelsen, hvis I ved noget vi alle ville have godt af at vide.

Og så tilbage til påvirkningerne af den økonomiske røvtur verden i øjeblikket tager.

Vi har fået vurderet vores erhvervskontrakter – og vi skal sammen med administrationen nu til at kikke på, hvad vi skal gøre – kort fortalt kan jeg sige at vurderingen lyder på at vi kan sætte huslejerne op – for nogle af lejemålene ret betydeligt – hvilket jo er interessant for vores forenings økonomi – jeg tror vi får noget der ligner 450.000 ind som det er nu, men – som jeg også sagde noget om sidste år, skal vi lige tænke os om, balanceringen går på hvor hårdt vi skal spille ud i forhold til hvad den økonomiske krise betyder. Jeg aner f.eks. ikke om – for nu at sige det lige ud – om øl, fiske og tatoveringer suser over disken i økonomisk trange tider, eller om de brancher også mærker afmatningen – for risikoen for at gå hårdt til værks er jo at vi står med lejemål, vi ikke kan leje ud. Vi kikker på det med administrator indenfor en overskuelig fremtid.

Krisen har også bevirket at det er blevet en del sværere at sælge andele i øjeblikket. Det har bragt os i en ny situation, som jeg lige vil sige nogle ord om. Der er faktisk nogle andele til salg for øjeblikket – men salget står bum-stille. Det betyder at der er flere, der gerne vil fremleje deres andele ud, der er faktisk allerede nogle der gør det. Hvilket jo ikke er noget problem – bare det foregår efter reglerne – dem, man kan læse i vedtægterne.

Problemet er, at der i vores vedtægter ikke står hvad man må – kan – skal – tage for at fremleje sin andel ud. Vi har kørt efter den regel at man kun måtte tage den til enhver tid gældende boligafgift, hvilket nemlig forhindrer spekulation - men da nogle andelshavere er kommet i klemme i forbindelse med salg har vi lempet på den praksis – som altså er en praksis – ikke en vedtægt. Det er et følsomt emne, fordi vi på den ene side gerne vil hjælpe andelshaverne ved at være fleksible, men på den anden side vil vi ikke bare gi´ los – for det trækker i en retning væk fra det at være en forening - det splitter i stedet for at samle og det er mit indtryk, at de fleste her er enige i den strategi bestyrelsen står for, nemlig at vi gerne vil samle - ikke på en klistrende og formynderisk måde, men således at vi alle sammen – og bestemt også dem, der for tiden bor her til fremleje - er tilpasse og trygge med en følelse af, at høre til og deltage så meget med man nu vil i en forening – altså et sammenhold. Derfor er det bl.a. stadig vedtægtsbestemt at Bestyrelsen SKAL godkende fremlejekontrakterne inden en fremlejer flytter ind.

Hvis man skal stille det lidt hårdt op kan man sige, at på den ene side kan Bestyrelsen være ligeglad med, hvor meget fremlejer tager, det er en sag mellem fremlejer og fremlejetager – og Huslejenævnet. For det er det, der er i spil, nemlig at der når det kommer til stykket er en øvre grænse for, hvad man kan tage – ifølge Huslejenævnet. Man kan bare ikke få dem til at sige hvor meget der er rimeligt – kun hvis fremlejetager klager over hyren så det kommer til en egentlig vurdering. Ca. 7 ud af 10 får ret, og det kan have store omkostninger for fremlejer – det betyder nemlig tilbagebetaling med renter.

På den anden side kan man sige, at hvis du ikke vil bo her, ja, så må du enten sælge – til den pris markedet nu engang bestemmer – eller du må fremleje til det, der i hvert fald er 100% problemfrit - den til enhver tid gældende boligafgift.

Hmmmm, ikke så let i disse økonomisk turbulente tider – jeg foreslår at vi går videre i programmet og vender tilbage til en snak efter de andre dagsordenspunkter.

Til sidst vil jeg lige høre om der er nogle korte spørgsmål til denne lange enetale, noget I lige vil have uddybet?

Og så vil jeg sige velkommen til et forhåbentligt godt 2009 for alle – og naturligvis i særdeleshed AB Rosenaaen. Igen i år kan jeg kun opfordre til, at man bor her alt hvad man vil.

Ad. Pkt. 3 Næstformandens beretning (økonomi) v Christoffer Schou

Det går generelt godt. Vi har overskud, også større end budgetteret. I det forgangne år har vi ryddet op i balancen, dvs, vi har nedbragt realkreditgælden med 2,75 mill. Detaljerne kommer vi til under gennemgangen af regnskabet.

Vi har nu i mange år kørt med et komfortabelt overskud. Overskuddet er blevet stadigt stærkere understøttet af "renters renter" – faldende renteudgifter pga. faldende gæld, og stigende indtægter fra erhvervslejere. De erklærede mål har, i prioriteret rækkefølge, været at bringe andelshaverne i AB-Rosenaen i kontakt med det øvrige boligmarked, dvs. at stille andelshaverne mindst muligt ringe i forhold til øvrige lejlighedsejere i København. Og at opnå gældfrihed hurtigst muligt, samtidig med at vi garderede os mod fremtidige stigninger i boligafgiften.

Første del af målet er nået: Andelene i vores forening handles nu til markedspriser, sådan ca. da. I forhold til at undgå stigninger i boligafgiften har vi også vores på det tørre. Ikke meget har ændret sig i vores økonomi siden sidste generalforsamling for et år siden.

Ude i verden ser det anderledes ud. Andelsboligmarkedet er under pres for første gang i vor tid. Første gang nogensinde. Der er ikke længere kø for at købe andelslejligheder til de udbudte priser. Omstændighederne har ændret sig.

Vi så det komme allerede sidste år, hvor vi tog forskud på situationen ved at sænke boligafgiften, for derved at gøre andelene nemmere at sælge, samtidig med at vi satte andelskronen op med ca. den halve værdi. Det virkede tilsyneladende, i hvert fald indtil i sommers, hvor markedet nærmest gik i stå. Som Mads nævnedes har det bragt flere fraflyttede sælgere i en klemt situation. Det medfører også at vi ikke flytter rundt internt i foreningen i samme grad som tidligere. Det skyldes efter min opfattelse at man ikke kan vide sig sikker på at sælge "den gamle" lejlighed til fuld pris, og hurtigt. Det er også min opfattelse at netop muligheden for at flytte rundt internt i foreningen, har været en væsentlig kilde til fællesskabsfølelse og sammenhold. Og til vores glæde ved at bo her generelt.

Der er derfor grund til at genoverveje prioriteringerne i vores målsætning. Salgbarheden bør nu prioriteres over hurtig opsparing mod gældfrihed. Der er derfor i det foreslåede budget lagt op til en reduktion i boligafgiften på knap 17 %. Stadig under hensyntagen til økonomisk bæredygtighed, fortsat med et budgetteret overskud.

Det er muligt at vi kan presse flere penge ud af vore erhvervslejere, en merindtægt, som i givet fald f.eks. kunne bruges til at sænke boligafgiften yderligere. Der er dog mørke skyer i den økonomiske horisont, og grund til at fare med lempe, som Mads også var inde på. Den nye bestyrelse vil se på det i samråd med administrationen.

Andelskronen har vi øget indtil nu. Nu er det tid at slå koldt vand i blodet, og vi foreslår at holde andelskronen uændret, om end der er teknisk mulighed for at øge den en smule. Dette gør vi af defensive grunde: for at mindske risikoen for senere at blive tvunget til at sætte den ned, og for ikke at forringe salgbarheden af lejlighederne.

Summa summarum: Det går godt med økonomien i vores forening. Rundt om os går det mindre godt, og vi må tilpasse os, samtidig med at vi bevarer en sund økonomi. På grund af vores mådehold i de forgangne 10 år, står vi solidt og kan gøre det nødvendige, uden at bringe ofre.