

ADMINISTRATIONSHUSET.DK

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Rosenåen

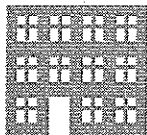
onsdag, den 27. januar 2010 kl. 18:00
i fælleslokalet i gårdhuset

Endelig dagsorden for generalforsamlingen er som følger:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Bestyrelsens beretning
 - a. Formandens beretning
 - b. Næstformandens beretning
 - c. Orientering om fremleje
 - d. Orientering om venteliste
4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi
 - a. Godkendelse af årsregnskab
 - b. Fastsættelse af andelskronen
5. Ejendommens vedligeholdelsesstandard og eventuelle modernisering
6. Indkomne forslag
7. Godkendelse af budget og eventuel ændring af boligafgiften
 - a. Fastsættelse af boligafgift
 - b. Driftsbudget for 2009-2010
8. Valg til bestyrelsen
Bestyrelsen består af 3-7 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv.
 - a. Valg af formand
Formand Mads Kjældegaard er på valg (Modtager genvalg)
 - b. Valg for bestyrelsesmedlemmer
Følgende medlemmer er på valg, alle genopstiller
Sasche Pepke
Thomas Bentzen
Christoffer Schou
David Pepke
 - c. Valg af suppleanter
Følgende suppleant er på valg
Anders Jerking
9. Udvalg
 - a. Valg til gårdudvalg (gårdlaugsrepræsentant)
 - b. Valg til tagterrasse+ og forskønnelsesudvalg
10. Eventuelt

Ad 1. Valg af dirigent

Christoffer Schou blev valgt som dirigent.



ADMINISTRATIONSHUSET.DK

Dirigenten konstaterede, at der ikke var indsigelser imod indvarslingen, og at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i relation til den omdelte dagsorden. 18 andelshavere var mødt eller repræsenteret.

Ad 2. Valg af referent

Advokat Finn Träff blev valgt som referent.

Ad 3. Bestyrelsens beretning

a. Formandens beretning (indsat)

Vi snupper den som vi plejer –

Jeg vil gerne starte med at takke Bestyrelsen. Vi har arbejdet i nuværende konstellation i et år, og jeg tror jeg kan sige på alles vegne at det er en god bestyrelse – vi er enige om det meste og ellers bliver vi det som regel i løbet af et Bestyrelsesmøde.

Jeg præsenterer kort:

Christoffer – næstformand og økonomiansvarlig – ”ansvarlig” skal tages med et gran salt, det er jo ikke sådan at det er ham, der kommer i gældsfgængsel hvis vi går rabundus, men det er Christoffer der primært har været på forkant og givet os en god økonomi. Tak til Stoffer.

Han får hjælp og modspil af Julie – som har siddet i bestyrelse i en anden forening før, hun har taget rigtigt godt ved i det forgangne år – Julie og Sara – som også kun er et år gammel i bestyrelsen – har givet den en ordentlig skalle – Julie kastede sig blandt andet ind i hele problematikken mht forældre køb og gjorde et stort arbejde – Sara har haft det lidt utaknemmelige hverv at stå for de praktiske sager mht ejendommen – kontakt til håndværkere, rensning af faldstammer, igangsættelse af diverse arbejder / energimærkning / lys ved trapperne. og det har hun gjort og gør rigtigt godt – tak til jer begge.

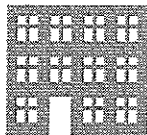
Thomas har også haft en del at se til med vaskeri og net/hjemmeside – vaskeriet har været en sej omgang – det er ufatteligt hvor meget tid Thomas har brugt på at få diverse dankort og teleselskaber til at installere vores nye kortautomater – og derudover har han taget sig af vores net – også tak til Thomas.

Sascha og David har bestemt heller ikke ligget på den lade side – Sascha har blandt andet kørt overgangen fra kontant til kort i vaskeri og David har været behjælpelig med alle mulige praktiske gøremål – nøglerindsamling, værksted etc - tak til jer for jeres indsats.

Selv hedder jeg Mads og jeg har mest vist svævet over vandene og været formandsagtig.

Jeg vil også takke Rasmus Damsgård – han er ikke i bestyrelsen, men han har været foreningens repræsentant i Gårdlauet, men har desværre ikke tænkt sig at stille op i år. Tak for din indsats.

Og så skal jeg præsentere vores administrator – Rasmus – tak for det forgangne år, vi skulle lige have sagerne op at stå, men nu kører det fint, vi har skiftet lidt kontaktperson, men vi synes det kører godt nu.



ADMINISTRATIONSHUSET.DK

Vi har nye beboere – hvem er I? – Velkommen, jeg håber i finder jer til rette og har lyst til at deltage i foreningen lige så meget i har lyst til.

Der er ikke noget til salg i øjeblikket – hvilket vi ser som positivt – vi kan stadig sælge vores andele om end til nedsat pris – jeg er faktisk blevet kontaktet flere gange af mennesker, der specifikt gerne vil bo her og spørger hvordan de kommer til det – og det er selvfølgelig ved at skrive sig på ventelisten, som stadig er åben – hvis i skulle kende nogen der vil skrives på.

Alt i alt går det godt i foreningen – så min beretning her i 2010 bliver lidt kortere end sædvanligt til stor glæde for mange kan jeg tænke mig. Christoffer vil fortælle om økonomi lidt senere.

Vi er begyndt at kikke på vedligeholdelse – vi har en vedligeholdelsesplan som vi har gang i – huset skal energimærkes trapper skal ordnes, lamper skal udskiftes, og om ikke så længe skal vi kikke på vinduer på de øverste etager og andre sager som vi gerne vil være på forkant med.

Og i den forbindelse skal jeg nævne noget om alt det nøglehalløj, der har været i år, hændelige tab af nøgler og faldstammerensning og den slags – og udsigten til at vi i tiden der kommer skal have noget vedligeholdelse sat i gang. Hvis I vidste hvor meget unødigt tid vi bruger fordi alle ikke lige får afleveret nøgler når vi feks skal have rensset faldstammer... Set fra den enkelte andelshavers side kan man sige at det var en banal forglemmelse, men når man har været hjemme fra arbejde for at viser håndværkere rundt, indhentet tilbud fra håndværkere, diskuteret tilbud, skrevet seddler, delt dem ud i tre opgange, samlet nøgler ind, for at forbedre alles forhold, så føler man sig lidt ... skal vi tone det ned og sige ærgerlig over at det skal være så besværligt... så vær opmærksom på opslag og hjælp os.

Hjælp os også med at holde orden på fællesarealerne – det burde ikke være nødvendigt at sige det, ryd op efter dig!!!! Tagterasse efter nytårsaften, affald på bagtrapper, hvor der ikke må stå noget som helst ifølge brandmandsloven, overdrevne mængder af sager i kældre og cykelstativer – på nydansk hedder det vist TAG ANSVAR!!!

Hele denne smøre for at sige, at vi meget gerne vil – det er derfor vi er i bestyrelsen, men vi kan og vil ikke alene. Jeg har sagt det før – deltag så meget I har lyst mht til det sociale, der er ingen tvang, kom med forslag hvis I har nogle – smid en seddel ind hos os, ring eller ring på – men hjælp os i det mindste på det praktiske plan, ellers går vi død i en masse praktiske gøremål, . Nok om det – ideen om et fælles nøgleskab kan I jo tygge lidt på – så taler vi om det lidt senere i aften.

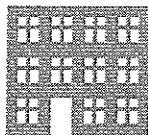
Jeg vil faktisk ikke sige så meget mere i år, - hvem sagde jubii!? – vi har en god forening – vi har et godt hus, med gode faciliteter, det hele kan blive bedre og vi gør hvad vi kan for at få det til at ske.

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

Og til aller sidst – velkommen til 2010!

b. Næstformandens beretning (indsat)

Side 3 af 7



ADMINISTRATIONSHUSET.DK

Det går i det store hele som planlagt. Og det er godt. Driften kører med et lille overskud samtidig med at vi nedbringer vores gæld. Efter planen er vi gældfri om ca 20 år...

Vi har i mange år præsteret overskud større end budgetteret – primært pga. lavere vedligeholdelsesudgifter. De tider ser ud til at være ovre. Der er nu gået 10 år siden byfornyelsens afslutning, og det afspejles i vedligeholdelsesudgifterne, som i år faktisk har været større end budgetteret. Det skyldes især hastekald af VVS'ere i forbindelse med utætte rør og problemer med faldstammer. Noget som er relateret til installationernes alder. Den slags må vi regne med i fremtiden, selvom vi arbejder på at forebygge frem for at helbrede. Det er både rarere og billigere. Sara Maria har i det sidste år været primus motor på håndværkerarbejde i bygningen. Sikke en forskel det gør.

Vaskeriet vasker støt derudaf, men ikke så meget som budgetteret. Vi er nu der, hvor vi havde planlagt at vaskeriet skulle være betalt ud. Det er det ikke. Der går nok ca. 2 år fra nu. Det ene af disse to år skyldes omlægningen til dankortbetaling, som har været lang, dyr og besværlig. Men hvor er det dog rart at det nu fungerer. Tak til Thomas og Sascha for jeres tålmodige indsats. Vi har nu et mere kundevenligt vaskeri. På udgiftssiden har vi haft lidt koordinationsudfordringer med Bolux, som administrerer gårdlauget, mht. målere på vand og el i vaskeriet. Det er nu løst, så der fra 1. januar 2010 er direkte sammenhæng mellem vaskeriets forbrug og de tilhørende regninger. Godt gået Julie.

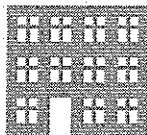
Som alle her har bemærket er der sket store omvæltninger på boligmarkedet de sidste par år. Det påvirker også os. Heldigvis mere moderat end de fleste steder. Det skyldes at vi har en sund bygning, lille gæld og fastforrentede lån. Fornuftige velinformerede købere kan således se at der ikke venter overraskelser. Lejlighederne i foreningen handles fortsat, dog til lidt lavere priser end da de var højst.

I mange år er værdifastsættelsen af vores dejlige hus steget støt. Det stoppede sidste år, hvor vurderingen var den samme som forrige år. I år er vurderingen (valuervurdering) lidt lavere end de to foregående år. (53 mill. – 48 mill). Det må vi naturligvis forholde os til. Mere herom ved gennemgangen af årsrapporten.

Alt i alt er vores økonomi god og sund på det jævne. Det mens andre kæmper for at holde skindet på næsen. Det behøver vi heldigvis ikke, vi kan fortsætte kursen med uændret boligafgift og nyde vores dejlige bygning og forening. Samtidig er huslejen for tre af de fire erhvervslejemål ved at blive bragt i niveau med markedslejen. Varslingen er sket (og stiltiende accepteret), hvorefter stigningen sker over fire år. Den sidste lejer (Spunk) gør modstand, så der bruger vi lidt mere krudt på advokater mv. Så sent som i forrige uge var der syn og skøn i lejemålet, så sagen kører. Huslejeforhøjelserne er vigtige for vores økonomi, og skulle gerne betyde at vi i flere år endnu kan holde boligafgiften konstant.

Personligt har jeg kastet mig ud i et lille renoveringsprojekt i Brønshøj, og har derfor måttet fremleje min lejlighed, mens det står på. Det er mig en glæde fortsat at komme her i foreningen, og jeg glæder mig til at rykke ind igen, når det bliver muligt.

c. Orientering om fremleje



ADMINISTRATIONSHUSET.DK

Julie orienterede om fremleje, herunder at der nu er åbnet mulighed for forældre køb i foreningen.

d. Orientering om venteliste

Advokat Finn Träff orienterede om at Administrationshuset ikke anbefaler vedtægtsændringer, der indebærer at de som er opskrevet på ventelisten får generel forkøbsret, således som anbefalet af ABF.

Beretningen blev godkendt uden afstemning.

Ad 4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi

a. Godkendelse af årsregnskab

Christoffer Schou gennemgik regnskabet, der blev enstemmigt godkendt.

b. Fastsættelse af andelskronen

Der var debat om andelskronen, og der blev stillet forslag om at sætte denne til 106,45 i stedet for 105,00 som foreslået af bestyrelsen.

13 medlemmer stemte for en andelskrone på 105,00, men 4 medlemmer stemte for en andelskrone på 106,45. Andelskronen udgør herefter 105,00 som anført i det udsendte regnskab.

Ad 5. Ejendommens vedligeholdelsesstandard og eventuelle modernisering

Sara gennemgik ejendommens vedligeholdelsesstand.

Der var alene tale om et orienteringspunkt, som fast medtages på dagsordenen i henhold til vedtægterne.

Der fremkom ikke oplysninger om konkrete projekter eller konkret økonomi.

Ad 6. Indkomne forslag

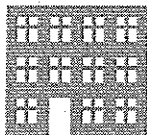
Ingen forslag.

Ad 7. Godkendelse af budget og eventuel ændring af boligafgiften

a. Fastsættelse af boligafgift

Boligafgiften blev enstemmigt vedtaget som anført i det udsendte budget.

b. Driftsbudget for 2009-2010



ADMINISTRATIONSHUSET.DK

Driftsbudgettet blev enstemmigt vedtaget.

Ad 8. Valg til bestyrelsen

Bestyrelsen består af 3-7 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv.

a. Valg af formand

Formand Mads Kjædegaard blev genvalgt.

b. Valg for bestyrelsesmedlemmer

Følgende medlemmer var på valg og blev genvalgt: Sascha Pepke, Thomas Bentzen, Christoffer Schou og David Pepke.

Bestyrelsen består herefter af:

Mads Kjædegaard, fmd. (2 år)
Sascha Pepke (2 år)
Thomas Bentzen (2 år)
Christoffer Schou (2 år)
David Pepke (2 år)
Sara Maria Højmark (1 år)
Julie Sophie Schou (1 år)

c. Valg af suppleanter

Følgende suppleant blev valgt: Anders Jerking og David Gottlieb.

Ad 9. Udvalg

a. Valg til gårdudvalg (gårdlaugsrepræsentant)

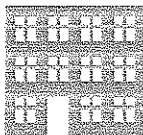
Der blev ikke valgt en repræsentant, men det blev besluttet at bestyrelsen udpeger en repræsentant.

b. Valg til tagterrasse+ og forskønnelsesudvalg

Udvalget udgøres af følgende: Rasmus Damsgaard, Lotte Jarvad, Sascha Pepke, David Pepke, Anne Mette Nielsen.

Ad 10. Eventuelt

Følgende kan nævnes fra debatten:



ADMINISTRATIONSHUSET.DK

Følgende kan nævnes fra debatten:

Bestyrelsen foreslog, at der blev etableret et nøgleskab. Forsamlingen var positiv overfor dette.

Der blev drøftet dørskilte til dørtelefonerne.

David Gottlieb takkede bestyrelsen for dens arbejde.

Der blev efterspurgt bedre orientering fra gårdlaugets arbejde.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København d. 15. april 2010

Bestyrelsen:

Formand Mads Kjædegaard

Sascha Pepke

Thomas Bentzen

Christoffer Schou

David Pepke

Sara Maria Højmark

Julie Sophie Schou

Som referent:

Advokat Finn Träff