

ADMINISTRATIONSHUSET.DK

Referat af ordinær generalforsamling 2013

i A/B Rosenaaen

afholdt tirsdag den 15. januar 2013 kl. 18.00 hos Mads
Kjædegaard, Istedgade 17, 5th.

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Valg af referent
- 3) Bestyrelsens beretning
 - a. Formandens beretning
 - b. Næstformandens beretning (økonomi)
- 4) Godkendelse af årsrapport og andelsværdi
- 5) Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuel modernisering
- 6) Indkomne forslag
- 7) Godkendelse af budget og eventuel ændring af boligafgiften.
- 8) Valg til bestyrelsen
Følgende medlemmer er på valg: Julie Sophie Schou
Anne Mette Nielsen
David Gottlieb
- 9) Udvalg
 - a. Valg til tagterrace- og forskønnelsesudvalg
- 10) Eventuelt

Mads Kjædegaard fra bestyrelsen bød velkommen til de fremmødte.

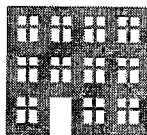
I alt 17 lejligheder (heraf 2 ved behørig fuldmagt) ud af 33 lejligheder i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen, hvilket svarer til ca. 56 %.

Ad 1. Valg af dirigent

Julie Sophie Schou blev valgt som dirigent

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden. Da der ikke var indsigelser imod formalias overholdelse fortsatte generalforsamlingen.

Side 1 af 4



Ad 2. Valg af referent

Annika Mønster Pedersen fra Administrationshuset A/S blev valgt som referent.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad 3. Bestyrelsens beretning

Formand Mads Kjædegaard aflagde på bestyrelsens vegne årets beretning.

Beretningen er vedlagt nærværende referat.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål til beretningen, blev denne efterfølgende taget til efterretning uden yderligere bemærkninger.

Ad 4. Godkendelse af årsrapport og andelsværdi

Foreningens revisor Geertje Engholm fra Nielsen & Christensen kommenterede og gennemgik den med indkaldelsen fremsendte årsrapport for 2011/2012.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål, blev årsrapporten sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et overskud på kr. 95.507,00 efter afdrag på prioritetsgæld.

Andelskronen blev enstemmigt godkendt til kr. 105,00 pr. indskudt krone.

Ad 5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuel modernisering

Bestyrelsen planlægger følgende vedligeholdelsesarbejder i regnskabsåret 2012/2013:

Istandsættelse af gamle vinduer på 5 sal
Murreparationer på facader (pudsarbejder især omkring hoveddøre)
Reparation af hoveddøre herunder lukkeanordninger
Færdiggørelse af projekt vedr. reparation af rørtæring

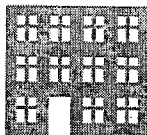
En andelshaver opfordrede bestyrelsen til at overveje en udvidelse af kapaciteten i vaskeriet med yderligere en vaskemaskine og en tørretumbler, idet andelshaveren ofte har oplevet lange ventetider på at komme til i vaskeriet.

Ad 6. Forslag

Der var ingen indkomne forslag til behandling under dagsordenens punkt 6.

Ad 7. Budget

Revisor Geertje Engholm gennemgik og kommenterede årets budget for 2012/2013.



ADMINISTRATIONSHUSET.DK

Der blev fra forsamlingen spurgt til, hvorvidt foreningen bør budgetterer med et højere beløb til gårdlauget, med henvisning til usikkerheden omkring fælleshuset og en evt. renovering heraf. Bestyrelsen oplyste, at der endnu ikke har været afholdt generalforsamling i gårdlauget og at der således ikke på nuværende tidspunkt er lagt planer for stigninger i gårdlaugsbidraget. Det blev tillige oplyst, at A/B Rosenaaen har 2 repræsentanter i gårdlauget og derfor vil have væsentlig indflydelse på, hvad der skal ske i gårdlauget. Beløbet til gårdlauget forblev herefter uændret i forhold til budgettet.

Efter en kort drøftelse af budgettet blev budgettet sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et budgetteret negativt årets resultat på kr. 85.300,00 efter afdrag på prioritetsgæld og uden en stigning i boligafgiften.

Ad 8. Valg af bestyrelse

Følgende var på valg:

- Jule Sophie Schou
- Anne Mette Nielsen
- David Gottlieb

Alle blev enstemmigt genvalgt til bestyrelsen.

Hermed består den samlede bestyrelse af:

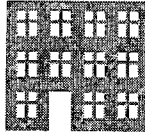
- Formand Mads Kjædegaard (på valg i 2014)
- Sara Maria Højmark (på valg i 2014)
- Sasha Pepke (på valg i 2014)
- Julie Sophie Schou (på valg i 2015)
- Anne Mette Nielsen (på valg i 2015)
- David Gottlieb (på valg i 2015)

Ad 9. Udvalg

Tagterrasse- & forskønnelsesudvalget informerede lidt om, hvad der er sket i 2011/2012, herunder kan nævnes følgende:

Udskiftning af enkelte brædder på tagterrassen samt overvejelser om en større renovering eller omlægning, når der bliver plads i foreningens budget. Indkøb af to nye TripTrap borde – der var planlagt indkøb af et enkelt bord, men et bord er forsvundet på mystisk vis, hvorfor det endte med indkøb af to nye borde. Der kæmpes en on going kamp for at bibeholde beplantningen på espalierne på gadesiden, Lotte gør en kæmpe indsats for at grave div. planter ned igen, når narkomaner eller andre har været inde i gården og grave huller. Der blev holdt en sommerfest lidt sent på sæsonen i 2012 – udvalget planlægger også at holde en fest i 2013, gerne i starten af sæsonen. Der skal laves en større omlægning af plantekasser på tagterrassen – dette projekt kræver en del frivillige – mere info følger når tiden nærmer sig.

Der lød tillige en opfordring til alle om at være forsigtige med at støde noget op i taget, når der f.eks. tages stole ud m.v., idet dette kan medføre løse tagsten, som risikerer at falde ned på gaden.



ADMINISTRATIONSHUSET.DK

Følgende blev valgt til tagterrasse- & forskønnelsesudvalget:

Per Bandorff Simonsen
Jakob Holm Laursen
Lotte Riber Jarvad
Morten SIMonsen
Sascha Pepke
Anne Mette Nielsen

Istedgade 17, 4tv.
Abel Cathrines Gade 29, 3tv.
Istedgade 15, 4th.
Istedgade 17, 2th.
Abel Cathrines Gade 29, 4th.
Istedgade 17, 4th.

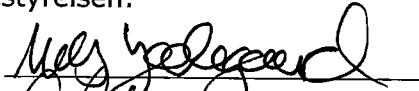
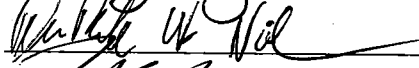
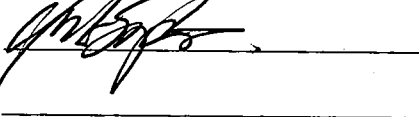
Ad 10. Eventuelt


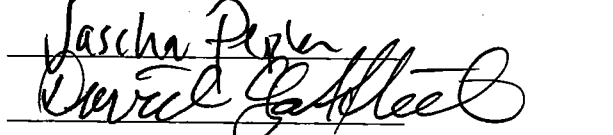

Annika Mønster Pedersen fra Administrationshuset A/S gav en kort orientering omkring det ene erhvervslejemåls restancesag. Såfremt erhvervslejereren ender med at blive sat ud af lejemålet, vil der komme et mindre tab for foreningen, ligesom der kan være en periode uden lejeindtægt, indtil lejemålet er genudlejet. Bestyrelsen håber på, at lejeren kan indbetale det skyldige beløb inden udsættelsen, da man gerne vil beholde lejeren. Der har været kontakt til en erhvervsmægler som har oplyst, at lejemålet forventes at kunne genudlejes meget hurtigt.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamling kl. 19.40.

Underskrevet:

Bestyrelsen:

Som dirigent:



Julie Sophie Schou

København den 28/01 2012

Formandens Beretning 2013

Så blev det 2013 – og formandsberetningen bliver kortere og kortere som årene går – der er ikke det store at fortælle, og så er der jo alligevel sket noget i året der gik – og der kommer da også til at ske noget nyt i året der kommer.

Bestyrelsen først – som altid.

Bestyrelsen har det sidste år bestået af Julie, Sascha, Anne Mette, David og Sara samt undertegnede. Som altid har vi varetaget lidt hver vores opgaver, David er på vaskeriet, Julie har støbt kugler til omlægningen af lån og stået for vandregnskab, været min gode støtte i Gårdlav,,; Sascha er vores trofaste referent på alle bestyrelsesmøder og hun tager sig af det lille regnskab, Sara har stået for en masse praktisk, tilbud fra håndværkere, opsyn med renoveringer, hun er vores ekspertise på renovering, Anne Mette har kontakten til ejendomsservice, så det er hende man skal henvende sig til ang. trappevask, elpærer etc. , og så har hun haft en lang finger med i slaget om Istedgade, Kirkepladsen og omegn – mere om det senere.

Det har været et fint år, synes jeg, det er skønt år efter år at kunne se tilbage på et år uden personsager, vi er gode naboer lader det til, ingen spetakler og ingen større utilfredshed – så vidt jeg ved, i hvert fald. Det er sgu meget godt gået i en forening med 33 andele – faktisk synes jeg at der har været en rigtig god stemning på f.eks. arbejdsdage og jeg synes også at huset bliver behandlet ordentligt, der er et naturlig slid, men sådan er det jo, der skal en løbende vedligeholdelse til, nu hvor huset er kommet op i årene – faktisk er det jo nu omkring 120-30 år gammelt – dog er det jo blevet byfornyset, men alligevel.

Men apropos vedligehold, så skal vi blive ved – huset er i grunden sundt, men der er og skal ske noget næsten hele tiden. Vi nåede at få repareret dørene på tagterrassen inden vinteren, det var skønt, vi skal holde på varmen, og vi går videre med den lange ventede vinduesvedligeholdelse her i foråret. Vi har fået ordnet brønden i kælderen, som trængte til et eftersyn efter stormfloden, og vi fik blikkenslageren til at kikke på vores tæninger af rør – det var heldigvis ikke helt så slemt som frygtet. Men det friholder os ikke fra hele tiden - i hver vores andel, og på fællesarealerne at passe på huset, tænke over hvad vi hælder i vaske og så videre, OG det friholder os heller ikke fra at blive bedre til at aflevere nøgler i den slags situationer.

Vi ved godt at blikkenslageren heller ikke var helt så skarp, som vi havde håbet – med manglende varsler etc. og det har vi påtalt overfor ham, så det forhåbentlig går nemmere i fremtiden. Vi er også opmærksomme på hoveddørene, dem skal vi også have kikket på, men der bliver nok ikke helt den samme rutine-mæssige opfriskning af opgangene som vi er vant til – det er der ikke plads til i økonomien lige nu.

Terrassen har fået skiftet nogle brædder, der skal nok skiftes flere, eller hele molevitten, men det skal vi spare op til, vi har talt om, om det ikke er her til forårets arbejdsdag at vi lejer nogle højtryksspulere og giver dem en omgang, så holder de nok lidt endnu. Der er også tanker igang med hensyn til at omarrangere lidt deroppe, det vil jeg overlade til tagterrasseudvalget at sige noget om senere.

Erhverv

Vi har en sag kørende med en af vores erhvervslejere, den store pornobiks kører ikke så godt, det har betydet at der er usikkerhed om, hvorvidt vi skal finde en anden lejer, det vil Annika sige noget om om lidt. Vi har haft en erhvervsjendomsrådgiver i sving allerede, vurderingen er, at det ikke skulle blive så svært at leje ud igen, men det er noget vi er særdeles opmærksomme på, for det er en stor indtægt for os. Måske er der en positiv sammenhæng mellem de omlægninger, som kommer til at ske i gaden, Istedgades trafikomlægning, Maria Kirkeplads, stofindtagelsesrum, - på sigt Metropladsen, som gør, at vi kan være med til langsomt at ændre vores ende af Istedgade til det bedre, med en anden slags butikker og et andet liv.

Gården

Gården har det egentlig meget godt, men gårdhuset har det rigtigt dårligt. Vi har haft et ingenørfirma til at gennemgå det og det ser ikke godt ud – det er et lortehus, for nu at sige det lige ud, det er helt forkert bugget fra starten, der er smuldrende murværk og der er skimmelsvamp i fælleslokalet, så det kan vi ikke låne ud mere. Der er dog ingen fare ved at vaske, man skal bare ikke flytte ind mens man vasker. Vi har generalforsamling om en måneds tid i gårdlavet og skal se på, hvordan vi kommer videre med den sag.

Lån

Vi har lagt lån om – det vil Julie sige noget om – og det kan også ses af regnskabet – det giver os nogle besparelser over årene, så det kan vi jo kun glæde os over. Vi vil jo gerne gøre vores forening så attraktiv at bo i for os alle sammen, og også for dem, der skal sælge og for dem, der skal købe. Det gør vi blandt andet ved stadig at tilstræbe den størst mulige transparens i regnskaberne og ved at holde vores vedtægter så up to date med hensyn til hvad bankerne kræver.

Det er ikke så let at sælge for tiden, der er stadig andele til salg, men også her håber vi på, at der dels bliver lidt bedre økonomiske tider i samfundet omkring os, og dels at området omkring os bliver løftet på gadeplan, vi ved det betyder en del, hvordan potentielle købere ser på området.

Facit

Til slut vil jeg blot sige, at alt i alt synes vi at det går godt i huset – huset er sundt, økonomien er sund og stemningen er god. At vi hele tiden har sager vi skal tage os af er jo ikke anderledes end de andre år, så velkommen til et forhåbentlig godt 2013 i AB Rosenaaen – må solen skinne på tagterrassen, på

Mads Kjædegaard
Formand
2013