

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING A/B ROSENÅEN

Mandag, den 29. januar 2007 kl. 19 afholdtes andelsboligforeningens ordinære generalforsamling. Generalforsamlingen blev afholdt i gårds huset.

Foreningens formand Mads Kjædegaard bød de fremmødte velkommen. Christoffer Schou blev valgt som dirigent og Lene Gøde fra Kuben Ejendomsadministration som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt, afholdtes rettidigt i henhold til foreningens vedtægter, og var beslutningsdygtig idet 19 andelslejligheder var repræsenteret, heraf 2 ved fuldmagt.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsens beretning

Salg af 17, 2 th. Lejligheden, som er en lejelejlighed, er blevet ledig, og Bestyrelsen anbefaler at den udbydes på den interne venteliste og dermed indlemmes i A/B Rosenåen som andel.

4. Godkendelse af årsregnskab
5. Godkendelse af andelsværdi.
6. Godkendelse af budget og boligafgiften.
7. Indkomne forslag.

Bestyrelsen/administrator bemyndiges til indfrielse/omlægning af eksisterende lån, (gælder også omlægning til flex/rentetilpasningslån), såfremt der er besparelse på ydelsen.

8. Valg til bestyrelse.

På valg er:

Kasserer Maria Ortmann

Bestyrelsesmedlem Morten Møller

Bestyrelsesmedlem Lars Kirk

Bestyrelsesmedlem Morten B. Simonsen

9. Valg til udvalg

Herunder valg til ny gårdlavsrepræsentant

Andelssammenlægning

Er der tilslutning til at nedsætte et udvalg der undersøger mulighederne og kommer med en indstilling.

10. Eventuelt

Ad 3. Bestyrelsens beretning.

Formanden Mads Kjædegaard startede med bestyrelsens beretning som følger:

"Jeg vil gerne - som sædvanlig - takke bestyrelsen. Det er en godt sammentømret bestyrelse, uden at være sammenspist, synes jeg - der er plads til uenighed og vilje til enighed.

Så vil jeg - som sædvanlig - starte med at gennemgå bestyrelsen, sådan som den ser ud her i starten af generalforsamlingen:

Christoffer er – som sædvanlig - finansminister - han sige mere om finanserne om lidt
Maria styrer vaskepengekasse og forenings pengekasse
David – har styr på beboerlister og andet praktisk
Morten Simonsen er vores bindeled til vicevært og rengøring - indtil om lidt formand for gårdlavet
Morten Møller – har taget sig af blandede opgaver
Lars Kirk – er nyeste medlem og godt kørt ind i sagerne

Så har vi Thomas Bentzen – han er suppleant, og tager sig af vores netværk og er altid behjælpelig med spørgsmål om dette.

Og – som sædvanlig – stor tak til Lene Gøde og Kuben – nu har vi arbejdet sammen længe og det går fint – synes vi i hvert fald.

Selve huset har det – stadig – godt, der er ikke de store sager at se til, men det kan der jo komme, så vi sørger for at opdatere det, der skal opdateres. Vi har fået nye nøgler til yderdøre, fortrappen i nr. 17 står for tur til at få en oprisker – der er indhentet tilbud som vi skal diskutere på næste bestyrelsesmøde. Et af vores – heldigvis få - hængepartier er at få kørt den vedligeholdelsesrapport vi fik i forbindelse med fornyelse og 5-årseftersyn i stilling og sat på formel, så vi kan bruge den mere aktivt – en vigtig opgave for foråret 2007.

Vi har fået nye beboere efter sidste generalforsamling i 2006, det er:

Jes, Zane, Sascha og David i nr 29 og
Torben og Camilla i nr 17 – dem byder vi velkommen og håber at de vil føle sig hjemme og være med til, at vi alle sammen føler os hjemme. Der er nogle fremlejere rundt omkring – ikke mange, men de er naturligvis velkomne til at deltage i huset på lige vilkår som alle andre.

Vi har fået nye beboere, men vi har også mistet nogle, ved fraflytning og bytte, og i år har vi haft et sørgeligt dødsfald – Lilly Borman i nummer 17 døde for nogle måneder siden af cancer – i betragtning af hendes sygdoms alvorlighed var det bedst sådan, men hun vil blive savnet af dem, der kendte hende. Mange i huset var gode til at støtte både Lilly og hendes efterladte – før, under og efter hendes sygdom og død. Tak til jer, I ved selv hvem I er.

Lilly havde boet her i mange, mange år, elskede selskab og snak. Lilly var et livstykke – en sej kælling, for nu at sige det lige ud – og en rigtig sød dame – ofte god for en god historie fra sit eget mildest talt begivenhedsrige liv, en dame som kunne mere end sit fadervor, men som havde hjertet på rette plads. Æret være Lilly.

Jeg nævnte i starten at det er vigtigt for os at de nye beboere føler sig hjemme, ligesom der et vigtigt at vi, der har boet her længe føler os hjemme, derfor vil jeg gerne fortælle en lille historie fra det virkelige bestyrelses-liv.

Bestyrelsesarbejdet er frivilligt – der følger en lille erkendtlighed og en middag med, men der følger også mange løb op og ned af trapper med sedler og opslag. Der er møder internt og med eksterne rådgivere, låsesmede, malere, murere, energi-ingeniører, der er opkald fra erhvervs-lejere, der ikke har varme, hvis toiletter ikke virker, der er kommunale skrivelser om energi, gift i undergrunden, henvendelser fra mennesker der gerne vil på venteliste, dødsfald og salg og bytte af andel, der er mailen rundt om mødedage, mails til Kuben om dette og hint og hvad der nu ellers hører til i daglig administration af en ejendom som vores – med andre ord nok at se til.

Derfor følgende lille historie, som jeg allerede har underholdt med i Bestyrelsen, så hvis der er himmelvendte øjne og suk og små Far er sur-bemærkninger er det fordi de har hørt det før.

Vi fik for noget tid siden pudset vinduer i alle opgangene – det gør vi med ujævne mellemrum – og jeg kunne fra mit køkkenvindue se, at vinduespudserne ikke have haspet vinduerne i én af opgangene. Irriterende nok i sig selv, men som dagene gik steg min irritation over at der heller ikke var andre der gjorde det – det var svært at forestille sig at der ikke var nogle der benyttede trappen – og det var svært at forestille sig hvorfor der ikke var nogle der lukkede dem – i betragtning af, at det regnede og blæste så vinduerne knaldede op og i. Det blev et lille eksperiment, indrømmet, lidt barnligt, men jeg VILLE simpelthen ikke gå over og lukke dem.

Man må gerne smide gratisaviser ud, hvis de hober sig op i opgangen, man må gerne rive gamle og ikke aktuelle opslag ned fra opslagstavlerne, men må gerne gribe en kost i værkstedet og gif´ fortovet en tur hvis der ser slemt ud, man må gerne stille ulåste og hærgede cykler fra stativet foran 17 over til plankeværket, man må gerne vaske rødvin ned i opgangen efter nytårsaften – også selvom man ikke selv var rødvin-smideren - man må gerne smide flasker og pizzabakker fra trappestenene i skraldespanden – også selvom det betyder at man for en enkelt gangs skyld skal helt over på den anden side af gaden eller om i gården, man må gerne sørge for, at der ikke står ting på bagtrappen, så vi ikke skal ned med endnu en seddel.

Vi går simpelthen døde i det hvis vi ikke får hjælp til alt det, der ligger lige for, alt det, der ikke burde indgå i bestyrelsesarbejdet, men bare blive gjort, fordi vi er glade for at bo her.

Og så ikke mere brok, eller retter appeller, for vi har nogle udvalg som er gode til at sørge for, at der sker noget, f.eks. på tagterrassen, der er dejligt på tagterrassen, blomster bliver passet, møblerne sat frem, grillen holdt ren, noget som vi alle er glade for bliver gjort. Gårdudvalget kører også, det er mit indtryk, at der også her er plads til forslag, skal vi have blomsterkummer, eller hvad ved jeg, kom med de gode forslag. Værkstedsudvalget skal vist træde sammen snarest, så vi kan få ryddet op og få sat skik på sagerne, inden det vokser os totalt over hovedet.

Til sidst vil jeg sige, at der jo ikke er noget der kører helt ad helvede til, når hovedpunktet i formandsberetningen handler om at holde lidt orden og feje lidt for egen dør – vi har en sund og god forening, jeg kan ikke mindes at vi ikke har kunnet ordne de meget få stridigheder vi har haft i mindelighed og vores fortsatte småjusteringer – dels fra bestyrelsen og dels forhåbentlig også fra jeres side – skulle gerne gøre at Rosenåen fortsat er et sted vi kan lide at bo og som vi gerne vil værne om – velkommen til 2007.”

Christoffer havde herefter nogle kommentarer til foreningens økonomi:

Det går som sædvanlig rigtig godt og endnu en gang er foreningen lidt foran.

I den kommende periode vil bestyrelsen se på evt. omlægning/indfrielse af byfornyelseslån. Der er komplicerede regler m.h.t. støtte. Det må vurderes nøje og der er p.t. en dialog i gang med Nykredit. Hvis Lilly´s lejlighed sælges som andel, er der ca. 2 mill. til rådighed.

Det er planen at afvikle foreningens gæld hurtigt, således at foreningen på et tidspunkt bliver gældfri. Det er den vej der arbejdes og hvis nogen mener, at der skal handles anderledes, så kom med forslag.

Der var ikke bemærkninger til bestyrelsens beretning hvorefter denne blev enstemmigt vedtaget.

I forbindelse med spørgsmål om salg af den sidste lejelejlighed blev forespurgt om erhvervene kunne sælges som andel.

Det kan de, men skal så deltage i foreningens generalforsamling og der er spørgsmålet om boligafgiftens størrelse. Derudover bliver foreningen skattepligtig af alle salg efter 18/5 1994, så det kan aldrig betale sig at sælge erhvervene.

Derefter var der enighed om at sætte den sidste lejelejlighed til salg som andel.

Ad 4. Godkendelse af årsregnskab.

Christoffer Schou gennemgik årsregnskabet 2004/05.

Foreningens indtægter og udgifter blev kort gennemgået i forhold til det budgetterede. Foreningen har et nettoresultat udvisende et overskud på kr. 398.373. Det er således bedre end forventet, idet der var budgetteret med overskud på kr. 337.900.

Der er indtægtsført gl. skyldig selskabsskat der aldrig er blevet opkrævet og der er nu fuld effekt af låneomlægning sidste år. Udgifter til reparation og vedligeholdelse er mindre idet renovering af hovedtrappen i nr. 17 ikke var budgetteret korrekt og derfor udskudt til 2007.

Herefter blev foreningens aktiver samt passiver kort gennemgået.

Ejendommens værdi er opskrevet til valuarvurdering kr. 48.000.000 + vaskeriet nu nedskrevet til kr. 60.245 (opr. 150.614 nedskrevet over 5 år)

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til årsregnskabet, der herefter blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5. Godkendelse af andelsværdi.

Egenkapitalen på kr. 33.7123.352 blev gennemgået. Andelskronens værdi kan efter litra b beregnes til 100,65.

Bestyrelsen har igen indhentet valuarvurdering, dette har bevirket en kraftig stigning de sidste 2 år.

Der blev her stillet forslag om at vælge kurs 85 i stedet.

Herefter var en del debat:

Fare for yo-yo effekt.

Nogle beholder lejligheden som investeringsobjekt og dermed mange fremlejede lejligheder.

Værdien vil ligge nær markedsværdi ved salg.

Valuar er konservativ, hvilket giver et rimeligt resultat.

Kan andele sælges til den høje pris. Der er tale om maximal salgspris og det er altid er lovligt at sælge andelen til en lavere pris.

Her blev gjort opmærksom på, at såfremt andele ikke sælges via foreningens ventelister, kan andelshaver selv finde køber.

Der blev herefter stemt om bestyrelsens forslag.

Andelsværdi 100,65 beregnet efter litra b blev vedtaget med 17 stemmer, 1 stemte imod. Modforslag faldt således.

Andelskronens værdi vil således være gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

Ad 6. Godkendelse af budget.

Budgettet for 2006/07 der viser overskud på kr. 190.000 blev gennemgået.

Boligafgift er uændret, men det er planen på sigt at komme ned på boligafgift der svarer til kr. 600/m² årligt.

Der er ikke budgetteret med renteindtægt, da foreningens likviditet bliver brugt til indfrielse af lån.

I beløbet til reparation og vedligeholdelse er budgetteret med gennemrenovering af hovedtrappen i nr. 17.

Det er svært at se effekten af omlægning af lån, så der er budgetteret med forsigtighed.

Da budgettet ikke gav anledning til bemærkninger blev dette enstemmigt vedtaget.

Ad 7. Indkomne forslag.

Bemyndigelse til indfrielse/omlægning af foreningens lån.

Ved at bestyrelsen opnår foreningens bemyndigelse, kan der tages skridt til omlægning/indfrielse af lån når dette er optimalt for foreningen. Ellers skal der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, når der foreligger tilbud på låneomlægning.

Generalforsamlingens tilladelse skal medsendes til tinglysning.

En enkelt kommenterede, at der ikke skulle omlægges til flex/rentetilpasningslån. Bestyrelsen er enig i betragtningen, at der ikke bør optages flexlån, som løber over flere perioder (d.v.s. skal genoptages) Der blev ikke ændret i forslaget.
Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget.

Ad 8, Valg til bestyrelsen.

På valg var Maria Ortmann, Morten Møller, Lars Kirk og Morten B. Simonsen.
Derudover var formanden på valg.

Foreningens bestyrelse ser herefter således ud:

Formand Mads Kjædegård – på valg i 2009
Næstformand Christoffer Schou – på valg i 2008
Bestyrelsesmedlem David Gottlieb – på valg i 2008
Bestyrelsesmedlem Morten Møller – på valg i 2009
Bestyrelsesmedlem Thomas Hjelm Bentzen – på valg i 2009

Suppleanter: Sascha Pepke og Per Barndorff Simonsen.

Der kommer opslag med fordeling af arbejdsopgaver når bestyrelsen har konstitueret sig.

Ad 9, Valg til udvalg.

Tagterrasseudvalg:

Der blev indkøbt det ønskede i 2006. Vandingsystemet virker. Afskærmning virker ikke – stof blæser ned og vedbend vokser ikke, så det må der ses på.

Udvalget består af:

Lotte Riber Jarved
Sascha Pepke
Adeleide Hinz Kjær
Rasmus Damsgård
David Pepke

Gårdlavsrepræsentant:

Der er et meget stort budget i gårdlavet, der kører med overskud. A/B Rosenåen betaler ca. kr. 55.000 årligt. Der skal arbejdes på nedsættelse af gårdlavsbidrag eller bedre standard.

Rasmus Damsgård og Jes Lønskov Nielsen blev valgt.

Værksted:

Der blev ikke valgt et udvalg.

Der trænger til oprydning og bestyrelsen vil kontakte de beboere der har mest dernede.

Der blev udtrykt ønske om liste over værktøj til udlån evt. via nettet.

Dette bragte emnet hjemmeside på banen. Foreningen mistede hjemmesiden ved udskiftning til større båndbredde. Bolignet leverer ikke det lovede produkt.
Såfremt der er problemer, så mail til Thomas Bentzen i stedet for til Bolignet.

Sammenlægning af lejligheder:

Skal der være mulighed for sammenlægning af lejligheder. Kan det overhovedet lade sig gøre bygningsmæssigt. Dette vil ændre sammensætningen i foreningen. Hvor mange sammenlægninger i ejendommen. Vedtægtsændringer.
Alle disse spørgsmål skal der arbejdes videre med.

Paul Brandrup, Christoffer Schou og Morten Møller blev valgt til udvalget.
Andre er velkommen til at deltage.

Ad 10, Eventuelt.

Der blev ytret ønske om salg til familie (også søskende). Dette kan stilles som forslag til vedtægtsændring på næste generalforsamling.

Der har været en del hærværk på cykler i gården, stjålne cykellygter og flade dæk. Så vær opmærksom.

Der var ønske om øget kapacitet i vaskeriet, da der allerede er lavet installation til udvidelse. Der vil blive arbejdet videre på dette i bestyrelsen.

Samtidig var der ønske om udvendig markering om vaskeriet er ledigt – f.eks. rød/grøn lampe på taget.

Trappevasken er ikke acceptabel. Det tager højst 15-20 minutter at vaske en trappe. Pletter bliver ikke fjernet og pærer bliver ikke udskiftet. Den ansvarlige i bestyrelsen vil tage sig af det.

Der var ikke yderligere bemærkninger til punktet eventuelt, og dirigenten konstaterede således dagsordenens punkter som behandlet, takkede for god ro og orden, og hævede generalforsamlingen.

København V, den 22/6/2007











