



Referat af generalforsamling

År 2012, den 18. april kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Rosengården 11-13 hos CEJ Ejendomsadministration A/S, Meldahlsvej 5, 1613 København V.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af regnskab. Bestyrelsen foreslår en uændret andelskrone på 15,25.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring i boligafgiften. Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften pt. holdes uændret.
5. Forslag.
 - A) Bestyrelsen foreslår stk. 1 i vedtægtens § 3 ændret.
 - B) Bestyrelsen foreslår ny stk. 7 i vedtægtens § 3.
 - C) Bestyrelsen foreslår tilføjelse til vedtægtens § 14, stk. 2.
 - D) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens § 14 hvor der indsættes et nyt stk. 3.
 - E) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens § 14 således, at nuværende stk. 7 (stk. 8 efter forslag D) udgår.
 - F) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens § 29 stk. 1.
6. Valg til bestyrelsen:

Bestyrelsesformand Nadia Röder er på valg for en 2-årig periode og genopstiller.
Suppleanterne Jacqueline Grandjean og Peter Kleis er på valg for en 1-årig periode og genopstiller.
7. Valg af administrator.

Bestyrelsen foreslår genvalg af CEJ Ejendomsadministration A/S.
8. Valg af revisor.

Bestyrelsen foreslår genvalg af Nielsen & Christensen.
9. Eventuelt.

Bestyrelsesformand Nadia Röder bød velkommen til generalforsamlingen samt til administrator Daniel R. Foldager fra CEJ Ejendomsadministration A/S, og gik herefter over til dagsordenen.

Ad 1 Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog administrator Daniel R. Foldager som referent og dirigent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig for så vidt angik punkterne på dagsordenen, idet 11 ud af 16 andelshavere var repræsenteret, heraf 6 ved fuldmagt.



Ad 2 Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning, der er vedlagt nærværende referat, var udsendt med indkaldelsen.

En andelshaver spurgte hvad besigtigelsen af badeværelser indebærer, hvortil bestyrelsen svarede, at det var præventivt tilsyn for at undgå vandskader. Mindre skader ville blive udbedret i forbindelse med besigtigelsen, mens større skader skulle udbedres af andelshaver.

Da der ikke var yderligere spørgsmål eller kommentarer til bestyrelsens beretning, kunne dirigenten konstatere, at den var taget til efterretning.

Ad 3 Forelæggelse og godkendelse af årsrapport

Dirigenten gennemgik i årsrapporten for 2011 i hovedtræk, hvortil det blev bemærket, at revisionspåtegningen var uden anmærkninger.

Foreningens samlede indtægter androg 1.286.922 kr. og de samlede udgifter før afdrag på prioritetsgælden androg 2.492.917 kr., hvorved årets resultat kunne opgøres til et underskud på 1.205.995 kr. før afdrag og 1.335.790 kr. efter afdrag. Dirigenten gjorde opmærksom på, at årets resultat korrigeret for udgifter til de to store projekter - renovering af facade og kontroludsugning - udviste et overskud på 475.289 kr. før afdrag og 345.494 kr. efter afdrag.

Årsrapporten blev enstemmigt godkendt.

En uændret andelskrone på 15,25 blev enstemmigt vedtaget.

Ad 4 Forelæggelse og vedtagelse af budget for 2011

Dirigenten gennemgik budgettet for 2012, der udviste samlede driftsudgifter på 944.500 kr. før afdrag på prioritetsgæld.

Budgettet var baseret på en uændret boligafgift, der for 2012 budgetteredes til i alt 1.288.500 kr. således at budgettet udviste et overskud på 352.000 kr. før afdrag på prioritetsgæld.

En andelshaver spurgte om bestyrelsen på sigt overvejede at foreslå boligafgiften nedsat, da den var i den høje ende i området. Bestyrelsen svarede, at vedligeholdelsesbudgettet udviste gennemsnitlige udgifter i størrelsesordenen 400.000 kr. pr. år i årene fremover, og at bestyrelsen derfor ikke forventede at fællesudgifterne ville kunne nedsættes. Bestyrelsen ønskede ikke at foreningen nåede et tidspunkt, hvor pengene ikke slog til, som det havde været tilfældet for år tilbage.



Flere andelshavere viste interesse for at se det opdaterede vedligeholdelsesbudget, hvorfor det vedlægges nærværende referat.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5 Forslag

Dirigenten gennemgik og forklarede betydningen af bestyrelsens forslag 5 A-F, der havde til hensigt at tilpasse og opdatere foreningens vedtægt. Forslagene vedlægges dette referat.

Forslagene blev sat til afstemning et ad gangen, og blev alle enstemmigt vedtaget. Da mere end to tredjedele af foreningens andele var repræsenteret, var vedtægtsændringerne endeligt vedtaget.

Ad 6 Valg til bestyrelsen

Bestyrelsesformand Nadia Röder var på valg og blev genvalgt for en 2-årig periode.

Suppleanterne Jacqueline Grandjean og Peter Kleis var på valg og blev genvalgt for en 1-årig periode.

Bestyrelsen havde herefter følgende sammensætning:

Formand Nadia Röder	Rosengården 13, 3. th.	(på valg i 2014)
Søren Weihrauch	Rosengården 13, 4. tv.	(på valg i 2013)
Rolf Wilton	Rosengården 11, 5. sal	(på valg i 2013)
1. supp. Jacqueline Grandjean	Rosengården 11, 2. sal	(på valg i 2013)
2. supp. Peter Kleis	Rosengården 13, 3. tv.	(på valg i 2013)

Ad 7 Valg af administration

CEJ Ejendomsadministration A/S blev genvalgt.

Ad 8 Valg af revisor

Nielsen & Christensen blev genvalgt.

Ad 9 Eventuelt

En andelshaver oplyste, at han mente, at foreningens ejendomsinspektør fra CEJ manglede gennemslagskraft og ikke formåede at træde i karakter overfor foreningens håndværkere, hvilket flere tilsluttede sig.

Bestyrelsen oplyste, at den havde samme opfattelse og at bestyrelsen brugte for meget tid på opfølgning, som inspektøren burde står for på egen hånd. Som omtalt i beretningen overvejede bestyrelsen andre muligheder. Inspektøren fra CEJ ville dog få mulighed for at træde i karakter i løbet af året i forbindelse med afslutning af igangværende sager og 1-årsgennemgang på facadeprojektet. Administrator havde tidligere givet bestyrelsens kritik videre til CEJ's ledelse.

En andelshaver oplyste, at de nye udsug i hendes lejlighed larmede, hvortil andre oplyste, at de ingen støjproblemer havde.

Flere andelshavere havde problemer med andres madlugt og røg. Bestyrelsen oplyste, at man skulle huske på, at der aldrig tidligere havde været ordentligt sug i bygningen, hvorfor det kunne ske, at mados nu blev trukket i gennem andre revner og sprækker i de gamle bygninger.

En andelshaver fandt det ærgerligt, at Café Classe ødelagde muren når de slæbte fadølsankre frem og tilbage. Dirigenten oplyste, at der var grundlag for en officiel skrivelse til caféen og aftalte med bestyrelsen, at den skulle tage nogle billeder af skaderne og sende dem til administrationen.

En andelshaver spurgte om sagen med skader fra naboejendommen stillads var afsluttet og oplyste, at der muligvis var dukket endnu en skade op. Bestyrelsen svarede, at sagen var afsluttet, men at bestyrelsen også i den sag fandt inspektørens indsats for blødsøden og langmodig. Dirigenten oplyste, at det nok var for sent at komme med flere skadeshenvendelser i den gamle sag.

En andelshaver spurgte til status på ny linoleumsbelægning i opgang 11, hvortil bestyrelsen svarede, at det var udskudt indtil de tidligere drøftede badeværelsesrenoveringer eventuelt var gennemført.

Jacqueline Grandjean oplyste at gårdlauget sidste år havde fået en regning for snerydning på ca. 100.000 kr., da der var blevet sneryddet både nat, søn- og helligdage. Fremover ville gartnerne kun rydde sne i gården i dagtiden på hverdage. Bestyrelsen noterede sig derfor, at der var behov for et system i snerydningen på både gård- og gadeside.

En andelshaver oplyste, at der stod flere cykler henstillet op ad facaden ved regnvandstønden, og at de hørte til i stativerne.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at der i kælderen lå el-pærer til afhentning således, at andelshaverne kunne hjælpe med udskiftning, når en pære på fællesarealerne var gået. Som udgangspunkt skulle man selv skifte på egen etage. Glødepærerne var til indendørs brug mens sparepærerne var til lamperne udendørs.

Da der herefter ikke var yderligere bemærkninger, konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt og takkede for god ro og orden.

I bestyrelsen:



Formand Nadia Röder

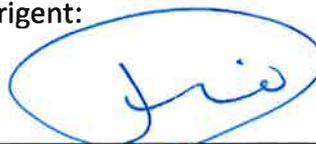


Søren Weihrauch



Rolf Wilton

Som dirigent:



Administrator Daniel R. Foldager

Bestyrelsens beretning

for 2011

Andelsboligforeningen

Rosengården 11-13

Kære medandelslavere,

Overordnet set går det rigtig godt i foreningen og vi har fortsat en god og sund økonomi. Derfor er det valgt at holde huslejen uændret for 2012.

I 2011 påbegyndte vi renoveringen af hele udsagningsanlægget i begge opgange. Renoveringen er endnu ikke helt afsluttet, men det håber bestyrelsen sker i løbet af april måned.

Derudover er der stadigvæk mangler i forbindelse med facaderenoveringen i 2010 som skal udbedres før at sagen kan afsluttes helt. Der skal snart foretages 1 års eftersyn, hvor det herefter vil være muligt at få afsluttet sagen.

Bestyrelsen har ikke været helt tilfreds med vores inspektøraftale hos CEJ, hvilket CEJ er blevet gjort opmærksomme på. Bestyrelsen har valgt at se tiden an i 2012 før det overvejes om vi skal have inspektøraftale hos andre.

Det er begyndt at hænge økonomisk bedre sammen i vores fælles vaskeriforeningen, hvorfor det har været muligt at nedsætte foreningernes årlige bidrag til vaskeriet.

2012

Der vil blive oprettet en hjemmeside igennem CEJ, hvor det vil blive muligt at se og hente diverse oplysninger omkring foreningen (vedtægter, regnskaber mv.). Derudover vil der være en opslagstavle som kan anvendes af alle beboere.

Der vil engang efter sommeren ske gennemgang af badeværelser hos de enkelte andelslavere. Dette er en opfølgning på den gennemgang vi har haft tidligere. Ved behov for mindre reparationer som kan foretages med det samme vil dette ske på foreningens regning. Mens ved behov for større reparationer opfordres den enkelte andelslaver til selv at få dette bragt i orden, således at der ikke opstår skader på fundamentet.

Herudover er der ikke planlagt andre renoveringer i løbet af 2012.

Rosengården, 28. marts 2012



A/B Rosengården - Ordinær generalforsamling den 18. april 2012 - Bilag 1

A) Bestyrelsen foreslår stk. 1 i vedtægternes § 3 ændret således at:

"eller erhvervslejemål" ændres til "eller tager en erhvervsandel i brug".

B) Bestyrelsen foreslår følgende nye stk. 7 i vedtægternes § 3.

"Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3, stk. 1. Hvis andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, kan andelsboligforeningen overtage salget og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 14."

C) Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til vedtægternes § 14, stk. 2 (med *kursiv*).

*"Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen/administrator kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, **udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m.**, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion."*



D) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 14, hvor der indsættes et nyt stk. 3.

"Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 5 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 2 uger før overtagelsesdagen."

Som en konsekvens af ovenstående nye stk. 3, ændres nuværende stk. 3 til stk. 4 med følgende ordlyd:

"Andelsboligforeningen afregner - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien - provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver."

Nuværende stk. 4 bliver til stk. 5.

Nuværende stk. 5 bliver til stk. 6.

Nuværende stk. 6 bliver til stk. 7.

Nuværende stk. 7 bliver til stk. 8.

E) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 14 således, at nuværende stk. 7 (stk. 8 efter forslag D) udgår.

F) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 29 stk. 1 således at "formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer" ændres til "formanden og et andet bestyrelsesmedlem".

A/B Rosengården 11-13

Vedligeholdelsesplan

Økonomisk oversigt

Vedligeholdelsesareal: 1.557 m²
 Planlagt vedligehold pr. år: 310.800 kr.
 Løbende vedligehold pr. år: 100.000 kr.
 Samlede vedligeholdelsesudgifter pr. år: 410.800 kr.

Budgetår: 01/10-31/12
 200 kr./m²-fordelingstal
 64 kr./m²-fordelingstal
 264 kr./m²-fordelingstal

Dato: 16.04.2012
 REV. 1:
 REV. 2:
 Udført af: Søren Aaby

Nr.	Tek.p.	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
16.1	Sokkel, gadeside - Pudсреpr. + behandling	4		10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
16.2	Sokkel, gårdside - Pudсреpr. + behandling	4		10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
22.1	Indvendige kældervægge - murerrepr.	4	10.000		10.000	10.000	10.000				
23.1	Etageadskillelse kælder - i et rum maling l-jern	4		25.000							
27.1	Tag, gadeside - gennemgang & repr.	4	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
27.2	Tag, gårdside - gennemgang & repr.	4	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
27.3	Tagkonstruktion/tagrum - se pkt. 27.1 & 27.2	4							250.000		
31.2	Vinduer inkl. kld., gårdside - Repr. + maling	4							20.000		
31.3	Skorstene/brandkammer eftergang/repr.	4							20.000		
31.4	Udvendige døre og port	4							20.000		
31.6	Kviste, kvistvinduer gård - Renovering, maling	4							20.000		
31.7	Tagvinduer gadeside - eftergang, smøring	4	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
31.8	Tagvinduer, gårdside - eftergang, smøring	4	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
31.9	Kælder varmecentral dør udskift. til branddør	2	18.000								
34.1	Hovedtrapper - udskiftning belægning nr. 11+13	4		140.000							
34.2	Hovedtrappe nr. 11+13 vinduesmaling indvendig	4		50.000							
34.2	Bagtrapper/trapperum - Renovering, maling	4								80.000	
34.3	Bagtrappe til nr. 13 - trin silbes og lakeres x3	4	20.000								20.000
41.2	Ydervæg gade, malet puds - graffitirensning	4	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	
41.3	Ydervæg gård, kalket puds - repr., rens.behandl.	4							150.000		
47.1	Inddækninger skorstene, brandkammer repr.	4							16.000		
49.1	Portrum - indgår i ydervæg gård	4									
52.1	Faldstammer 3 stk. rens & evt. indiv. coating	4									
53.1	Renovering varmecentral i.f.m. konvertering	4		760.000						200.000	
53.2	Varmtvandsbeholder - eftersyn/rensning	4					5.000				
53.3	Brugsvandsanlæg, stigestreng - Eftersyn/repr.	4	5.000		5.000		5.000		5.000		
53.4	Dampveksler - service/eftersyn & repr.	4	10.000		5.000		5.000		5.000		
53.5	Varmeanlæg, 1- strenget. Service stigestreng	4	10.000		10.000		10.000		10.000		10.000
53.6	Trykspansionsbeholder - eftersyn	4			10.000		10.000		10.000		10.000
57.1	Kontroludsagningsanlæg - lovliggørelse 13 th.	2	60.000								
57.2	Service fælles udsagningsanlæg	4		5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
57.3	Rensning aftrækskanaler kontroludsugning	4								25.000	
	Overføres til side 2		92.000	777.000	312.000	17.000	102.000	17.000	573.000	322.000	103.000

