A/B Rosengården 11-13

Referat af ordinær generalforsamling 2015

Onsdag den 9. marts 2016 kl. 18.00 blev der holdt ordinær generalforsamling hos CEJ Ejendomsadministration A/S, Meldahlsgade 5, 1., 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, at foreningen overgår til valuarvudering. Valuarvuderingen er indarbejdet i årsrapporten 2015 med reserver på 4,1 mio kr. Bestyrelsen foreslår en andelskrone på 19,6 kr.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring i boligafgiften.
   Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften nedsat med 16,5% med tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2016. Boligafgiften reguleres senest ved opkrævningen pr. 1. maj 2016

5. Forslag

6. Valg til bestyrelsen:
   Formand Christian Agger er på valg – modtager genvalg

   Claus Ørskov udtræder af bestyrelsen.

   Mikkel Jarde opstiller til den ledige plads i bestyrelsen.

   Valg af 2 suppleanterne for en 1-årig periode.

7. Valg af administrator
   Bestyrelsen foreslår genvalg af CEJ Ejendomsadministration A/S.

8. Valg af revisor
   Bestyrelsen foreslår genvalg af Redmark.

9. Eventuelt
   Louise Lindhardt Tønnesen ønsker den øvrige forenings meningstilkendegivelse på følgende punkter (bilag vedlagt)

Ad 1 Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog administrator Janne Jensen som dirigent og administrator Karin Nielsen som referent, 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 12 ud af 15 andelshavere var repræsenteret, heraf 3 ved fuldmagt.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

Formanden aflagde bestyrelsens beretning. Denne er vedlagt.

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

Karin Nielsen gennemgik årsrapporten for 2015 i hovedtræk, hvortil det blev bemærket, at revisionspåtegningen var uden anmærkninger.

Foreningens samlede indtægter var 1.371.091 kr. og de samlede udgifter før afdrag på prioritetsgælden udgjorde 1.002.022 kr., hvorved årets resultat kunne opgøres til et overskud på 369.069 kr. før afdrag og 53.707 kr. efter afdrag og hensættelser.

Foreningens indtægter lå 100.000 kr. over det budgetterede, hvilket skyldes lejeindtægt på "Caféen" samt nogle korrektioner fra tidligere år vedrørende vand, varme og el for Caféen. Foreningens omkostninger ligger en del under budgettet – hvilket primært skyldes, at HOFOR har betalt størstedelen af omkostningerne forbundet med udskiftning af varmecentralen. Tillige med at foreningen havde opnået retshjælpsdækning og derved sparet en del på juridisk bistand.

Bestyrelsen forslog, at foreningen overgår til valuarvurdering, og dette allerede var indarbejdet i regnskabet. Dette gav en opskrivning på 6.900.000 kr. i forhold til den offentlige vurdering, som er grundlag for værdifastsættelse af ejendommen på 40.900.000 kr.

Foreningens egenkapital udgør 35.133.443 kr., hvoraf der er 3.980.567 kr. i reserve til en eventuel faldende andelskrone, 60.000 kr. i reserver til evt. tab af leje samt 60.000 kr. i reserver til reparation af I-jern i kælderen.

På baggrund af ændring i værdiansættelsen fra offentlig vurdering og valuarvurdering forslår bestyrelsen en andelskrone på 19,60 mod sidste års 16,70.

Dirigenten satte herefter årsrapporten til afstemning og konstaterede, at denne blev enstemmigt godkendt med en ændret andelskrone på 19,60.

Ad 4 Forelæggelse og vedtagelse af budget for 2016

Karin Nielsen gennemgik budgettet for 2016, hvor bestyrelsen havde stillet forslag om en nedsættelse af boligafgiften med 16,5%

Foreningen budgetterer med indtægter på 1.248.221 kr., hvoraf de 231.000 kr. er lejeindtægt fra "Caféen", driftsudgifter på 864.085 kr. og afdrag på prioritetsgælden på 207.000 kr., dette giver i alt et overskud på 177.136 kr.

Formanden oplyste at boligafgiftsnedsættelsen er mulig fordi foreningen historisk har opbygget en stor kontant opsparing, som bestyrelsen ikke føler, skal udbygges yderligere. Dertil bidrager en væsentlig besparelse på budgettet til juridisk rådgivning, samt udlejning af cafeen, til boligafgiftsnedsættelsen. Udskiftningen af varmecentralen har desuden også været billigere end forventet. Det er fortsat afsat et fornuftigt beløb til vedligeholdelse – både den løbende samt arbejder iht. vedligeholdelsesplan.

Boligafgiftsnedsættelsen er med tilbagevirkende kræft til 1. januar 2016 og reguleres pr. 1. april 2016.

Dirigenten satte herefter budgettet og boligafgiftsnedsættelse til afstemning og konstaterede, at dette blev enstemmigt godkendt.

Ad 5 Forslag

Dirigenten oplyste, at der var indkommet forslag til generalforsamlingen fra Bo Hansen fra CB Boliger ApS.
Forslaget har været hængt op i opgangene og er vedlagt.

Idet Bo Hansen eller CB Boliger ApS ikke selv var til stede, fremlage dirigenten forslaget for forsamlingen. Forslaget blev kort drøftet og efterfølgende enstemmigt nedstemt.

Ad 6 Valg til bestyrelsen

På valg var bestyrelsesformand Christian Agger som blev genvalgt for en 2 årig periode.

Bestyrelsesmedlem Claus Ørskov var udtrådt af bestyrelsen.

Mikkel Jarde opstiller til den ledige plads i bestyrelsen og blev enstemmigt valgt for en 2 årig periode.

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

Bestyrelsen havde herefter følgende sammensætning:

Formand Christian Agger	Rosengården 11, 3 sal	(på valg i 2018)
Mikkel Jarde	Rosengården 13, 2. tv	(på valg i 2018)
Jens Christian Abildtrup	Rosengården 11, 4. sal	(på valg i 2017)
1. supp. Peter Kleis	Rosengården 13, 3. tv.	(på valg i 2017)
2. supp. Jacqueline Grandjean	Rosengården 11, 2. sal	(på valg i 2017)

Ad 7 Valg af administration

CEJ Ejendomsadministration A/S blev genvalgt som administrator.

Ad 8 Valg af revisor

Redmark blev genvalgt som revisor.

Ad 9 Eventuelt

Louise Lindhardt Tønnesen forklarede kort den øvrige forsamling om baggrunden for opsætning af

- 1) sprinkleranlæg på fortrappen som er en nødvendighed for at kunne
- 2) inddrage bagtrappen i nr. 11, 2-5 sal samt
- 3) opsætning af altaner hos samme (tidligere fremsendt og vedlagt som bilag).

Efter den korte opsummering af baggrunden for ønske blev forsamlingen spurgt til deres synspunkt for sagen.

Sprinkleranlæg:
Der blev kommenteret på prisen for anlægget. Herunder om det er billigere at opsætte anlægget i begge opgange? Hvad koster det hvis det kun er nr. 11, og hvad er merprisen for nr. 13?

I oplægget er der taget udgangspunkt i, at anlægget sættes op i begge opgange set i lyset af, at det kun er den ene halvdel af nr. 13, der har bagtrappe. Der vil blive undersøgt, hvordan muligheden er for at opsætte kun i nr. 11, samt hvordan det afspejler sig i omkostningerne.

En stor del af de knap 500.000 kr., som etablering af sprinkleranlægget i begge opgange koster, skyldes, at der skal installeres et separat vandsystem til anlægget. Sprinkleranlægget skal kontrolleres ugentligt – enten af andelshaverne selv eller af 3. part. Ydermere tilkommer der årligt vedligeholdelse med medfølgende udgift til samme.

Anlægget vil blive tilknyttet brandvæsnet, hvorfor det også kræver, at TDC har en linje fri til at etablere forbindelse mellem foreningen og brandvæsnet.

Der blev bl.a. spurgt til de økonomiske konsekvenser af fejlmeldinger på systemet, som dermed unødigt tilkalder brandvæsnet. Louise Lindhardt Tønnesen vil følge op på dette.

Administrator har undersøgt, hvordan det forsikringsmæssigt kommer til at forholde sig med installering af sprinkleranlægget – ekstraforsikring, besparelse, hvad er foreningen dækket i forhold til vandskade, hvis anlægget går i gang, både ved brand og pga. fejl på systemet. Umiddelbart ændrer det ikke foreningens nuværende forsikring, hverken i forhold til pris og dækning.

En opsætning af anlægget vil være en omkostning, som foreningen skal bære tillige med de medfølgende omkostninger til kontrol og vedligeholdelse.

Inddragelse af bagtrappen vil være en klar forbedring af køkkenerne i nr. 11 som pt. er generet af et skævt indhak.
Dirigenten forklarede kort om, at en inddragelse af bagtrappen vil betyde, at foreningen sælger en del af foreningens ejendom. Prisen for disse ekstra m^2 vil typisk blive beregnet ud fra nuværende indskud pr. m^2 x andelsværdien. Dette beløb vil tilkomme foreningen. Inddragelsen vil øge foreningens samlede areal og dermed komme den øvrige forening til gode. For de andelshavere der tilkøber flere m^2, følger en naturlig boligafgiftsstigning grundet de flere m^2.

I forlængelse af inddragelse af bagtrappen kommer et ønske om opsætning af altaner hos de samme andelshavere. Altanerne vil være foreningens ejendom, og andelshaverne betaler for brugsretten. Typisk vil en etablering af altaner ikke påvirker andelskronen negativt. Det ses derimod ofte, at det øger ejendommens samlede værdi og derved kommer den samlede forening til gode.

Det blev kort drøftet, om det ville være muligt at lave en trappe på altanerne i nr. 11, hvorved man af denne vej kunne undgår at opsætte sprinkleranlæg. CEJ's tekniske afdeling er blevet spurgt hertil. I teorien er det muligt med en spindeltrappe forenden af altanerne. Det er set andre steder i byen.

Økonomien i bagtrappe og altanprojekt blev drøftet. Der blev spurgt til, om foreningen som udgangspunkt ville være villig til at optage et kreditforeningslån, som betales af de andelshavere i nr. 11, 2-5 sal. Da den samlede forening har fordel af projektet, var der umiddelbart ingen indvendinger imod dette – dog vil man gerne have opstillet en finansieringsmodel.

Alt i alt en positiv stemning i forsamlingen omkring alle tre projekter, og der vil blive arbejdet videre med projekterne.

Bestyrelsen tilføjer under evt.:
Formanden oplyste, at det er den afgående bestyrelses opfattelse, at CB Boliger fremlejer bodegaen i R11, st. i strid med vedtægten. Den afgående bestyrelse vil lade den nye bestyrelse beslutte, om CB
Boliger skal mødes af påkrav om berigtigelse af fremlejeforholdet eller eksklusion af foreningen. I fald et sådan påkrav sendes, kan en ekstraordinær generalforsamling være nært forestående.

Da der ikke var mere til dagsordenen, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 19.45.

Som dirigent: 28/4-2016

Janne Jensen

Bestyrelsen:

Christian Agger

Claus Ørskov

Jens Christian Abildtrup

Bestyrelsens beretning for 2015

Andelsboligforeningen

Rosengården 11-13 (R11-R13)

Kære medandelshavere,

Overordnet set går det godt i foreningen, og vi har fortsat en god og sund økonomi. Bestyrelsen foreslår at sænke boligafgiften for 2016. Vi foreslår desuden at foreningens værdi fastsættes til "den kontante handelsværdi som udlejningsejendom" (valuarvurdering) i stedet for til den offentlige ejendomsvurdering.

Der er sket en enkelt overdragelse i det forløbne år:

Andel	**Sælger**	**Køber**
Rosengården 13, 4. th.	Astrid Friis	Katinka Lassen

Vi byder den nye andelshaver velkommen, og vi håber på at se alle til kommende generalforsamlinger.

Bestyrelsen gør opmærksom på at såfremt man ønsker at udføre ændringer i sin andel, skal man altid kontakte administrator og bestyrelsen, før man går i gang. De fleste ændringer skal godkendes af kommunen og i nr. 13 tillige af Slots- og Kulturstyrelsen. Går man i gang selv, risikerer man at hænge på en regning.

Året der gik:

2015 har været et begivenhedsrigt år

Låneomlægning

Bestyrelsen valgte i slutningen af april 2015 at omlægge foreningens eksisterende realkreditlån med fast rente og afdrag til et lån med en lavere fast rente (på 2 % p.a.), afdrag, samt samme løbetid som det tidligere lån. Desværre omlagde vi lånet netop samtidig med en dramatisk ændring af renten, og den kursikrede kurs på det nye lån endte med at blive ringere end håbet. Kurstabet er indregnet i den effektive rente på det nye lån (som endte på ca. 2.6 % p.a.) og ikke i hovedstolen.

Administration hos CEJ

Der har været en del udskiftninger hos CEJ, og Annette Enevoldsen er ikke længere vores administrator, som nu istedet er Karin Nielsen – kni@cej.dk. Vi har gjort CEJ opmærksomme på, at vi har følt os lidt forsømte over den seneste tid, og at vi gerne vil have, at CEJ giver os lidt ekstra opmærksomhed fremover. I den forbindelse har man tilbudt foreningen at tilkøbe ejendomsinspektørtimer (som vi historisk har haft et ekstraforbrug af) til nedsat pris.

Bodegaen

Bestyrelsen stævnede (i 2014) CB boliger (andelshaver i R11 st.) for Københavns Byret for at få marksien, som sad på facaden af R11. st., taget ned. Markisen var sat op uden tilladelse, og bestyrelsen anså (og anser) det for åbenlyst, at støjgenerne fra bodegaens udeservering er betydeligt øgede, hvis der sidder en markise på facaden (som følge af den øgede trafik), frem for hvis der ikke gør. Kort tid inden den fastsatte dag for retssagen tog CB Boliger "bekræftende til genmæle" og imødekom bestyrelsens krav. Markisen blev med tiden taget ned, og bestyrelsen mener, at støjen fra udeserveringen derefter er faldet betydeligt. Man mangler dog fortsat at retablere facaden, og sagen må muligvis for

fogedretten. Det er desuden bestyrelsens opfattelse, at CB Boliger fremlejer andelen i R11 st. i strid med foreningens vedtægt.

Cafeen

Vores investering i cafeen er begyndt at give et afkast. I løbet af folketingsvalgkampen i 2015 lejede vi lokalet ud til en folketingskandidat, og siden indgik vi, med erhvervsmægler "Absalon & Co."'s mellemkomst, en lejeaftale om at udleje cafeen til konditori til 23000 kr. pr. md. Det første år gives dog et nedslag på 5000 kr. pr. md., som bidrag til istandsættelsen af lokalet.

Vedligeholdelsesarbejder:

I 2015 har vi fået ny varmecentral, og hele projektet har overvejende været en positiv oplevelse for foreningen. Centralen blev installeret i efteråret 2015, sat i drift og siden overdraget. Hele projektet blev billigere, end vi havde forventet, og vi har i forbindelse med projektet fået en ny cirkulationspumpe og fået lovliggjort el-skabet i R11-porten (skabet nærmest porten). Der har dog også vist sig et problem med understøtningen af et bærende I-jern i kælderen (i loftet over varmecentralen), hvor ydervæggen er revnet. På råd fra Søren Åby foreslår vi at afsætte 60.000 kr. af overskuddet fra 2015 til at få problemet løst. Det kan løses, når HOFOR har fjernet de sidste rester af rør i varmecentralen.

I forbindelse med den nye varmecentral, opgave en ekspansionsbeholder på loftet i R11 en defekt, og 5. sal fik vand ned på deres badeværelse. Det blev en forsikringssag.

I den forbindelse vil vi gøre opmærksom på, at hvis man skal have lave noget i sin lejlighed, der involverer det fælles varmesystem, så SKAL man kontakte Lars Lyngby VVS (tlf.: 27890000). Det er vigtigt, at det er en VVS-installatør, der er bekendt med varmesystemet, der tømmer og fylder anlægget med vand. Desuden skal bestyrelsen og S. Åby (sao@cej.dk) kontaktes inden arbejdet udføres.

I forbindelse med cafeens udlejning har der været nogle arbejder, som vi har måttet lave. Det drejede sig om en reparation af et hul i gulvet (oprindeligt fra fadølsanlæg) og udsugningsanlæg med afkast over tag som skulle færdiggøres (udsugningen var kun delvist færdiggjort inden foreningen overtog cafeen). Desuden var nødudgangen blokeret, og der har vist sig et problem ved panelerne i opgangen i R13 efter istandsættelsen af cafeen.

Dertil har foreningen fået

a. Ny hoveddør i R11 og foretaget reparationer af dør i R13 (døren i R13 kan ikke let skiftes).

b. Dør-telefon-anlægget i R11 er blevet efterset.

c. Nøgleboks med udskiftelig kode (til nøgler til håndværkere, der skal have adgang) er opsat i R11's port.

d. Efter varmecentralsprojektet er der foretaget en del murer- og malerarbejde over hele kælderen og i varmecentralsrummet. Der er også udført murerreparationer i opgangen i R13.

e. Der er kommet/kommer nye nøgler til fællesportene (dvs. på et tidspunkt også i R11-porten). Jacqueline Grandjean (R11, 2.) har nøgler.

Rosengården, 8. marts 2016.

Forslag til generalforsamling 9. marts 2016
Date: 2016-03-01

Kære Formand

Vi stiller som forslag til A/B Rosengården 11-13 General forsamling onsdag d. 9. marts 2016;

"At der gives Restaurant Rosengården Bodega tilladelse til at opsætte tidligere opsatte markise".

Forslaget begrundes bla. med at det virker lyddæmpende for de ovenover boende beboere.

Med venlig hilsen

Bo Hansen

Rosengården Bodega
c/o CB Boliger ApS

Undertegnede beboere ønsker, at følgende to forslag drøftes. Der er ikke tale om egentlige forslag til afstemning – vores ønske er, at få en fornemmelse af om stemningen blandt de øvrige beboere tillader at vi arbejder videre i processen vedr. forslagene.

Det skal bemærkes, at forslag nr. 1) er en forudsætning for at forslag nr. 2) kan lade sig gøre, idet brandmyndighederne ellers ikke kan give tilladelse. Vi ønsker i midlertidigt at fremføre begge forslag separat til drøftelse, da vi mener, at de bør behandles hver for sig. Forslag 1) kan godt gennemføres såfremt og eventuelt forslag 2) afvises.

1) Etablering af sprinkleranlæg samt optimering af brandsikringen på fortrappen i nr. 11 samt 13.

Vi bor i en gammel ejendom og særligt i nr. 13 er det et reelt problem, at der i tilfælde af brand ikke er brandtrapper for halvdelen af andelshaverne. Det er således en potentiel brandfælde.

Vi ønsker at høre de øvrige andelshaveres holdning til, om vi skal arbejde videre med indhentning af tilbud på opsætning af sprinkleranlæg samt brandsikring i begge opgange.

Der er for nuværende indhentet et uforpligtende tilbud, hvilket lyder på 494.000 kr.

2) Inddragelse af bagtrappen til beboelses-areal samt opsætning af altaner i nr. 11. på følgende etager: 2., 3., 4. samt 5.

Bagtrappen inddrager en uhensigtsmæssig stor del af køkkenerne i nr. 11. Ved en inddragelse ville det være muligt at etablere næsten en fordobling af køkkenets størrelse, samt gøre det muligt at påsætte altaner. En sådan udvidelse vil betyde at køkkenet udnyttes maksimalt, idet det også muliggør inddragelse at det lille rum, der støder op til køkkenet, der ellers ikke kan anvendes til andet end opbevaring. Således vil det føre til et betydeligt og tidssvarende løft af lejlighederne.

Processen er afhængigt af at kommunen giver tilladelse til ombygningen og dette vil vi naturligvis arbejde videre med, hvis stemningen tillader det.

Vi vil gerne høre de øvrige andelshaveres holdning til, hvorvidt de beboere, der ønsker at etablere en inddragelse af bagtrapperne og altan-påsætning kan optage et samlet lån gennem andelsforeningen og finansiere lånet via en stigning af boligafgiften, der modsvarer lånet. Det har været drøftet med foreningens valuar, at en inddragelse vil øgede den samlede vurdering af foreningen, idet beboelses-arealet øges, og det er hendes umiddelbare mening, at dette som minimum vil tilsvarer den udgift der vil være ved etableringen. Afgift stigningen vil naturligvis *alene gælde for de andelshavere der får etableret en inddragelse af bagtrappen, og ikke foreningens øvrige beboere.*

Til dette projekt er der for nuværende indhentet et vejledende og uforpligtende tilbud fra en navngiven entreprenør (ved navn "inddragbagtrappen.dk") på en omtrentlig samlet pris (eksklusiv altaner) på 750.000 kr. Der er også indhentet et uforpligtende tilbud på altaner, et omtrentlig beløb for dette er 100.000 per altan inkl. montering. De enkelte andelshavere finansierer personligt den "indvendige" restaurering, dvs. gulve, vægge samt et evt. nyt køkken.

Med venlig hilsen

Jacqline Grandjean (11. 2. sal)

Mette og Christian Agger (11. 3. sal)

Louise og Jens Chr Abildtrup (11. 4. sal)

Rolf og Christiane Wilton (11. , 5. sal)