

Referat fra ordinær generalforsamling den 17. juni 2020

Tirsdag den 17. juni 2020 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Ryesgade 61 / Trepkaskgade 2 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i foreningens hjørne af gården Ryesgade/Trepkaskgade.

Tilstede var 11 medlemmer, 0 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 11 stemmer.

Foreningens formand Anders Guldman bød velkommen til årets ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Lene Hansen fra SJELDANI Boligadministration blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig. Dog skulle generalforsamlingen have været afholdt inden udgangen af april måned, men på grund af myndighedernes forsamlingsforbud i forbindelse med Corona-pandemien har det ikke været muligt at afholde generalforsamlingen tidligere.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsens aflagde følgende beretning.

Bestyrelsen har i den forgangne periode (april 2019 til april 2020) bestået af Anders (formand), Henrik, Kristoffer, Morten, Esben og Line.

Vi vil som altid opfordre alle til at stille op til bestyrelsen. Vi er en lille andelsforening, og det fungerer bedst, hvis vi skiftes til at være med i arbejdet i bestyrelsen. Det er en god måde at lære sine naboer at kende på og få viden om huset og det at drive en andelsforening.

Vi holder bestyrelsesmøde ca. 1 gang om måneden, og møderne tager 1-2 timer. De seneste år har vi fastlagt ansvarsområder for hvert medlem for at sikre, at ingen bliver overbebyrdet. Der plejer også at være en årlig middag for bestyrelsen, som tak for indsatsen i løbet af året.

Bestyrelsen har i de senere år også forsøgt at lægge op til, at de andre andelshavere, der ikke indgår i bestyrelsen, hjælper med konkrete enkeltopgaver, men det er ikke lykkedes endnu.

Gårdlauget



Andelsboligforeningen Ryesgade 61/ Trepkasgade 2

Foreningen har ikke haft en repræsentant i gårdlaugets bestyrelse siden generalforsamlingen i oktober 2019. Bestyrelsen vil derfor gerne allerede nu høre, hvem der vil stille op som andelsforeningens repræsentant i gårdlaugets bestyrelsen, så vi kan følge med i, hvad der sker i gårdlauget.

Renovering af gadefacader og maling af vinduer

Der er i foråret 2019 gennemført en stor opgave med renovering af gadefacaderne og maling af vinduer, som forløb som planlagt, og omkostninger holdte sig indenfor det budgetterede. Udover renovering af facade og maling af vinduer mod gaden er der også foretaget mindre reparationer af taget, og tagrender er blevet rensset. Byens Tegnestue har været rådgiver på projektet. Martedal har udført murerarbejdet, og Robert Rasmussen har udført malerarbejdet.

Tilstandsrapport for VVS-installationer i foreningen

Bang & Beenfeldt har udarbejdet et notat om tilstanden af VVS-installationer (fx radiatoranlæg og vandrør) i foreningen. I notatet peges der ikke på større vedligeholdelsesopgaver af installationerne, som bør laves på kort sigt. Der er dog forskellige mindre opgaver, der kan ses nærmere på i den kommende tid, og notatet vil også fungere som input til den næste opdatering af foreningens 10-årige vedligeholdelsesplan.

Oversvømmelser i erhvervslejemål i Trepkasgade 2, kld. tv

Der har desværre flere gange været oversvømmelse i køkkenet i erhvervslokalet, selvom VVS- og kloak-firmaer gentagne gange har været ud og rense faldstamme mv. Der er også blevet gennemført en tv-inspektion, hvilket har givet anledning til en reparation af et afløbsrør.

Et kloakfirma, der blev kaldt ud til at fjerne en prop i afløbet, har en formodning om, at en overbo har brugt pulver-afløbsrens, hvilket kan tilstoppe afløb, hvis det ikke anvendes rigtigt. Bestyrelsen vil derfor på det kraftigste fraråde, at der anvendes pulver-afløbsrens i foreningen.

Skift af erhvervsforsikring fra Codan til Købstædernes

Codan opsagde i løbet af året foreningens erhvervsforsikring med henvisning til skadshistorikken i foreningen i de seneste år. Der er derfor indgået en ny aftale om forsikring med Købstædernes. Det har betydet, at forsikringspræmie er steget.

Andre vedligeholdelsesopgaver

Varmtvandsbeholderen i teknikrummet i krybekælderen er blevet afkalket, hvilket bør ske årligt.

Cirkulationspumpen til det varme vand er blevet udskiftet, fordi den var gået i stykker.

Der har været et utæt vandrør i krybekælderen under frisørsalonen, som er blevet repareret. Heldigvis blev utætheden opdaget forholdsvis hurtigt, inden der løb for meget vand ud i kælderen.

Bestyrelsen vil derfor igen opfordre alle beboere til at holde øje med rustne vandrør og give besked til bestyrelsen, hvis der er noget, der bør ses nærmere på.

Arbejdsdage

Der blev afholdt arbejdsdag den 28. april 2019, hvor der bl.a. blev ryddet og i gården.

Der er planlagt ny arbejdsdag søndag den 3. maj 2020 kl. 11.00 og et par timer frem, hvor vi skal have ryddet op i gården og ud mod gaden, ordnet planter osv. På næste arbejdsdag vil vi også lægge op til, at vi kan hjælpe hinanden med at gennemgå radiatorer, fx motionere termostatventiler og "lufte ud" i radiatorerne, hvis man gerne vil have hjælp til det. Tidspunkt for arbejdsdagen kan blive ændret på grund af den nuværende COVID19-situation.

Rotter



Andelsboligforeningen Ryesgade 61/ Trepkasgade 2

Der er flere, som har observeret rotter i gården, hvilket blev indrapporteret til Københavns kommune. Det er derfor vigtigt at holde yderdøre lukket både vinter og sommer for at undgå, at rotter kan komme ind. Husk, at hvis I ser rotter, skal I melde det på Københavns Kommunes hjemmeside, så de kan gøre noget ved problemet (<https://www.kk.dk/rotter>).

Der blev fra formandens side oplyst, at foreningen ikke har nogen repræsentant i gårdlavet. Hvis, der er en fra andelsboligforeningen, der vil melde sig til gårdlavet, ville det være dejligt. Der meldte sig en frivillig (Lise-Lotte), som vil overveje at indtræde i gårdlavet.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2019, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 502.340 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 316.101 kr.

Folketinget har netop vedtaget en ændring af Lejelovens § 5 stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Denne ændring vil få indflydelse på andelsværdien i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering til beregning af deres andelsværdi, særligt hvis foreningens energimærke er dårligere end 'C'. Foreningens energimærke er 'D' og udløber 17-10-2023, hvor foreningen skal have udarbejdet et nyt energimærke. Det vil være en god idé, at foreningen undersøger, hvad det vil kræve at få foreningens energimærke løftet til 'C'

I henhold til Erhvervsstyrelsens bekendtgørelse af 30. maj 2018, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	49.600.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	25.410 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	4.533.632 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	2.323 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	54,16 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	21.625 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	3.923 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	25.548 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Ja (2018)
----	--	-----------

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	84 %
----	--	------



Andelsboligforeningen Ryesgade 61/ Trepkasgade 2

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, finders der i dette nøgletalsskema oplysninger om foreningens vedligeholdelsesplan, idet det anses for væsentligt, at andelsboligforeninger har en opdateret vedligeholdelsesplan, så nuværende og kommende medlemmer af foreningen har et overblik over kommende større vedligeholdelsesprojekter. SJELDANI anbefaler, at vedligeholdelsesplaner opdateres mindst hvert 3. år.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **21.624 kr./m²** (sidste år: 21.500 kr./m²).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2020, som var udarbejdet under forudsætning af en uændret boligafgift. Der er budgetteret med 250.000 kr. til vedligeholdelse.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til – eventuelt i samråd med administrator – at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens realkreditlån, herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6 - Valg af formand, bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Henrik Tengstedt og Morten Tranberg på valg og modtog genvalg. Derudover var bestyrelsesmedlem Kristoffer Schmidt Olesen på valg og havde forud for generalforsamlingen oplyst at han ikke ønskede genvalg. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Tanja Johansen valgt.

Derudover blev Line Maria Jensen genvalgt og Heidi Rasmussen valgt som suppleanter.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Anders Guldman	R 61, 4.tv.	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem	Esben Ahlburg Eickhardt	R 61, 2.th.	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem	Henrik Tengstedt	R 61, st.th.	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem	Tanja Johansen	R 61, 1.th.	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem	Morten Tranberg	T 2, 2.4.tv.	på valg 2022



Andelsboligforeningen Rymsgade 61/ Trepkasgade 2

Suppleant	Heidi Rasmussen	R 61, 3.th.	på valg 2021
Suppleant	Line Maria Jensen	T 2, 1.th.	på valg 2021

Ad 7 - Valg af revisor

LUNI revision blev **enstemmigt genvalgt**.

Ad 8 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Spørgsmål: Kommer der vand i gården i den udendørs vandhane

Svar: Den fungerer. Man skal bare brage en skruetrækker. Ekstra vandhane findes i barnevognsrummet.

Der er kommet pletter med krydderurter i indhegningen, og beboerne må gerne spise af dem.

Spørgsmål: Fortsætter vedligeholdelsen af trapperne.

Svar: Der er indhentet tilbud fra et murerfirma på de 4 trapper (både for- og bagtrapper). Trappevæggene eroderer, og de ønskes pudset op.

Spørgsmål: En andelshaver spurgte om lov til at sætte sin cykel i barnevognsrummet – den kan hænge på væggen.

Svar: Fra de tilstedeværende var der ingen indvendinger mod at ansøger bruger barnevognsrummet til at sætte sin cykel ind i.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen afsluttet kl. 18:32.

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

rymsgade.sjeldani.dk

(Referatet underskrives digitalt af dirigent og foreningens bestyrelse)

Lene Hansen, dirigent – Anders Guldmann, formand

Esben Ahlburg Eickhardt, bestyrelsesmedlem – Henrik Tengstedt, bestyrelsesmedlem

Tanja Johansen, bestyrelsesmedlem - Morten Tranberg, bestyrelsesmedlem



Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Anders Guldmann

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-281321703779

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-06-24 14:12:35Z

NEM ID 

Henrik Tengstedt


Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-984972866148

IP: 185.107.xxx.xxx

2020-06-24 20:26:10Z

NEM ID 

Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-06-25 06:47:26Z

NEM ID 

Morten Tranberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-577008929120

IP: 5.103.xxx.xxx

2020-06-25 12:13:19Z

NEM ID 

Tanja Stagaard Johansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-319217760527

IP: 62.44.xxx.xxx

2020-06-26 13:31:23Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-570349255686

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-07-02 20:36:44Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QZD2P-57WT8-XO8H2-JTESX-FDVHS-AQHBS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>