

Andelsboligforeningen Rymsgade 61/Trepkasgade 2

Referat fra ordinær generalforsamling den 6. april 2017

Torsdag den 6. april 2017, kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Rymsgade 61 / Trepkasgade 2 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på adressen Rymsgade 75, kldr., 2100 København Ø.

Tilstede var 12 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 13 stemmer.

Foreningens formand Sara Paludan 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 både lovlig og beslutningsdygtig.

Dirigenten oplyste, at der ikke var fremmødt 2/3 af foreningens medlemmer på denne generalforsamling, hvorfor forslagene om ændring af foreningens vedtægter ikke ville kunne vedtages endeligt på denne generalforsamling. Hvis forslagene til vedtægtsændringer opnår mere end 2/3 deles flertal blandt de fremmødte på denne generalforsamling vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslagene igen vil blive behandlet. Hvis forslagene bliver stemt igennem på den ekstraordinære generalforsamling med mere end 2/3 deles flertal, vil forslagene være endeligt vedtaget.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsens aflagde følgende beretning, som have været offentliggjort forud for generalforsamlingen.

Bestyrelsen

Bestyrelsen har i dette bestyrelsesår bestået af Anders, Bjarke, Kristoffer, Lise-Lotte, Marie-Louise og Sara (formand). Marie-Louise og Sara er på valg i år, og Sara har efter mange år i bestyrelsen valgt ikke at stille op igen.

Vi vil opfordre andre til at opstille til bestyrelsen. Vi er en lille andelsforening, og det fungerer bedst, hvis alle skiftes til at være med i arbejdet i bestyrelsen. Det er desuden en god måde at lære sine naboer at kende på og vide lidt om huset.



Andelsboligforeningen Ryesgade 61/Trepkasgade 2

Vi har holdt et møde ca. en gang om måneden og møderne tager ca. en time til halvanden. De seneste år har vi fastlagt nogle faste ansvarsområder for hvert medlem for at sikre, at ingen bliver overbebyrdet.

Vedligeholdelse

Kældertrappe. Facaden.

Radiatorerne problemer, Gliese har ordnet det, men fremadrettet skal vi nok have nogle ud lidt oftere.

Butikslokale

Den lille butik i Trepkasgade 2 har stået tom i nogle måneder efter at vores daværende lejer blev opsagt pga. manglende huslejobetaling og fordi han tydeligvis beboede lejemålet, hvilket ikke er lovligt. Der er kørt en langvarig sag via Sjeldani for at få husleje og penge til reparation af bl.a. et ødelagt vindue, de har desuden forsøgt at få ham til at aflevere nøgler og fjerne de sidste ting i lokalet. Det har dog ikke været muligt at få fat på ham, så vi har brugt hans depositum til at få skiftet låse og til reparationer. Vi har desuden ryddet lokalet, så det står tomt nu. Vi stiller et forslag om at omdanne lejemålet til andel, for at få mere stabile personer i lokalet.

Nye andelshavere

Kathrine Mejer Sørensen i Trepkasgade

Loft

Vi minder alle om, at det er forbudt at henstille ting i de fælles arealer på loftet. Det er bl.a. for at hindre at der kommer unødigt fugt på loftet (noget af det, som vi har renoveret loftet for at afhjælpe). Husk endvidere at lukke døren helt, når I går ned fra loftet.

Barnevognsrum

Der er mange småbørn i vores forening, så hjælp hinanden med kun at have de barnevogne, der er i brug, stående i rummet. Cykler, legetøj osv. Hører ikke til i barnevognsrummet.

Rotter

Der har tidligere været et rotteproblem på gaden, men der har ikke været noget i år. Husk dog, at hvis I ser rotter, skal I melde det på Københavns Kommunes hjemmeside, så de kan gøre noget ved problemet.

<http://www.preprod.kk.dk/da/borger/bolig/miljoe/skadedyr/online-anmeldelse-af-rotter>

Nøgler til gården

Der bliver skiftet låsesystem til gården, og alle beboere modtager to nøgler til det nye system. I har kunne bestille ekstra nøgler i sidste uge. Hvis I senere får brug for yderligere nøgler skal I henvende jer til Morten Iversen fra gårdlauget.

Altaner

Der er en mindre gruppe i gang med at undersøge muligheden for altaner. I den forbindelse afholdte bestyrelsen i efteråret et informationsmøde, for at alle skulle have mulighed for at høre om projektet og tage stilling til det. I det kommende år skal der ansøges om tilladelse fra kommunen og efterfølgende skal et konkret altanprojekt gennem en generalforsamling til godkendelse.

Til beretningen fremkom følgende spørgsmål:

- Hvordan får man nøgler til gården ?

Svar: Gårdlavet vil henvende sig til formændene i foreningerne når nøglerne er klar.



Andelsboligforeningen Ryesgade 61/Trepkaskgade 2

Beretningen blev **taget til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2016, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten bemærkede at de samlede indtægter var 1.313.277 kr. Årets resultat var på 137.609 kr. efter betaling af renter og afdrag på realkreditlån (475.197 kr.).

Andelskronen kunne beregnes til maksimalt 18.479 kr./m², men bestyrelsen indstillede an andelskronen blev fastsat til **17.232 kr./m²** (sidste år: 15.795 kr. pr. m²).

Årsrapporten og andelskronen blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2017, som var udarbejdet under forudsætning af en uændret boligafgift. Der er budgetteret med 300.000 kr. til vedligeholdelse. Efter betaling af afdrag på realkreditlån (252.000 kr.) vil det likviditetsmæssige overskud blive 14.127 kr.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – Omlægning af foreningens realkreditlån

Bestyrelsen ønskede bemyndigelse til at omlægge foreningens fastforrentede 4 % lån (oprindeligt stort kr. 4.276.000) hos Nordea til et 2 % fastforrentet lån (eller lavere rente), hvis lånekurserne gør det økonomisk attraktivt med en sådan omlægning.

Inden bestyrelsen kan gennemføre en låneomlægning, skal der indhentes rådgivning fra mindst en uafhængig part, med henblik på at få vurderet de samlede økonomiske konsekvenser ved en omlægning, herunder om det vil påvirke foreningens 10-årige strategiplan.

Bemyndigelsen varer til næste ordinære generalforsamling, eller indtil en generalforsamling ophæver bemyndigelsen.

Motivation:

Der har flere gange i løbet af det forgangne år været mulighed for at omlægge 4 % lånet til et 2 % lån. Ovennævnte bemyndigelse skal anvendes ved sådanne lejligheder, såfremt en omlægning vurderes at være til fordel for foreningens økonomi. På kort sigt vil en omlægning forøge gælden, men på længere sigt vil dette blive opvejet af markant lavere renteudgifter.



Andelsboligforeningen Ryesgade 61/Trepkasgade 2

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 – vedr. **omdannelse af erhvervslejemål** Trepkasgade 2, kælder tv.

Bestyrelsen ønskede mandat til at omdanne erhvervslejemålet i Trepkasgade 2, kælder fra lejemål til erhvervsandel, såfremt der kan findes en køber.

Motivation:

Igennem de seneste mange år har vi haft mange forskellige kortvarige lejere af lejemålet. Hver gang en lejer siger op eller bliver opsagt pga. manglende huslejebetaling, går der tid med at finde ny lejer. I den periode taber foreningen indtjening af husleje. Ved at omdanne til andel mener vi i bestyrelsen, at vi vil få en mere sikker indtjening og forventer, at den som køber andelen, vil være langt mere stabil end lejere. Den skattemæssige fordel ved at have lejere i foreningen bibeholdes, da vi stadig har et lejemål (trepkasgade 2, kælder th.) tilbage.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 3 – vedtægtsændring vedr. **projekter vedr. enkelte lejligheder**

Bestyrelsesmedlem Bjarke Max Stald-Bolow, Ryesgade 61, 2. th. , Bestyrelsesmedlem Marie Ulriksen, Ryesgade 61, 2 tv., Andelsboligforeningens repræsentant i Gårdlauget, Morten Tranberg, Trepkasgade 2, 4. tv., Tidligere bestyrelsesformand Ann Dorthe Hass Jensen, Ryesgade 61, st. th. Ann-Dorte og Tidligere bestyrelsesmedlem Glen Cavling, Ryesgade 61, st. tv, stillede følgende forslag om tilføjelse i foreningens vedtægter:

§ 11, stk. 3 Andelsboligforeningen må ikke finansiere eller foretage undersøgelser af projekter for andelshavere, som kun giver brugsret til bestemte boliger, f.eks. køkkener, badeværelse, altaner eller ekstra kvadratmeter mv.

§ 11, stk. 4 Andelsboligforeningen må kun deltage i projekter til finansiering og undersøgelse af enten etablering af nye arealer eller renovering af eksisterende arealer, hvor der gives brugsret til alle andelshavere, dvs. i tilfælde af etablering af altaner, ved inddragelse af fællesarealer i kælder og loft mv.

Motivation:

Andelsboligforeningen må ikke finansiere eller foretage undersøgelser af projekter for andelshavere, som kun giver brugsret til bestemte boliger, f.eks. køkkener, badeværelse, altaner eller ekstra kvadratmeter mv.

Andelsboligforeningen må kun deltage i projekter til finansiering og undersøgelse af enten etablering af nye arealer eller renovering af eksisterende arealer, hvor der gives brugsret til alle andelshavere, dvs. i tilfælde af etablering af altaner, ved inddragelse af fællesarealer i kælder og loft mv.

Dette skal sikre, at foreningen beskytter inddragelse af (de begrænsede) fællesarealer og foreningens fælles økonomi samt formue til fordel for alle andelshavere. Alle omkostninger forbundet til projekter, som ikke giver brugsret til alle andelshavere, bekostes af dén eller de andelshavere, som ønsker brugsretten.



Andelsboligforeningen Ryesgade 61/Trepkasgade 2

I de tilfælde, hvor andelshavere foretager sådanne projekter på egen regning skal bestyrelsen godkende en aftale mellem andelshaveren og andelsboligforeningen, hvori det fremgår, at andelsboligforeningens drift og formuen ikke kan påvirkes fremtidigt.

Dette forslag krævede dobbelt 2/3 deles flertal, for at kunne vedtages. Imidlertid var der ikke mødt 2/3 dele af foreningens medlemmer op på denne generalforsamling, men 2/3 dele af de tilstedeværende stemte for forslaget. Ifølge vedtægternes § 27, stk.2 vil forslaget derfor blive behandlet på en kommende ekstraordinær generalforsamling. Forslaget kan på denne ekstraordinære generalforsamling vedtages endeligt, såfremt 2/3 af de fremmødte andelshavere stemmer for forslaget.

Med stemmer 8 imod og 5 for blev forslaget **ikke vedtaget**.

Forslag 4 – Administration

Glen Cavling stillede følgende forslag:

Foreningens administrator skal foretage uafhængig saglig administration og forvaltning for andelsboligforeningen og dens fælles interesser, hvilket betyder, at såfremt foreningens administrator har en direkte eller indirekte økonomisk interesse i en foreliggende sags eller byggeprojekts udfald, som ikke tilgodeser alle foreningens medlemmer boliger, ikke må medvirke ved behandlingen af den pågældende sag eller projekt.

I sager og projekter, som ikke tilgodeser hele foreningen og alle dens medlemmers fælles interesser - skal foreningen anvende en uvildig tredje part, som udpeges efter bestemmelserne i vedtægterne.

Bemærk venligst, at det er undertegnede, som indstiller dette forslag. Det er ikke bestyrelsen.

Jeg har blot sat bestyrelsen på som CC, således at de er orienteret og informeret om forslaget.

Der vil blive redegjort for baggrunden for forslagene næste gang, at foreningen er samlet (Det er oplagt til informationsmødet om altaner).

I korte træk handler mit forslag egentlig bare om en almindelig sund og saglig drøftelse om;

1. Vi har brug for at adskille projekter og sager fra foreningens administrator, som ikke tilgodeser alle medlemmer i foreningen (der hvor administrator har store økonomiske interesser i udfaldet)?
2. Vi får en snak om behovet for gennemsigtighed, f.eks. ved at anvende "uvildige fageksperter" på forskellige fagområder (Fageksperter er de dyreste penge, at spare væk - specielt i kompliserede sager og projekter, som ikke tilgodeser alle medlemmer)?

Det er meget almindeligt, at man i dag adskiller tingene ad - og det vil jeg gerne lægge op til, at vi lige alle sammen får os en sund og fornuftig drøftelse om.

Med stemmer 11 imod og 2 for blev forslaget **ikke vedtaget**.

Ad 6 - Valg af formand, bestyrelsesmedlemmer og suppleanter



Andelsboligforeningen Ryesgade 61/Trepkasgade 2

På valg var formand Sara Paludan, som ikke modtog genvalg. Som formand blev Ann-Dorthe Hass Jensen valgt. Derudover var Maria Kampf Ulriksen på valg, som ikke modtog genvalg. Som bestyrelsesmedlem blev Kristine Schmidt Olesen valgt.

Som suppleant blev Morten Tranberg valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Ann-Dorthe Hass Jensen	R 61, st.th.	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem	Kristine Schmidt Olesen	R 61, st.tv.	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem	Anders Guldman	R 61, 4.tv.	på valg 2018
Bestyrelsesmedlem	Lise-Lotte Christoffersen	T 2, 2.th.	på valg 2018
Bestyrelsesmedlem	Bjarke Max Stald-Bolow	R 61, 2.th.	på valg 2018
Suppleant	Morten Tranberg	T 2, 4.tv.	på valg 2018

Ad 7 - Valg af revisor

Dirigenten oplyste at revisor Ole Lund er afgået ved døden efter kort tids sygdom, men at revisionskontoret if. SJELDANI's oplysninger føres videre.

LUNI revision blev **enstemmigt genvalgt**.

Ad 8 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

- Der blev opfordret til at man ikke lukker avis- og reklamebude ind i opgangene, da aviser og reklamerne flyder i opgangene.
- Der er problemer med dørtelefonerne
- Altangruppen arbejder videre med projektet. De andelshavere, der er interesserede i altaner, betaler for ansøgningen ved Københavns Kommune, som beløber sig 45.000 kr.
- Bjarke Max Stald-Bolow kunne fortælle at vedligeholdelse af bagtrapperne går i gang om et par uger.
- Arbejdsdagen bliver afholdt den **23. april 2017 kl. 11.00**. Der må meget gerne sendes forslag om arbejder der kan udføres på arbejdsdagen til betyrelsen.
- Der blev opfordret til at de nederste vinduer på bagtrapperne holdes lukkede, så børn ikke falder ud. Andelshaverne opfordres til at man i stedet åbner de øverste vinduer, hvis der trænger til udluftning. Bestyrelsen vil sætte sikkerhedshasper på de nederste vinduer.
- Bestyrelsen overvejer at sætte kodelåse på bagtrapperne.
- Bestyrelsen vil arbejder videre med, hvornår andelsboligforeningen skal involvere sig i projekter. Jf. forslag 3.



Andelsboligforeningen Rymsgade 61/Trepkagade 2

Da intet yderligere forelå, blev mødet hævet kl. 19.50.

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 - Ann-Dorthe Hass Jensen, formand

Kristine Schmidt Olesen - Anders Guldmann - Lise-Lotte Christoffersen - Bjarke Max Stald-Bolow



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.”

Lene Hansen

Underskriver

På vegne af: SJELDANI Boligadministration
Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150
IP: 195.225.90.179
2017-04-24 12:22:21Z

NEM ID 

Ann-Dorthe Hass Jensen

Underskriver

På vegne af: A/B Ryesgade 61/Trepkagade 2
Serienummer: PID:9208-2002-2-026744210788
IP: 62.199.43.29
2017-04-24 17:40:30Z

NEM ID 

Anders Guldmann

Underskriver

På vegne af: A/B Ryesgade 61/Trepkagade 2
Serienummer: PID:9208-2002-2-281321703779
IP: 5.186.143.77
2017-04-24 20:10:30Z

NEM ID 

Lise-Lotte Israelsen Christoffersen

Underskriver

På vegne af: A/B Ryesgade 61/Trepkagade 2
Serienummer: PID:9208-2002-2-841625986510
IP: 62.44.134.95
2017-04-25 12:05:54Z

NEM ID 

Kristine Schmidt Olesen

Underskriver

På vegne af: A/B Ryesgade61/Trepkagade 2
Serienummer: PID:9208-2002-2-645748124615
IP: 2.111.35.195
2017-04-25 18:47:42Z

NEM ID 

Bjarke Max Stald-Bolow

Underskriver

På vegne af: A/B Ryesgade 61/Trepkagade 2
Serienummer: PID:9208-2002-2-052693946647
IP: 5.186.143.76
2017-04-28 14:55:29Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MJL4X-DGHFE-FXM8C-6TODV-4IGT4-W6E4E

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 tidsstemplet 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>