

# Andelsboligforeningen Ryesgade 61/Trepkasgade 2

## Referat fra ordinær generalforsamling den 9. april 2015

Torsdag den 9. april 2014, kl. 18:30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Ryesgade 61 / Trepkasgade 2 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på adressen Ryesgade 75, kldr., 2100 København Ø.

Tilstede var 12 medlemmer, 4 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 16 stemmer.

Foreningens formand Sara Paludan bød velkommen til årets ordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Carsten Volden fra SJELDANI Boligadministration blev valgt som dirigent og referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var både lovlige og beslutningsdygtig.

### Ad 2 - Beretningen

---

Bestyrelsens beretning havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen og formanden gik den igennem på generalforsamlingen.

**Bestyrelsen** - Bestyrelsen har i dette bestyrelsesår 2014/2015 bestået af Ann-Dorthe, Glenn, Anne, Bjarke, Morten og Sara (formand). Ann-Dorthe og Sara er på valg i år, og Ann-Dorthe har efter mange år i bestyrelsen valgt ikke at stille op igen. Glenn træder også ud af bestyrelsen pga. familieførøgelse og nyt job. 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.

Vi har holdt et møde ca. en gang om måneden og møderne tager ca. en time til halvanden. I år har vi fastlagt nogle faste ansvarsområder for hvert medlem for at sikre, at ingen bliver overbebyrdet. Det har fungeret godt. Vi har desuden løbende kontakt via email og kan spørge hinanden til råds, hvis man er i tvivl.

**Strategiplan** - Årets arbejde har primært bestået i at få lavet en vedligeholdelsesplan og gå i gang med arbejdet på denne. Der er lagt en strategiplan for arbejdet (se denne). I år har vi fået renoveret loftet og dele af bagtrappen, som blev vurderet som mest presserende af vores ingeniørfirma. Arbejdet de kommende ti år skal følge planen, og dermed sikrer vi både et sundt hus og en sund økonomi.

**Butikslokale** - Den lille butik i Trepkasgade har været udlejet af to omgange i år.



# Andelsboligforeningen Ryesgade 61/Trepkasgade 2

**Nye andelshavere** - Vi siger velkommen de nye andelshavere 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** - Kan købes hos bestyrelsen for 130 kr. pr nøgle.

Der var ros til bestyrelsens strategiplan og særligt Glen fik ros for sit store arbejde med udarbejdelse af planen. Strategiplanen vil ligge på foreningens hjemmeside.

Beretningen blev **taget til efterretning**.

## Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2014 og bemærkede at de samlede indtægter var 1.304.869 kr. Årets likviditetsmæssige underskud var på -8736.358 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån (711.112 kr.).

Andelskronen kunne beregnes til maksimalt 14.946 kr./m<sup>2</sup>, men bestyrelsen indstillede an andelskronen blev fastsat til **13.811 kr./m<sup>2</sup>** (sidste år: 10.105 kr. pr. m<sup>2</sup>).

Årsrapporten og andelskronen blev enstemmigt vedtaget.

## Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2015, som var udarbejdet under forudsætning af en uændret boligafgift. Efter betaling af afdrag på realkreditlån (248.000 kr.) vil det likviditetsmæssige overskud blive 187.079 kr.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.



# Andelsboligforeningen Ryesgade 61/Trepkasgade 2

## Ad 5 - Forslag

Der var indkommet følgende forslag til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 – Valuarvurdering af ejendommen

Bestyrelsen stiller forslag om at ejendommen fremover overgår fra den offentlige ejendomsvurdering til valuarvurdering.

#### Motivation:

Foreningen fik i 2012 indlagt dræn til 1,5 mio. SKATs ejendomsvurderingssystem har været kraftigt kritiseret af Rigsrevisionen. Kritikken af systemet har haft et sådan omfang, at vurderingen fra 2012 har været fastlåst. Udviklingsarbejdet af systemet har vist sig så omfattende, at det stadig er uklart, hvornår der foreligger en ny vurdering fra SKAT, men noget betyder på, at det ikke bliver før 2017. Nogle ejendomseksperter peger sågar på, at bliver senere. Sagt med andre ord - ingen ved rigtig noget konkret om dette komplekse arbejde.

Det store renovationsarbejde på ejendommen med drænet i 2012 samt fastlåsningen af den offentlige ejendomsvurdering har medført, at bestyrelsen har måtte kigge på dette område - for at finde en konstruktiv løsning på denne udfordring for foreningen.

Vi har bl.a. rådført os med ABF omkring tiltag i denne "mellempriode". ABF anbefaler generelt, at man skal overveje muligheden for en valuarvurdering i "mellemprioden". Og har foreningen været igennem større renovationsarbejder, som vi har i denne periode (med drænet), så er det en god ide, at få vurderet ejendommens forbedringer/vedligeholdelse efter dette arbejde.

På baggrund af den store kritik fra Rigsrevisionen af SKATs system, fastlåsningen af SKATs vurderinger samt drænet i 2012 til 1,5 mio. har bestyrelsen vurderet, at vi ikke har haft andet valg - end at anmode en valuar om at se på vores ejendom. Vi har hyret Sadolin og Albæk til opgaven. Sadolin og Albæk er af finansmagasinet EUROMONEY kåret som Danmarks bedste ejendomsrådgiver, og administrator har kun hørt godt om dem.

Vurderingen af ejendommen er helt i overensstemmelse med bestyrelsens 10-årige strategiplan fra januar 2015 samt den snak vi havde ved sidste generalforsamling om, at foreningen i 2014/2015 kom til at gøre brug af fagfolk. Valuarvurderingen foreligger endnu ikke, men er blevet lovet færdig til generalforsamlingen. Her vil bestyrelsen fremlægge resultatet.

Forslaget blev **vedtaget**.

## Ad 6, 7 og 8 - Valg af formand, bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

På valg var formand Sara Paludan, som modtog genvalg samt Ann-Dorthe Jensen, som ikke ønskede at genopstille. Derudover ønskede Glenn Cavling at udtræde af bestyrelsen og der skulle derfor vælges et bestyrelsesmedlem for 1 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Sara Paludan	R 61, st.tv.	på valg 2017
Bestyrelsesmedlem	Maria Kampf Ulriksen	R 61, 2.tv.	på valg 2017
Bestyrelsesmedlem	Anne Larsen	R 61, 4.tv.	på valg 2016
Bestyrelsesmedlem	Lise-Lotte Christoffersen	T 2, 2.th.	på valg 2016
Bestyrelsesmedlem	Bjarke Max Stald-Bolow	R 61, 2.th.	på valg 2016



# Andelsboligforeningen Ryesgade 61/Trepkaskgade 2

Der blev ikke valgt suppleanter til bestyrelsen. Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, fortsætter bestyrelsen blot med ét bestyrelsesmedlem mindre.

## Ad 9 - Valg af revisor

---

Luni Revision I/S blev genvalgt som revisor.

## Ad 10 - Eventuelt

---

Der var flere andelshavere, som gerne ville hjælpe med at vande planterne i gården. Der sættes en liste op på døren til barnevognsrummet, så man kan notere, hvornår der er blevet vandet.

En andelshaver opdagede en kakerlak (ca. 5-6 cm stor) i sin lejlighed. Skadedyrsbekæmpelse har været i ejendommen og har sat fælder op. Alle opfordres til at være opmærksomme på dette problem.

Da intet yderligere forelå, blev mødet hævet kl. 19:56.

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

<http://ryesgade.sjeldani.dk/>

(Referatet underskrives digitalt af dirigent og foreningens bestyrelse)  
Carsten Volden, dirigent - Sara Paludan, formand  
Maria Kampf Ulriksen - Anne Larsen - 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 registereret, og informationerne er listet herunder.

## Bjarke Max Stald-Bolow

### underskriver

På vegne af: A/B Ryesgade 61/Trepkasgade 2

Serienummer: PID:9208-2002-2-052693946647

IP: 5.103.51.97

22-04-2015 kl. 10:39:40 UTC

NEM ID 

## Carsten Østergaard Volden

### underskriver

På vegne af: A/B Ryesgade 61/Trepkasgade 2

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.90.179

22-04-2015 kl. 10:42:18 UTC

NEM ID 

## Lise-Lotte Israelsen Christoffersen

### underskriver

På vegne af: A/B Ryesgade 61/Trepkasgade 2

Serienummer: PID:9208-2002-2-841625986510

IP: 5.103.77.102

22-04-2015 kl. 19:16:38 UTC

NEM ID 

## Anne Larsen

### underskriver

På vegne af: A/B Ryesgade 61/Trepkasgade 2

Serienummer: PID:9208-2002-2-336428162470

IP: 188.64.152.193

23-04-2015 kl. 12:42:05 UTC

NEM ID 

## Sara Paludan

### underskriver

På vegne af: A/B Ryesgade 61/Trepkasgade 2

Serienummer: PID:9208-2002-2-969189870543

IP: 62.198.121.230

30-04-2015 kl. 14:52:34 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentmøgle: QZQ7Q-6L3EW-Y5S87-3V1K6-ICPA2-6PTTH

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](mailto: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>