

Referat fra ordinær generalforsamling den 16. april 2018

Mandag den 16. april 2018, kl. 18:00, 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 13 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 14stemmer.

Foreningens formand Ann-Dorthe Hass Jensen 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.

Ad 2 - Beretning

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

Bestyrelsens beretning for 2017

Bestyrelsen

Bestyrelsen har i dette bestyrelses-år bestået af Ann-Dorthe (formand), Anders, Bjarke, Kristine, Lise-Lotte og Morten. Anders og Lise-Lotte er på valg i år, og Lise-Lotte har efter en stor indsats valgt ikke at stille op igen. Vi vil opfordre andre til at stille op 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 få viden om huset.

Vi holder bestyrelsesmøder ca. en gang om måneden, og møderne tager 1-1,5 time. De seneste år har vi fastlagt ansvarsområder for hvert medlem for at sikre, at ingen bliver overbebyrdet.

Bestyrelsen har på grund af de mange opgaver i årets løb et par gange bedt beboere om selv at stå for enkeltopgaver. Vi vil foreslå, at uddelegering af arbejdsopgaver også bliver benyttet fremadrettet.

Gårdlauget

Lotte fra Ryesgade 61, 1. tv er blevet valgt ind i gårdlaugets bestyrelse. Et stort emne i gårdlauget har været trampolinen, som blev opsat sidste år.



Andelsboligforeningen Ryesgade 61/ Trepkasgade 2

Nye andelshavere

Anne og Esben har købt Bjarkes andel (Ryesgade 61, 2. th). I første omgang er lejligheden fremlejet et par måneder.

Vedligeholdelse

I foråret 2017 faldt der pludselig stykker af facaden ud mod Trepkasgade. En murer har slået løse stykker af facaden mod gaden for at sikre, at der ikke falder flere stykker ned. Bestyrelsen har derfor haft fokus på at forberede en reovering af facaderne mod gaden. Der er blevet udarbejdet tilstandsrapport for facaden, som skal skabe grundlag for det kommende reoveringsarbejde.

Det har også givet anledning til opdatering af den 10-årige vedligeholdelsesplan, som Bang & Beenfeldt blev indkøbt til at stå for.

I forbindelse med en gennemgang af bygningen blev vi gjort opmærksomme på, at der i krybekælderen er områder med skimmelsvamp. Dette blev bekræftet af en bygningsbiologisk besigtigelse af krybekælderen. I de kommende måneder vil der blive foretaget et større saneringsarbejde for at få fjernet skimmelsvampen. 2 vinduer på loftet har været utætte, når det har regnet kraftigt, og der er kommet vand ned i lejligheder på 4. sal. Derfor er 6 vinduer på loftet blevet udskiftet.

Der har været en vandskade i højre side af Trepkasgade.

I efteråret var der problemer med radiatorerne, hvorfor der har været kontakt til Kuben, der står for den løbende vedligeholdelse af vores anlæg i kælderen. Når der er problemer med radiatorerne, er det ofte, fordi der ikke er nok tryk på anlægget, og der skal fyldes vand på.

Næste etape af reovering af bagtrappens trin er gennemført (fra 1. sal til 2. sal). Der blev i sommers opsat børnesikringer på vinduerne på bagtrappen, da der er mange mindre børn, som selv går op og ned.

Lemmen på loftet, der giver adgang til taget, er blevet sikret, så den ikke kan flyve af, hvis der kommer kraftig blæst.

Ledigt erhvervslejemål i Trepkasgade

Den lille butik i Trepkasgade 2, kld. tv har stået tom hele året. Bestyrelsen har fået undersøgt, om lejemålet kan omdannes til en almindelig bolig. Det kan ikke lade sig gøre på grund af kommunens regler. Derefter er der indhentet tilbud på hjælp udlejning fra en ejendomsmægler, men det er meget dyrt. Bestyrelsen vil meget gerne høre, om der er én beboer i foreningen, som vil stå for at få udlejet butiklokalet, da det er en større opgave. Det vil være godt for foreningens økonomi at få en stabil og ordentlig erhvervslejer ind.

Foreningens forsikringer

Foreningen har i de seneste år købt forsikringer hos Tryg, men foreningens forsikringer bliver nu købt hos Codan, hvilket giver en stor årlig besparelse med en tilsvarende eller bedre dækning.

Individuelle varmtvandsmålere

Som følge af lovkrav har Kuben på vegne af foreningen foretaget en beregning af rentabilitet ved opsætning af individuelle varmtvandsmålere. Beregningen viste, at det inden for en 6-årig tidshorisont ikke er rentabelt

at opsætte vandmålere. Derfor er foreningen heller ikke forpligtet til at opsætte individuelle varmtvandsmålere. Bestyrelsen besluttede derfor ikke at gå videre med det, men det kunne være en god idé at genbesøge om et par år.

Altanprojekt i foreningen

En gruppe i foreningen er i gang med at forberede et altanprojekt. Bestyrelsen har givet samtykke til, at gruppen kunne indsende ansøgning til kommunen om tilladelse til at opsætte altaner. Samtykket er kun til selve ansøgningsprocessen og ikke en beslutning om, at altanprojektet kan gennemføres. Dette afhænger stadig af en beslutning på en generalforsamling.



Andelsboligforeningen Ryesgade 61/ Trepkasgade 2

Loft

Vi minder alle om, at det er forbudt at stille 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.

Rotter

Der har tidligere været et rotteproblem på gaden, men der har ikke været noget i år. Det er stadig 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 (<http://www.preprod.kk.dk/da/borger/bolig/miljoe/skadedyr/online-anmeldelse-af-rotter>).

Supplerende kunne det oplyses:

- Den store trampolin i gårdlavet vil blive erstattet af to små.
- Der er muligvis fundet en ny lejer til Trepkasgade 2, kldr. tv
- Anders Guldmann fylder løbende vand på varmeanlægget, hvilket skulle hjælpe på varmen.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2017, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten bemærkede at de samlede indtægter var 1.289.054 kr. Årets resultat før afdrag var på 411.747 kr. og et likviditetsmæssigt resultat på 156.399 kr.

Dirigenten oplyste, at der snart kommer et nyt regelsæt, som valuarer skal følge, når de udarbejder valuarvurderinger. Regelsættet forventes vedtaget af Folketinget til sommer (juni eller juli måned 2018). Der kan derfor være usikkerhed om, hvordan foreningens fremtidige valuarvurderinger kommer til at se ud. Hvis det nye regelsæt betyder, at foreningens fremtidige valuarvurderinger bliver lavere end den nuværende, må andelshaverne forvente en tilsvarende lavere andelsværdi.

Administrator anbefaler, at foreningen vælger at anvende en konservativ valuarvurdering.

Andelskronen kunne beregnes til maksimalt 20.431kr./m², men bestyrelsen indstillede an andelskronen blev fastsat til **19.126 kr./m²** (sidste år: 17.232 kr. pr. m²).

Årsrapporten og andelskronen blev enstemmigt vedtaget.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2018, som var udarbejdet under forudsætning af en uændret boligafgift. Der er budgetteret med 250.000 kr. til vedligeholdelse samt med 750.000 kr. til Genopretning & renovering.

Efter betaling af afdrag på realkreditlån (258.000 kr.) vil det likviditetsmæssige underskud blive 723.540 kr.



Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – **Vedtægtsændring** vedrørende udlejning af lejlighed i kortere tid herunder Airbnb
Bestyrelsen ønskede, at generalforsamlingen tog stilling til, om det skal være tilladt at udleje lejlighederne i foreningen i kortere perioder eksempelvis gennem Airbnb.

I dag står der i vedtægternes § 12, stk. 1

En andelshaver kan fremleje sin lejlighed i indtil 2 år, og i øvrigt efter lejelovens regler, og i øvrigt såfremt bestyrelsen ikke har væsentlige og relevante indsigelser mod den pågældende fremlejetager.

Andelshaveren skal inden fremleje foretages, meddele bestyrelsen til hvem fremleje finder sted og vilkårene herfor, og bestyrelsen kan kræve et depositum til sikkerhed for opfyldelsen af enhver forpligtelse overfor foreningen og i relation til lejlighedens stand. Foreningen kan kræve en rimelig fremlejeafgift hvilket fastsættes af bestyrelsen. Såfremt lejemålet eller flere på hinanden følgende fremlejemål varer mere end 2 år, kan foreningen kræve, at det ophører.

Bestyrelsen kan herudover tillade udlejning/udlån, såfremt bestyrelsen skønner det rimeligt, og eventuel på nærmere præciserede betingelser, f.eks. fremlejeafgift.

Bestyrelsen kan nægte tilladelse til udleje/udlån, hvis det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller såfremt bestyrelsen i øvrigt har rimelig grund til at nægte tilladelse.

Ønskes ændret til:

§ 12, stk.1

En andelshaver kan fremleje sin lejlighed i indtil 2 år, og i øvrigt efter lejelovens regler, og i øvrigt såfremt bestyrelsen ikke har væsentlige og relevante indsigelser mod den pågældende fremlejetager.

Andelshaveren skal inden fremleje foretages, meddele bestyrelsen til hvem fremleje finder sted og vilkårene herfor, og bestyrelsen kan kræve et depositum til sikkerhed for opfyldelsen af enhver forpligtelse overfor foreningen og i relation til lejlighedens stand. Foreningen kan kræve en rimelig fremlejeafgift hvilket fastsættes af bestyrelsen. Såfremt lejemålet eller flere på hinanden følgende fremlejemål varer mere end 2 år, kan foreningen kræve, at det ophører.

En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst ½ år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 6 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager.



Andelsboligforeningen Ryesgade 61/ Trepkasgade 2

Bestyrelsen kan herudover tillade udlejning/udlån, såfremt bestyrelsen skønner det rimeligt, og eventuel på nærmere præciserede betingelser, f.eks. fremlejeafgift.

Bestyrelsen kan nægte tilladelse til udleje/udlån, hvis det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller såfremt bestyrelsen i øvrigt har rimelig grund til at nægte tilladelse.

Bestyrelsens motivering for forslaget var at der er øget interesser fra andelshaverne til at korttidsudleje f.eks. gennem Airbnb, men max. af 6 ugers varighed, da der ikke skal "gå forretning" i det

Der blev stillet følgende ændringsforslag til 2. sidste linie:

En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst ½ år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 6 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for korttidsudlejningen. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Bestyrelsen udarbejder et regelsæt omkring korttidsudlejning til næste generalforsamling.

Ad 6 - Valg af formand, bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

På valg var bestyrelsesmedlem Anders Guldmann, som modtog genvalg. Derudover var bestyrelsesmedlem Lise-Lotte Christoffersen på valg, men ønskede ikke genvalg. Kristoffer Schmidt Olesen blev valgt som bestyrelsesmedlem. Endelig var bestyrelsesmedlem Bjarke Max Stald Bolow flyttet. Morten Tranberg blev valgt som bestyrelsesmedlem.

Som suppleanter blev Esben Ahlburg Eickhardt og Kathrine Mejer Sørensen 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 Guldmann	R 61, 4.tv.	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem	Kristoffer Schmidt Olesen	T 2, 1.tv.	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem	Morten Tranberg	T 2, 2.4.tv.	på valg 2020
Suppleant	Esben Ahlburg Eickhardt	R 61, 2.th.	på valg 2019
Suppleant	Kathrine Mejer Sørensen	T 2, 4.th.	på valg 2019

Ad 7 - Valg af revisor

LUNI revision blev **enstemmigt genvalgt**.



Andelsboligforeningen Rymsgade 61/ Trepkasgade 2

Ad 8 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Der afholdes arbejdsdag **Søndag den 27. maj 2018 fra kl. 11.00**

Der var forespørgsel til hvorvidt loftet kunne anvendes til tørreloft. Formanden oplyste, at det helst ikke må ske, da der afgives fugt i forbindelse med tøjtørring, og der er masser af fugt i forvejen. Men man er velkommen til at undersøge nærmere hvordan man indretter tørreloft og samtidig undgår fugt.

Altanudvalget kunne oplyse, at der er sendt ansøgning til Københavns Kommune, og at denne er kommet tilbage med mangler. Altangruppen arbejder videre på projektet, og der indkaldes informationsmøde/generalforsamling, hvor der stille forslag om etablering af altaner i foreningen.

Der var en henvendelse om, der var stemning for en intern venteliste i foreningen. Efter en lang snak om bytteregler, interne såvel som eksterne ventelister mv., blev det aftalt, at der arbejdes videre på et forslag til ændring af vedtægtens § 15, som kan behandles på den næste generalforsamling.

Da intet yderligere forelå, blev mødet hævet kl. 19.21.

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 - Kristoffer Schmidt Olesen - Morten Tranberg



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

Dirigent

På vegne af: SJELDANI Boligadministration
Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150
IP: 195.225.90.179
2018-04-25 13:58:01Z

NEM ID 

Ann-Dorthe Hass Jensen

Formand

På vegne af: A/B Ryesgade 61/Trepkagade 2
Serienummer: PID:9208-2002-2-026744210788
IP: 192.38.109.229
2018-04-25 13:59:29Z

NEM ID 

Anders Guldmann

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ryesgade 61/Trepkagade 2
Serienummer: PID:9208-2002-2-281321703779
IP: 5.103.59.110
2018-04-25 20:06:30Z

NEM ID 

Kristine Schmidt Olesen Cavling

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ryesgade61/Trepkagade 2
Serienummer: PID:9208-2002-2-645748124615
IP: 80.62.116.182
2018-04-29 06:43:21Z

NEM ID 

Kristoffer Schmidt Olesen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ryesgade 61/Trapkagade 2
Serienummer: PID:9208-2002-2-144959644245
IP: 83.151.131.196
2018-04-29 14:31:40Z

NEM ID 

Morten Tranberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ryesgade 61/Trapkagade 2
Serienummer: PID:9208-2002-2-577008929120
IP: 5.103.59.109
2018-04-29 17:21:53Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: D1FL4-NOZEH-E73FJ-KHV7A-QAH4H-B6DCG

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>