

A/B Ryesgade / Trepkaskgade

Referat af ordinær generalforsamling 2009

År 2009 den 24. april afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Ryesgade61/Trepkaskgade 2.

Formanden Jonas Svendsen bød velkommen.

Ud af i alt 19 stemmeberettigede var 18 stemmeberettigede til stede, heraf fire med fuldmagt.

1. Valg af dirigent:

Advokatfuldmægtig Martin Andresen blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet.

2. Beretningen:

Formanden bød Simon Thyregod, Anne Larsen og Anders Guldmann velkommen til foreningen.

Foreningen har fået ny administrator og skiftede sidste år til ny revisor.

Badeværelset hos lejerer i Trepkaskgade er blevet renoveret derudover har der været store fugtproblemer i kælderen der er nået at blive udbedret i tide.

Ejendommen har gennemgået facaderenovering. Der har været problemer med utæt tagpak i kanterne på faldet at taget, skaden er nu udbedret hele vejen rundt om ejendommen, ved at der er blevet lagt et nyt lag tagpap hele vejen rundt. Der er også opsat loftslemmer i alle badeværelser.

Ejendommen har etableret vicevært-aftale med Ren Ejendom. Foreningen menes at have brugt dem tidligere da de hed Ren Ejendoms Service.

Rådgiveren Wormslev har lavet rapport på varmtvandsanlægget. Anlægget havde ikke den rette gennemsnitstemperatur der betyder der kan ske dannelse af legionella. Bestyrelsen er OBS på problemet og vil i de kommende dage foretage prøvemålinger.

Vedr. VVS og Elarbejde skal andelshaverne følge de regler der er givet af sikkerhedsstyrelsen.

Formanden oplyste, at det ikke er grundet selv bestyrelsesarbejdet at en del vælger at træde ud af bestyrelsen. Det vil være sundt for foreningen at der til tider kommer nye medlemmer i en bestyrelse og at man løbende foretager en rokadé så alle medlemmer af foreningen deltager i arbejdet omkring foreningen. De sidste års arbejde har været spændende og han vil opfordre andre til at deltage i arbejdet.

Efter spørgsmålene blev beretningen sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

3. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab

Martin Andresen gennemgik regnskabet der var fire spørgsmål til regnskabet.

Martin Andresen oplyste, at han havde haft kontakt til revisor og det ikke vil være noget problem for foreningen at udtage reserven så faldet i andelskronen ikke bliver så drastisk især fordi der er nye andelshavere der har købt til andelskronen i 2007.

A/B Ryesgade / Trepkaskgade

Referat af ordinær generalforsamling 2009

Efter en del diskussion blev det besluttet at vedtage andelskronen til 10.205 kr. og bruge den offentlige vurdering.

Det blev oplyst, at det er generalforsamlingen der hvert år sætter andelskronen så det er ikke et tegn på præcedens for altid at udnytte den fulde andelskrone. Foreningen har altid haft en buffer og det vil være sundt hvis dette også vil kunne være tilfældet fremover således en andelshaver ikke vil skulle være tvunget til at sælge billigere end vedkommende har købt til.

Der blev spurgt til om lejerne betaler den maksimale leje. Bestyrelsen skal rette henvendelse til administrationen og advokatkontoret der vil se på varslingerne og mulighederne for at hæve lejen.

Der blev spurgt til tre af posteringerne i regnskabet.

Vedr. Kontingent til ABF mv. faldet på ca. 5.000 kr. skyldtes at der i 2007 er medtaget et honorar til den tidligere administrator inden DAN-Ejendomme.

Vedr. Varmeregnskab samt serviceabonnementer faldet skyldes at der ikke er 11.250 kr. til Wormslev for energistyring Samtidig er der to regninger fra Brunata 5.300 kr. og 3.800 kr. for varmeregnskaber der indgår i 2007 regnskabet.

Vedr. Blikkenslager- faldstammer og installationer den store udgift skyldes faldstammer ca. 20.000 samt 67.000 til kloakfirma idet der var et læk i faldstammer/kloak i alt 67.000 kr.

Regnskabet og andelskronen blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

4. Fremlæggelse og godkendelse af budget

Martin Andresen gennemgik budgettet.

Det blev oplyst at bestyrelsen kan få telefongodtgørelse i det tilfælde generalforsamlingen beslutter dette. Efter en kort drøftelse besluttede man at foresætte den nuværende ordning med en bestyrelsesmiddag og 200 kr. til møderne. Er der medlemmer der har en ekstraordinær udgift i forbindelse med bestyrelsesarbejdet vil der blive taget stilling til evt. godtgørelse efter forelæggelse på en generalforsamling.

Budgettet blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

5. Indkomne forslag:

Et medlem oplyste, at han havde sendt forslag vedrørende problematikken omkring vådrumsmembran. Mange lejligheder har ikke membran og der er derfor risiko for vandskade hos underboer som han selv kun med nød og næppe undgik.

Der er udfærdiget en ikke udførlig rapport vedrørende badeværelserne.

Idet rapporten foranledigede mange uafklarede spørgsmål, blev det lagt over på den kommende bestyrelse, at udarbejde et forslag til næste generalforsamling der evt. skal medtages i vedtægterne. Der er tre problemstillinger der er vigtige at få behandlet.

- Hvorledes foretager man et løbende tjek af vådrummene.
- Hvad skal der ske med fremtidige mangler og hvorledes skal de registreres.

A/B Ryesgade / Trepkaskgade

Referat af ordinær generalforsamling 2009

- Hvordan sikrer man en ordentlig og fornøden dokumentation.

Forslag 2.

Ændring af foreningens vedtægter vedrørende indstillingsretten. Der var en kort diskussion om problemstillingen idet en del andelshavere ønskede at tilgodese andelshavere frem for udefrakommende. Efter en kort diskussion blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev ikke vedtaget idet 7 stemte imod forslaget og 2 undlod at stemme.

Forslag 3.

Bestyrelsen har udarbejdet en brochure om ejendommen som kan bruges til nye andelshavere og andre interesserede. Der var indkommet små faktuelle rettelser.

Efter gennemgang af rettelserne blev bemyndigelse til brug af brochuren sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

6. Valg formand

Det blev besluttet at bestyrelsen konstituerer sig ved første møde med en formand.

7. Valg til bestyrelsen

Indvalgt til bestyrelsen:

	Bo Mårtensson	1 år (på valg i 2010)
Nyvalg	Jannik Landt Fogt	2 år (på valg i 2011)
Nyvalg	Morten Tranberg	2 år (på valg i 2011)
Nyvalg	Simon Thyregod	2 år (på valg i 2011)

8. Valg af suppleanter

Suppleanter:

	Line Maria Jensen	1 år.
	Anne Larsen	1 år.

9. Valg af revisor

Luni revision blev valgt som revisor.

10. Eventuelt

Bestyrelsen blev opfordret til at undersøge om der findes en tilstandsrapport på ejendommen og evt. en vedligeholdelsesplan og evt. få udarbejdet en plan. Det kan være der ligger en kopi hos Wormslev der menes at have lavet rapporten tidligere.

En andelshaver savnede information det vil være godt at have en mailliste hvor referater kan udsendes digitalt.

Der er ikke blevet vasket bagtrappe i meget lang tid. I gården kan man se hvor der skal rettes henvendelse og andelshaverne bedes selv ringe hvis de kan se, at trapperne ikke er blevet vasket.

Der skal henstilles til Pizzeriaet at de ikke sviner på trapperne og udgangen samt døren. Den er meget ulækker.

A/B Ryesgade / Trepkasegade

Referat af ordinær generalforsamling 2009

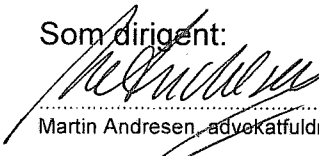
Bestyrelsen skal følge op på medlemskabet i ABF. Mange ønsker stadig medlemskabet, men der skal skabes kontakt og findes ud af hvor medlemsinformationen bliver sendt til.

Bestyrelsen skal kontakte administrator for at finde ud af hvorledes lejernes leje er varslet og om der kan varsles yderligere forhøjelser.

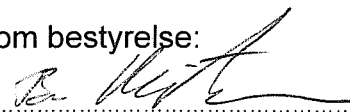
Dirigenten takkede for god ro og orden.

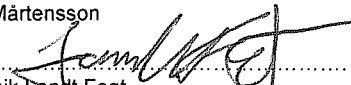
Generalforsamlingen sluttede kl. 21.40

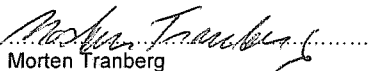
Som dirigent:

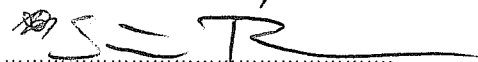

.....
Martin Andresen, advokatfuldmægtig

Som bestyrelse:


.....
Bo Mårtensson


.....
Jannik Landt Fogt


.....
Morten Tranberg


.....
Simon Thyregod

.....