

# Andelsboligforeningen Ryesgade 61/Trepkaskgade 2

## Referat fra ordinær generalforsamling 2014

Mandag den 28. april 2014, kl. 18:30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Ryesgade 61 / Trepkaskgade 2 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på adressen Ryesgade 75, kldr., 2100 København Ø.

Tilstede var 11 medlemmer, 4 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 15 stemmer.

Foreningens formand Ann-Dorthe Hass Jensen 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 lovlig og beslutningsdygtig.

Der var på denne generalforsamling stillet fire forslag om ændringer af foreningens vedtæger. Disse forslag krævede i henhold til foreningens vedtæger § 27, stk. 2 at der var mindst 2/3 dele af foreningens medlemmer tilstede på generalforsamlingen og at mindst 2/3 dele af de tilstedeværende medlemmer stemte for forslagene, for at disse kunne vedtages.

### **Ad 2 - Beretningen**

---

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

Morten Tranberg blev takket for sin indsats og hjælpsomhed.

Punktet blev afsluttet med applaus til formanden. Formanden fik en gave, som et lille tak for hendes store indsats som formand for foreningen.

### **Ad 3 - Årsregnskab**

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2013 og bemærkede at de samlede indtægter var 1.303.819 kr. Årets likviditetsmæssige overskud var på 53.309 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån (170.877 kr.).

Som noget nyt er der i år en række nøgletal (årsrapportens side11), som skyldes nye lovkrav til andelsboligforeningers årsrapporter.

Andelskronen kunne beregnes til maksimalt 10.555, men bestyrelsen indstillede an andelskronen blev fastsat til **10.105 kr. pr. m2**.

Årsrapporten og andelskronen blev enstemmigt vedtaget.

# Andelsboligforeningen Ryesgade 61/Trepkasgade 2

## Ad 4 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2014, som var udarbejdet under forudsætning af en uændret boligafgift. Efter betaling af afdrag på realkreditlån (176.000 kr.) vil det likviditetsmæssige overskud blive 16.699 kr.

Flere medlemmer gav udtryk for, at det er en god ide, at bruge penge på professionelle rådgivere.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

## Ad 5 - Forslag

---

Der var indkommet følgende forslag til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 - Vedtægtsændring § 26

Nuværende formulering:

§ 26, stk. 2 Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det tillige er udsendt mindst 4 dage før generalforsamlingen.

Blev foreslået ændret til:

§ 26, stk. 2 Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignede måde, eksempelvis elektronik, senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med at det kommer til behandling.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

### Forslag 2 – Vedtægtsændring § 28

Nuværende formulering:

§ 28 Der tages referat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden eller næstformanden og udsendes til samtlige medlemmer.

Blev foreslået ændret til:

§ 28 Der skrives et kort referat af det på generalforsamlingen passerede. Referatet underskrives af dirigenten og formanden. Foreningens medlemmer skal efter generalforsamlingen have adgang til referatet enten elektronisk eller ved udsendelse.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

### Forslag 3 – Vedtægtsændring § 34

Nuværende formulering:

§ 34 Det reviderede underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne senest samtidig med fremsendelse af eventuelle forslag til generalforsamlingen, jfr. § 26, stk. 2.

Blev foreslået ændret til:

§ 34 Det reviderede underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes eller er elektronisk tilgængeligt til for andelshaverne senest samtidig med fremsendelse af eventuelle forslag til generalforsamlingen, jfr. § 26, stk. 2.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

### Forslag 4 – Ændring af vedtægternes § 30

Nuværende formulering:

§ 30 (Første linje i stk. 1) Bestyrelsen består af 3 medlemmer.

# Andelsboligforeningen Ryesgade 61/Trepkasgade 2

Blev foreslået ændret til:

§ 30 (Første linje i stk. 1) Bestyrelsen består af 3 - 5 medlemmer.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

## **Forslag 5 – Ændring af foreningens husorden**

Sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, havde bestyrelsen offentliggjort et forslag til ny husorden for andelsboligforeningen.

Den største ændring var, at der er tilføjet et afsnit, som tydeligt viser, hvem der har ansvaret for forskellige vedligeholdelsesopgaver, så fremtidige diskussioner om dette undgås.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

## **Forslag 6 – Omlægning af foreningens realkreditlån**

Bestyrelsen ønskede bemyndigelse at omlægge foreningens realkreditlån, herunder ændre lånetype, løbetid og træffe beslutning om afdrag/afdragsfrihed, såfremt det er til foreningens fordel. Bemyndigelsen varer til næste ordinære generalforsamling eller indtil en generalforsamling måtte ophæve bemyndigelsen. Nordea havde den 1. april sendt et brev til bestyrelsen med anbefaling til omlægning af foreningens lån, som ville medføre en årlig ydelsesbesparelse på 42.545 kr. Ovennævnte bemyndigelse skal anvendes ved sådanne lejligheder.

Bestyrelsen bad foreningens medlemmer tilkendegive, hvilken type forrentning hver enkelt medlem foretrak. Langt størstedelen af foreningens medlemmer foretrak en blanding bestående af ca. 50 % fast forrentet lån og ca. 50 % variabelt forrentede lån med fast rente i 5 år (F5) – flere medlemmer gav udtryk for at en større andel variabelt forrentet lån ville være acceptabelt.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

## **Forslag 7 – vedr. afskærmning på altanen tilhørende Ann-Dorthe Hass Jensen, Ryesgade 61, st. th:**

Eunice McWere (Trepkasgade 2, st.th) ønskede generalforsamlingens tilladelse til, at Ann-Dorthe måtte sætte en afskærmning (f.eks. materet plade) op på sin altan, på den ende der vender mod Trepkasgade.

Grund: Oplevelsen fra mit soveværelse er, at dem, der befinder sig på altanen, lige så godt kunne være i mit soveværelse (= ikke meget privatliv for nogen af parterne). Måske er det primært mig, der oplever genen. En afskærmning vil selvfølgelig potentielt få betydning for 3. part, hvorfor man har ønsket, at det skulle stilles som et forslag på generalforsamlingen. Dette for at beslutningen om evt. at godkende eller afvise forslaget kunne tages her. Ann-Dorthe har tilbudt at betale for afskærmningen. Således bliver det ikke nogen udgift for andelsforeningen.

Da forslagsstilleren ikke var tilstede besluttede generalforsamlingen, at udsætte behandlingen af dette forslag til en kommende generalforsamling.

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

Foreningens formand Ann-Dorthe Jensen havde forud for generalforsamlingen meddelt, at hun ikke ønskede genvalg. Bestyrelsesmedlem Anne Larsen var også på valg og modtog genvalg. Martin Bjørn Kristensen havde forud for generalforsamlingen meddelt, at han stillede sin bestyrelsesplads til rådighed.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Sara Paludan	R 61, st.tv.	(på valg 2015)
Bestyrelsesmedlem	Ann-Dorthe Jensen	R 61, st.th.	(på valg 2015)
Bestyrelsesmedlem	Anne Larsen	R 61, 4.tv.	(på valg 2016)
Bestyrelsesmedlem	Glen Cavling	R 61, 3.tv.	(på valg 2016)
Bestyrelsesmedlem	Bjarke Max Stald-Bolow	R 61, 2.th.	(på valg 2016)

# Andelsboligforeningen Ryesgade 61/Trepkasgade 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.

## Ac 10 - Eventuelt

---

I 2011 lagde erhvervsandelshaveren Ryesgade 61 kld.tv. sag an mod foreningen (se referatet fra den ordinære generalforsamling i 2012). Årsagen til tvisten var uenighed om andelens størrelse. Ifølge foreningens vedtægter, skal alle andelshavere betale boligafgift i forhold til antal m<sup>2</sup>. På baggrund af landinspektørpålæg af andelen og anbefaling af foreningens advokat blev der indgået forlig med erhvervsandelshaveren, som har betydet at erhvervsandelen Ryesgade 61, kld.tv. nu er opgjort til 95 m<sup>2</sup> (-33 m<sup>2</sup> i forhold til tidligere). Tilsvarende er erhvervsandelen Ryesgade 61, kld.th. ændret til 80 m<sup>2</sup> (+18 m<sup>2</sup> i forhold til tidligere). Opkrævninger af boligafgift er ændret i forhold til dette. Det mindre antal m<sup>2</sup>, betyder at foreningens friværdi skal fordeles over færre m<sup>2</sup> som andelsværdi.

En andelshaver har haft besøg af en tekniker, som kiggede på foreningens tag. Denne tekniker oplyste, at taget var i god stand.

Hvis en andelshaver har brug for en håndværker, er andelshaveren velkommen til at kontakte bestyrelsen, som så kan oplyse kontaktoplysninger på de håndværkere, som foreningen anvender. Det er dog op til andelshaveren selv, at vælge hvilken håndværker, andelshaveren vil anvende.

Der blev stillet spørgsmål til, hvor man må parkere sin cykel i gården. Hertil blev der svaret, at alle cykelskure i gården er til fælles brug for beboerne i de ejendomme, som omkranser gården. Gårdlavets bestyrelse er opmærksomme på, at der er meget lidt plads til cykler.

Der blev stillet spørgsmål til, om foreningen har en vicevært. Hertil blev der svaret, at det har foreningen ikke.

Der blev stillet spørgsmål til, om børnecykler må parkeres i barnevognsrummet. Hertil blev der svaret, at barnevognsrummet alene må anvendes til barnevogne.

Da intet yderligere forelå takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 20:35.

(Referatet underskrives digitalt af dirigent og foreningens bestyrelse)



**Dette dokument er underskrevet med NemID af:**

Ann-Dorthe Hass Jensen på vegne af A/B Ryesgade 61/Trepkasgade 2 som underskriver, serienummer: PID:9208-2002-2-026744210788, ip: 192.38.109.229, 11/06 2014 kl. 08:27:50 UTC

Bjarke Max Stald-Bolow på vegne af A/B Ryesgade 61/Trepkasgade 2 som underskriver, serienummer: PID:9208-2002-2-052693946647, ip: 5.103.60.234, 11/06 2014 kl. 17:11:47 UTC

Anne Larsen på vegne af A/B Ryesgade 61/Trepkasgade 2 som underskriver, serienummer: PID:9208-2002-2-336428162470, ip: 5.103.60.235, 12/06 2014 kl. 06:12:43 UTC

Glen Cavling på vegne af A/B Ryesgade 61/Trepkasgade 2 som underskriver, serienummer: PID:9208-2002-2-260143895487, ip: 212.130.228.214, 12/06 2014 kl. 06:58:53 UTC

Carsten Østergaard Volden på vegne af A/B Ryesgade 61/Trepkasgade 2 som underskriver, serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573, ip: 94.189.37.106, 16/06 2014 kl. 10:14:52 UTC

Penneo dokumentnøgle: K8PEI-YLK1Y-MAUE3-7PTXM-LL8H-JB6I

