

## REFERAT

A/B Ryesgade61/Trepkasgade 2

År 2010 den 23. april afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Ryesgade61/Trepkasgade 2.

Formanden Jannik Landt Fogt bød velkommen.

Ud af i alt 19 stemmeberettigede var 15 stemmeberettigede til stede, heraf 4 med fuldmagt.

### 1. Valg af dirigent

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

### 2. Beretningen

#### 2.1 Nye andelshavere

Først skal der siges velkommen til vores to nye i foreningen.

Eunyce MCwere er flyttet ind i Trepkasgade 2, st. th.

Og Ann-Dorthe Hass Jensen er flyttet ind i Ryesgade 61 st. th.

Velkommen til jer, vi i bestyrelsen håber i er faldet godt til.

#### 2.2 Om den nuværende bestyrelse og bestyrelsens fremtidige sammensætning

Bestyrelsen der blev nedsat ved sidste generalforsamling var og er stadig ny.

Kun to af os har boet i foreningen i længere end 3 år, og kun 2 i bestyrelsen har siddet i bestyrelsen før – heraf har den ene kun siddet et år. Ligeledes havde administratoren ved sidste generalforsamling kun haft andelsboligforeningen som kunde i 3 måneder.

Kombinationen af, at bestyrelsen hovedsagligt består af ”nytilflyttere”, uerfarne

bestyrelsesmedlemmer og en ny administrator har kunnet mærkes. Der har ikke været meget

erfaring eller historik at falde tilbage på når der kom opgaver, og den notoriske forsvundne kasse fra loftet har ikke efterladt bestyrelsen meget arkiv at arbejde med.

Vi håber på at foreningen i fremtiden vil kunne undgå lignende situationer, og er allerede begyndt at tage vores forbehold.

-Samtlige referater af generalforsamlinger og bestyrelsesmøder siden 2008 forefindes i elektroniske udgaver hos formanden.

-Der er allerede efter sidste generalforsamling oprettet en facebookgruppe for foreningen, men den har ikke været anvendt som kommunikationskanal, fordi andelshaverne i foreningen ikke har meldt sig ind i den. Det er ærgerligt, for facebookside kunne sikre at alt den viden vi bygger op i bestyrelsen ikke kun bliver inde i vores hoveder. Så må jeg ikke godt opfordre ALLE der har en facebookprofil til at melde sig ind i foreningens FB-gruppe? ...Og alle til, endnu en gang at udfylde en email-, adresse- og telefon-liste skema, inden i går hjem.

-Vi håber også på, at vi langsomt kan opbygge en kultur for udskiftning i bestyrelsen, som sikrer at der altid sidder garvet bestyrelsesmedlemmer og nye bestyrelsesmedlemmer omkring bestyrelsesbordet.

Til denne generalforsamling er Bo og Simon på valg. Bo har siddet i bestyrelsen i to år og Simon i et. Bo er i mellemtiden blevet far og ønsker mere tid til den lille, Simon læser HD om aftenen har derfor ringe tid til at deltage i bestyrelsens møder.

I bestyrelsen har vi besluttet at hive Anne op som bestyrelsesmedlem. Anne er oprindeligt valgt som suppleant - men har i praksis fungeret som bestyrelsesmedlem.

Det vil sige at vi i dag skal finde et bestyrelsesmedlem og to suppleanter. Det vil sige at vi ved hver fremtidig ordinære generalforsamling skal finde 2 nye medlemmer i bestyrelsen, medmindre de der sidder der i forvejen ønsker at fortsætte. Forhåbentlig kan vi derved sikre en løbende udskiftning i bestyrelsen samtidig med en kontinuitet i opgaveløsningen.

I bestyrelsen sidder Jeg, Anne, og Morten og dette har været vores første år. Line som er suppleant men som i praksis har deltaget i alle vores møder, er den eneste der har tidligere erfaring i bestyrelsen. Ligeledes sidder Marie Louise som vores repræsentant i gårdlauget.

Sandt at sige har vi brug for folk med erfaring i bestyrelsen, men først og fremmest har vi brug for folk der har tid til at mødes 3 timer en aften, hver måned og som mellem hvert møde kan løse få og simple koordinationsopgaver.

Det er ikke rocket-science men det kræver en smule tid, og så er bestyrelsesmøderne hyggelige og en alle tiders chance til at mingle lidt på tværs af vores to opgange.

Så meld jer endelig hvis i har lyst – og tid.

### **2.3 Den nuværende bestyrelse har brugt det forløbne år på:**

- At forsøge at få sat postkasseanlæg op. Den nye postlov foreskriver at alle etageejendomme skal have deres postkasser i stue-niveau. Da vores opgange er for smalle til at opsætte postkasserne indendørs og vi gerne vil være fri for at opsætte anlæggene på bygningens facader, har vi skulle ansøge Post Danmark om alternativer. Beslutningen er faldet på fællesindgangen fra Trepkasgade til gården. Da det er en brandgang har vi hørt kommunen og brandvæsnet og fået grønt lys – nu skal vi blot høre gårdlauget før vi bestiller anlægget. Det koster lige under 20.000 kr. og pengene tages fra vedligeholdelsesposten i 2010.
- Der har været en fugtskade i Ditzels forretning som er vores erhvervslejer på Trepkasgade. Skaden medførte at en del af gulvet skulle skiftes og at væggene skulle pudses op og males. Det har kostet os ca. 9000 kr.
- Vi har fået omlagt et lån hos Nordea Kredit. Lånet er 3 årigt og på ca. 1.6 mil. kr.
- Vi er i gang med at kigge på vores kontrakt med Ren ejendomsservice. Vi er ikke tilfreds med deres arbejde, og vi har en mistanke om at vi betaler for meget for for lidt. De er blevet bedt om at sende os kontrakten og en specifikation på hvad de laver for os. Det er tre måneder siden vi rettede henvendelse, og vi har endnu ikke set en kontrakt, til gengæld har vi et møde med dem efter generalforsamlingen. Det er sandsynligt, at der vil blive fundet en ny leverandør umiddelbart efter denne generalforsamling.
- Vi har haft tre lejlighedsoverdragelser. To nye er kommet til, og én intern rokade.
- Vi har haft en arbejdsweekend hvor vi gjorde rent og ryddede loftet, og en rengøringsweekend hvor vi gjorde rent i de to kældre og i hoved- og bagindgangene. Tak til dem af jer som deltog under rengøringsweekenden – vi håber snart at gøre det igen, og vi ser meget gerne flere deltage.
- Vi har undersøgt mulighederne for at lade lejerne stige i leje, og første tilbagemelding var, at det ville være besværligt. Lejernes leje bør som udgangspunkt følge andelsboligforeningens økonomiske gøren og laden. Vælger vi at ”sparre” på budgettet, er det svært at slippe af sted med samtidig at lade lejernes leje stige. Derfor har vi ikke gjort mere ved det – endnu. Det vil blive den kommende bestyrelses opgave, at grave dybere og finde ud af hvordan vi kan sætte lejernes leje op.
- Da det er et krav i Københavns Kommune at bygninger er energimærket, har vi fået vores bygning energimærket. Den medfølgende rapport har givet os en god indsigt i hvor vi kan sætte ind for at forbedre vores bygnings energiforbrug og hvor vi kan spare lidt penge. Energimærkningen kan sammen med vores vedligeholdelsesplan fra 2004 danne et godt

udgangspunkt for det fremtidige forbedringsarbejde. Via en rundspørge har bestyrelsen fået skåret 10.000 kroner af prisen på energimærket. Det har således kostet os ca. 16.000 kr.

- Vi har haft rotter i et stikafløb fra ejendommen. Desværre har vi selv skulle betale for bekæmpelse og reetablering. Det har kostet os ca. 48.000 kr.
- Vi har omdelt skrivelser til samtlige andelshavere, om vedligeholdelse af badeværelser samt udskiftning af ulovlige hpfi-relæ.
- 2 andelshavere har fået udskiftet ulovlige gulvafløb på badeværelserne. Det har kostet os ca. 20.000 kr.
- Vi har fået genetableret kontakten til gårdlauget, og gør os pt. tanker om hvordan vi i fremtiden vil organisere kontakten til gårdlauget.
- Vi har haft en hel del flere vedligeholdelsesopgaver af mindre karakter, men de har sammen med nogle af de større udgifter som er nævnt herover været med til at vedligeholdelsesposten er vokset fra de budgetterede 100.000 kr. til 170.000 kr.
- Vi har hentet 60.000 til 80.000 hjem til foreningen på en forsikrings sag.
- Vi har, ved noget så simpelt som at aflæse vores vand manuelt, fået omkring 210.000 kr. tilbage fra vores vandleverandør.

#### **2.4 Bestyrelsens fremtidige arbejde.**

Vi vil hurtigt sætte et møde op med administrator så vi kan tale om vores samarbejde. Samarbejdet har brug for en højere grad af formalisering så det flyder lettere og så er det på tide at få afklaret bestyrelsen og administrators brudflader – vi skal simpelthen blive klogere på hvad der er vores arbejde og ansvar og hvad der er administrators.

- Vi vil genopfriske vedligeholdelsesplanen fra 2004, enten ved at inviterer selskabet der har lavet planen for os, til et møde. Eller alternativt, ved at få lavet en ny plan.
- Vi aflåser muligvis det ene fælleslokale på loftet. Planen er at gøre det til arkiv til foreningen.
- Vi skal give foreningens driftsøkonomi i ordentligt eftersyn, herunder skal vi have lejernes leje til at stige, og så skal vi bestræbe os på at holde vedligeholdelseskontoen i ro.

#### **2.5 Hvad er særligt vigtigt på denne generalforsamling?**

Den nuværende bestyrelse, er blevet opmærksom på at foreningens økonomi skranter en smule og at især driftsøkonomien er presset.

Uden at blive for regnskabsteknisk, kan det siges simpelt: Vores indtægter har simpelthen ikke kunne stå mål med vores udgifter.

- Facaderenoveringen fra 2008/2009 har ”sat sig” på vores kassekredit der står i -400.000 og har høje renteudgifter.
- Vores vedligeholdelsespost er steget fra de budgeterede 100.000 til 170.000, især takket være vores rotteproblem der kostede os næsten 50.000 kr.
- Det lader til at en besluttet boligafgiftstigning på 4% fra en tidligere generalforsamling aldrig nogensinde er blevet gennemført. Vi antager at fejlen er sket i den periode vi havde Dan-ejendomme som administrator. Det mærker vi så nu.

Bestyrelsen har brugt den sidste uges tid på at rådfører sig med administrator og med vores bankrådgiver i Nordea, og det er bestyrelsens overbevisning at der skal en stigning i boligafgiften til, før foreningens driftsøkonomi kan rettes op.

Såfremt det forslåede budget – med tilhørende stigning i boligafgiften – ikke godkendes på generalforsamlingen, så minimeres bestyrelsens råderum til at omlægge lån og derved forsøge at optimere foreningens budget – ligesom en nedstemning af forslaget på at forøge boligafgifterne, vil sende kassekreditten og dens høje renter ud på et overdrev.

Bestyrelsen indstiller derfor det (lettere redigerede budget) til generalforsamlingens godkendelse og beder samtidig generalforsamlingen om lov til at undersøge og effektuerer mulighederne for refinansiering, inden for de rammer som stigningen i boligafgiften tillader.

### **3. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab**

Martin Andresen gennemgik regnskabet.

Foreningen har i året fået to store engangsbetalinger. Det er betalingerne der er med til at give et overskud.

Regnskabet og andelskronen blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Andelskronen blev sat til 10.205

### **4. Fremlæggelse og godkendelse af budget**

Martin Andresen gennemgik budgettet.

Det er nødvendigt at vedtage en større boligafgiftsstigning for at få inddækket trækket på kassekreditten. Når kreditten er inddækket vil man kunne tage et evt. boligafgiftsfald op til overvejelse.

Budgettet blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

### **5. Indkomne forslag.**

#### **Forslag 1. vedr. hundehold.**

Der blev stillet forslag om hold af hund. Forslaget blev drøftet

Forslaget blev sat til afstemning og ikke vedtaget idet kun 7 andelshavere stemte for forslaget.

#### **Forslag 2.**

Der blev stillet forslag om etablering af altaner. Generalforsamlingen diskuterede forslaget, der blev fremlagt et projektforsalg. Der var ikke vedlagt et finansieringsforslag.

Det blev besluttet at arbejde videre med projektet og indkalde til et møde hvor projektet vil blive gennemdrøftet. Når der ligger et færdigt projekt vil der kunne indkaldes til en generalforsamling.

## 6. Valg formand

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

## 7. Valg til bestyrelsen

Jannik Landt Fogt på valg 2011

Morten Tranberg på valg 2011

### Nyvalgt blev:

Ann-Dorthe Jensen på valg 2012

Anne Larsen på valg 2012

## 8. Valg af suppleanter

### Suppleanter:

Jonas Svendsen 1 år.

## 9. Valg af revisor

Luni revision blev valgt som revisor.

## 10. Eventuelt


Det blev oplyst, at kommunen står meget stejlt på 150 kvm. reglen ved sammenlægning af lejligheder.


Der blev spurgt til en fællesnøgle til gården. Lillian Tove Nielsen kan kontaktes. Lillian har telefonnummer 60 61 93 32 alternativt kan formanden kontaktes på 30 40 83 91.

Iniz fraflytter ejendommen og vil godt takke alle for nu.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen sluttede kl. 21.00

  
Martin Andresen  
Dirigent

  
Jannik Landt Fogt  
Formand