



Referat 2011 A/B Pegasus.

År 2011, tirsdag den 15. november kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Pegasus, i Menighedssalen, Simeons Kirke, Sjællandsgade 12 B, 2200 København N.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

0. Valg af dirigent og referent.
1. Bestyrelsens beretning
2. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
4. Forslag
5. Valg af bestyrelse
6. Eventuelt.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 48 andelshavere heraf 21 ved fuldmagt ud af i alt 146 andelshavere. Herudover deltog revisor Jørgen Andersen fra revisionsfirmaet Beierholm, administrator Dorte Lind og juridisk konsulent Karsten Gerlif fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

Formand José Manuel Retsloff bød velkommen og foreslog herefter Karsten Gerlif som dirigent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig. Dorte Lind fra CEJ Ejendomsadministration var referent.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten lovligt kald og varsel og konstaterede beslutningsdygtighed.

Ad 1 Bestyrelsens beretning.

Formand José Manuel Retsloff aflagde beretning for det forgange år.

Der var ingen spørgsmål til beretningen som vedlægges nærværende referat.

Ad 2 Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet

Revisor Jørgen Andersen gennemgik regnskabet for perioden 01.07.2010 - 30.06.2011, der var forsynet med en blank påtegning.

Revisor bemærkede at på regnskabets side 7 - bestyrelsens beretning - var der afsat kr. 47.306.000 til udsving i ejendomsvurderingen, så man ikke behøvede at afholde ekstraordinær generalforsamling, såfremt ejendomsvurdering faldt. Endvidere var der hensættelser til byggesager.

Årets resultat var positivt med kr. 99.943. Ejendommens værdi var på kr. 204.000.000.

Egenkapitalen var i henhold til det udsendte regnskab opgjort til kr. 97.915.524 svarende til en andelskro-næværdi pr. kvadratmeter kr. 9.100. Endvidere oplyste revisor om foreningens eventualforpligtelser der fremgik af side 32, og på side 33, at der som noget nyt der var udarbejdet en pengestrømsopgørelse.



Noterne til regnskabet fremgik af siderne 15-33. På siderne 25-30 (beboeroversigten) fremgik værdierne for de enkelte andele. Andelsværdierne udgør det højeste beløb, som lejligheden i overensstemmelse med lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber og generalforsamlings beslutning, legalt kan sælges for. Hertil er andelshaveren ved salg berettiget til at tage sig betalt for værdien af eventuelle forbedringer i lejligheden. Sidstnævnte dog til nedskrevet værdi efter andelsboligforeningens gældende regler for afskrivning, på baggrund af en sagkyndigs vurdering af den oprindelige pris for forbedringerne.

Der var enkelte spørgsmål til regnskabet, som derefter blev sat til afstemning.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt med bestyrelsen forslag til en andelskroneværdi på kr. 9.100.

Ad 3 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Dorte Lind gennemgik budgettet for 2011/2012.

Det fremgik, at foreningen forventede indtægter til kr. 8.024.068 og udgifter på i alt kr. 4.202.454, således at resultatet før betaling af prioritetsafdrag androg 1.163.827. Efter betaling af prioritetsafdrag på kr. 1.800.000 ville det likviditetsmæssige underskud udgøre kr. 636.173.

Der var spørgsmål til den øgede boligafgift kontra lavere boligeje, hvilket skyldes salg af lejeboliger. Dog var mange af lejeboligerne endnu ikke blevet solgt. Der var også spørgsmål til posten vedligeholdelse, hvortil bestyrelsen forklarede, at man gennem flere år havde afsat kr. 500.000, idet dette er et rimeligt rådighedsbeløb til reparationer der kunne komme. Bestyrelsen oplyste endvidere at de fleste udgifter der havde været i forbindelse med skybruddet d. 2 juli 2011, blev dækket af forsikringen.

Bestyrelsen oplyste, at der ville blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling inden projektet med Grønne Gårde blev gennemført.

Endvidere oplyste bestyrelsen, at der på den seneste ekstraordinære generalforsamling var givet bemyndigelse til bestyrelsen til at optage lån indenfor en beløbsramme på 6,5 mill. til renovering af kloak, etablering af faskiner m.v. i forbindelse med den forestående gårdrenovering

Efterfølgende godkendte generalforsamlingen enstemmigt budgettet.

Ad 4 Forslag

Dirigenten oplyste at det kun var en tilkendegivelse på om man ønskede bestyrelsen til at arbejde videre med det fremsendte forslag.

Formanden forklarede yderligere om sagen, og oplyste at foreningen ikke tabte penge på fortsat udlejning, og bestyrelsen ønskede heller ikke at føle sig presset til at nedsætte prisen såfremt lejlighederne skulle sælges.

Efter en kort debat hvor der blev talt om betingelser for udlejning, fik bestyrelsen bemyndigelse til at arbejde videre med forslaget.

Ad 5 Valg af bestyrelse

Af den fungerende bestyrelse ønskede Craig Bevan ikke genvalg. I stedet opstillede Michael Falk-Sørensen.

Alle blev valgt og bestyrelsen består herefter af:

José Manuel Retsloff	Refsnæsgade 28, 4.tv.
Mads Munch Andreasen	Sjællandsgade 53, 3.tv.
Neriman Dönmez	Refsnæsgade 32, 2.th.
Anne-Maren Andersen	Sjællandsgade 41, 3. th.
Barbara B. Hansen	Sjællandsgade 35, 1.
Esben Humble Slotsbjerg	Refsnæsgade 28, 2. th.
Michael Falk-Sørensen	Refsnæsgade 28, 1.

Suppleanter til bestyrelsen blev følgende andelshavere:

Omran Malik Eichen	Fensmarksgade 25, 4.tv.
Astrid Hjorth Balle	Refsnæsgade 32, 4.tv.

Bestyrelsen har på et efterfølgende bestyrelsesmøde konstitueret sig med José Manuel Retsloff som formand og Anne-Maren Andersen som næstformand.

Ad 6 Eventuelt.

Der var spørgsmål til Parknet og TV2, når det efter nytår blev en betalingskanal. Bestyrelsen ville se på sagen men mente, at Parknet selv skulle informere alle sine kunder.

En andelshaver havde set, at hvis man malede sine tage hvide, kunne man skabe et bedre klima. Bestyrelsen ville se på sagen, men først senere, da andre opgaver stod for tur.

Der var en henstilling til at man i det lille gårdareal ved Refsnæsgade 32, flyttede de fastlåste cykler, da det er svært at hænge tøj op, når de står der.

Da der ikke var yderligere punkter til drøftelse, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.02 og takkede for god ro og orden.

Dato: 30/11-11



Dorte Lind, referent

Kære Generalforsamling

Vi har siden sidst ventet på en afklaring omkring vores gårde. Vi håbede at kunne præsentere et projekt til godkendelse, men må sande at tingene sjældent går som man håber. Center for Bydesign lader vente på sig. Det vender jeg tilbage til senere.

Jeg vil indlede med de mere triste hændelser i det forløbne år.

Vi har haft et år med en række dødsfalds i foreningen. Der har betydet at vi har flere lejligheder til salg end normalt. Dette hænger sammen med bestyrelsens forslag om udlejning af studieboliger, som vi vender tilbage til under dagsordenens pkt. 4

Som det blev fortalt på forårets ekstraordinære generalforsamling har bestyrelsen arbejdet med at skitsere en plan for fremtiden. Vi har fået lavet en tilstandsrapport, som fortalte at vores ejendom er i god stand, men at der er plads til forbedringer. Vi fik også udarbejdet en vedligeholdelsesplan, Bestyrelsen bruger som rettesnor for det fremtidige arbejde.

På den ekstraordinære GF, fremlagde vi en plan og et overslag på finansiering til renovering af kloak, dræn og regnvandshåndtering. Disse tiltag var tænkt udført i forbindelse med gådrenovering. Vi arbejdede på det tidspunkt med en tidshorisont der hed august 2011. Behandlingen af vores sag er desværre blevet udskudt et par gange efterfølgende. Vores sag er pt. på stand by i forbindelse med budgetforhandlinger i Københavns kommune. Det lyder jo ikke så godt, men vi krydser fingre og håber på det bedste.

Knappt var sommeren over os, før vi fik nye udfordringer. De andelshavere som ikke var bortrejst har mærket den fulde effekt af klimaets ændrede karakter i de seneste år. Vi fik en stor del af vores kælderareal oversvømmet. Det var dels tale om regn, dels om overskudsvand fra kloakkerne. Vi var heldige at vandet var forholdsvist rent, men det afstedkom alligevel at kældrene skulle tømmes og rengøres af professionelle. Jeg vil i den forbindelse give stor ros til vores vicevært, Bjarne og vores gårdmand, Farid. Det var ikke megen sommerferie, de fik. Der skal også lyde en stor tak til de andelshavere som deltog i sommerens arbejds weekend i samme forbindelse.

Vi ved endnu ikke hvad omkostningerne ved oversvømmelsen beløber sig til. Størstedelen af udgifterne er naturligvis dækket af vores forsikring, men det samlede beløb er endnu ikke klarlagt. Vi må dog nok forvente at der sker en stigning på forsikringspræmien. Om ikke relateret direkte til vores sag, så dog generelt begrundet.

Vi har fået et beboerforum op at stå på vores hjemmeside. Der har allerede været enkelte indlæg og vi forventer at dette vil øges hen ad vejen. Hvis man ikke har modtaget et login, kan man sende en mail til formand eller vicevært eller kigge forbi kontoret i dagtimerne. Det er planen at hjemmesiden i stigende grad skal formidle information mellem bestyrelse og andelshavere. Hjemmesiden vil desuden være et oplagt sted for generelle diskussioner i foreningen.

Vi holdt igen fastelavn for foreningens børn, unge og barnlige sjæle. Der var stort fremmøde og rigtig god stemning.

Glad-gård-dag var som vanligt hyggeligt og konstruktivt. Det blev plantet, puslet og vandet - og der blev lavet reoler til foreningens planlagte byttecentral. Byttecentralen er dog midlertidigt udskudt, da arealet er brugt i forbindelse med oversvømmelsen.

Gadefesten i år, var igen en stor succes. Det er glædeligt som arrangementet formår at vokse behersket, uden at miste den lokale forankring. Gadefesten skaber interaktion med vores naboforeninger, hvilket vi i bestyrelsen ser som en vigtig del af udviklingen i vores lokalmiljø.

Sidste år blev det besluttet at lede efter en fællescykel, der kunne bruges til transport af børn. Vi har i år renoveret vores eksisterende cykel og desuden forsynet den med udtagelige sæder. Indtil videre har der ikke været stigning i efterspørgslen på cyklen og vi har valgt at afvente om vores gamle, men optimerede cykel kan tilfredsstille behovet. I modsat fald vil vi finde et godt supplement til den fælles cykelpark.

Fremtidige fokuspunkter:

En af de erfaringer vi gjorde os i forbindelse med sommerens oversvømmelse var at vi er meget sårbare overfor store mængder regn.

Projektet som bestyrelsen fremlagde på forårets ekstraordinære Generalforsamling, havde stor fokus på nedsivning og genanvendelse af regnvand. Dette rummer et socialt aspekt, som vi stadig vægter højt, men...

Vi har nu lært at det er mindst ligeså vigtigt at kunne håndtere vores tilkobling til kloaksystemet. Bestyrelsen prioriterer nu at det fremtidige arbejde med kloakkerne, skal sikre at vi IKKE oplever at kloakkerne sender vand tilbage gennem systemet og fylder kældrene op ad den vej.

Vi ser på forskellige tekniske løsninger og er opmærksomme på at ikke alle løsninger er lige gode.

Efter sommerens store mængder regn, står grundvandet usædvanligt højt i København. Det betyder at vores planer om faskiner og nedsivning af regnvand ikke kan stå alene. Nedsivning forudsætter at vandet kan løbe fra, hvilket ikke lader sig gøre, hvis grundvandet står højt. Bestyrelsen søger viden på dette område og er gennem Miljøpunkt Nørrebro blevet opmærksom på alternativer til at håndtere pludselig mængder af vand.

En oplagt løsning er at indtænke afvandingssystemer ind i de fremtidige gårde. Det vil sige at man med niveauforskelle giver mulighed for at regnvand kan opsamles på specifikke arealer indtil jorden og faskiner igen kan nedsive vandet.

Efter to særdeles kolde vintre, står det klart at en gennemgribende isolering af ejendommen, både vil spare os for varmeudgifter og højne vores indeklima. Den rigtige løsning er en

udvendig isolering. Både hvad angår ejendommens ve og vel og hvad angår effekten af isoleringen.

Det har imidlertid været kommunens politik, at man ikke må ændre på ejendommens ydre. Vi mener at kunne ane en opblødning af dette synspunkt og vil prioritere at stå klar, hvis en mulighed åbner sig.

Der vil være tale om en betragtelig besparelse på varmebudgettet, som formentligt vil kunne finansiere en stor del af tiltaget.

Til inspiration for vore planer for fremtiden er vi involverede i to projekter:

Craig fra bestyrelsen har været i Scotland på videreuddannelse. Det foregik på noget der hedder Findhorn, som er en økolandsby, hvor man arbejder med energi, økologi, og helhedsløsninger, der alle sigte på bæredygtig levevis. Vi har været case for en studiegruppe og vil i den nærmeste fremtid blive præsenteret for en helhedsvision for Pegasus.

Vi mødte på førnævnte miljøpunkt-arrangement Professor Marina Bergen Jensen som er ekspert inden for håndtering af regnvand i urbane landskaber. Hun indleder om kort tid et kursus på Københavns Universitet ved det der før hed Landbohøjskolen. Også der er det planen at pegasus skal fungere som case for en studiegruppe.

Disse to projekter håber vi, vil kunne inspirere og styrke beslutningsgrundlaget for fremtidens udfordringer. Resultatet vil blive præsenteret for foreningen, når de foreligger. eventuelt på hjemmesiden tilen start.

Bestyrelsen har valgt at se udskydelsen af gårdprojektet, som en mulighed for at arbejde videre med foreningens egne ønsker og mål.

For en ordens skyld skal vi understrege at ingen større tiltag iværksættes uden generalforsamlingens godkendelse, Desuden vil eventuelle forslag blive fremlagt med overskuelige og ansvarlige finansieringsforslag.

Tak for i år.