

Referat fra generalforsamling 2018

Andelsforeningen Ryesgade 125, m.fl.
2100 København

Referat fra ordinær generalforsamling den 22. marts 2018
- med følgende dagsorden:

1. valg af dirigent
2. bestyrelsens beretning
3. årsregnskabet 2017
4. budget 2018
5. forslag
6. valg af bestyrelse
7. valg af administrator og revisor
8. eventuelt

Til stede: Peter G, Kenneth, Christian, Peter H, Ebbe, Lene, Bjarne, Christina (+ Thomas), Pia, Nicklas, Morten, Laurids og Steen.

Fuldmagt: Henrik Meiner fuldmagt ved Nicklas.

Dermed var i alt 14 andelshavere ud af 16 repræsenteret - enten personligt eller ved fuldmagt.

Foreningens administrator Peter Fritzbøger var til stede under en del af mødet.

**

Ad 1 - Valg af dirigent

Som dirigent blev valgt Peter G.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt og at mindst 1/3 af alle stemmer var repræsenterede.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Steen gennemgik bestyrelsens beretning for 2017. Der blev orienteret om sidste års aktiviteter, ligesom der blev orienteret om projektet vedrørende isolering af endegavlene. Et punkt som også blev drøftet senere under pkt. 5.

Ad 3 - Årsregnskab 2017

Peter F gennemgik regnskabet for 2017 herunder med noter til regnskabet.

Regnskabet for 2017 (incl varmeregnskab med tilgodehavende til andelshaverne på i alt 13.649 kr.) blev godkendt. Det bemærkes, at valuarvurderingen i forhold til sidste år steg med 6,9 mio kr. På anbefaling af foreningens revisor blev regnskabet godkendt således, at kun 40 % (2,76 mio kr) indgik i egenkapitalen og dermed opskrivning af andelsværdigen, mens 60 % (4,14 mio kr) blev afsat som buffer og hensættelse til fremtidig vedligeholdelse og værdiregulering af ejendommen.

Der fulgte en drøftelse af den nu foreliggende valuarvurdering bl.a. fordi revisor var af den opfattelse, at vurderingen var i den øverste ende af vurderede andelsboliger i København. Det blev aftalt, at bestyrelsen nøje vil vurdere om det eventuelt ville være en god ide i forbindelse med næste års indhentelse af valuarvurdering af få en "second opinion". En håndsoprækning viste, at der var tilslutning til hvis nødvendigt at bruge de fornødne midler hertil.

Trappevask: Forslag om stigning af brugerbetaling, så indtægter følger udgifter. Konkret fra 206,50 kr. til 250 kr.

Generalforsamlingen godkendte, at betalingen for trappevask sættes op, så indtægterne stemmer med udgifterne.

Bestyrelsen havde stillet forslag om stigning af opkrævningen for internet, idet opkrævninger fra Andelsnet viste, at udgifterne var større end indtægterne. Det viste sig imidlertid, at Andelsnet ved en fejl havde opkrævet for meget hos foreningen og at der ikke var et misforhold mellem indtægter og udgifter. Forslaget kom dermed ikke til afstemning.

Ad 4 - Budget 2017

Peter F gennemgik budgettet for 2018. Budgettet blev godkendt enstemmigt.

Ad 5 - Forslag

Der var indkommet 3 forslag:

- Bestyrelsen har i forlængelse af allerede godkendt projekt "**efterisolering af gavle**" ønsket mandat til udvidelse af den økonomiske ramme for projektet.
- Sidste år fik bestyrelsen et mandat på 750.000 kr. undersøgelser havde vist, at denne ramme ikke var tilstrækkelig, hvorfor bestyrelsen ønskede mandatet udvidet til 1 mio kr.
- Christian gennemgik forløbet herunder at de indhentede tilbud ligger fra ca. 700.000 kr. - 950.000 kr. incl. moms.
- Der var afstemning og samtlige tilstedeværende (incl fuldmagt) stemte for, at den økonomiske ramme blev udvidet til 1 mio kr.

- Bjarne motiverede igen i år forslaget om **etablering af elevator** på bagtrappen. Prisen var nu steget til ca. 3,3 mio kr. bl.a. fordi der nu er kommet flere krav fra lovgivers side.
- Der fulgte en drøftelse af fordele og ulemper, samt af økonomien, herunder finansiering samt udgifter i form af driftsomkostninger og løbende vedligeholdelse af elevatoren. Bl.a. henvistes til, at projektet ville betyde en årlig udgift på godt 60.000 kr. pr. til alene sprinkleranlæg, der skal anlægges på hver af de tre hovedtrapper.

- Forslaget kom ikke til afstemning da kommentarerne fra de tilstedeværende viste, at der i forsamlingen ikke synes at være tilslutning til elevator lige nu. Bl.a. blev der udtrykt stor usikkerhed til projektets økonomi.
- Morten og Laurids havde stillet forslag om **istandsættelse og anvendelse af det fælles kælderrum under Ebbe Planck til brug som lager** og showroom for deres eget lille vinfirma.
- Laurids motiverede forslaget og henviste bl.a. her til den allerede udsendte mail til beboerne.
- Morten oplyste, at de primært ønskede at bruge kld som lager til vin. Herudover ønskede de ved enkelte lejligheder at bruge lokalet til kunder som kunne komme på besøg og se varerne. Det lå i forslaget af lokalet også kunne anvendes af foreningen, bl.a. til bestyrelsesmøder og generalforsamlinger.
- Ebbe (overbo til kælderlokalet) udtalte sig kraftigt imod forslaget og henviste bl.a. til de gener han forventede at ville få, såfremt forslaget blev gennemført, herunder lydgener fra arrangementer, da der var meget dårlig lydisolering mellem etageadskillelsen fra kælder til stueetage. Ebbe henviste også til, at han og Peter H begge havde kælderrum der stod i forening til det kælderrum der nu ønskedes anvendt til vinkælder.
- Der fulgte en drøftelse med adskillige indlæg.
- Forslaget kom til afstemning på den måde, at der blev stemt om hvorvidt bestyrelsen kunne gå videre med forslaget sammen med på den ene side Morten og Laurids samt Ebbe og Peter H, som er interessenter vedr forslaget.
- Afstemning/tilkendegivelse:
 - 2 var imod (Ebbe og Pia)
 - Alle andre stemte for
 - Det er nu ideen, at forslaget skal fortsætte i to tempi.
 - Først skal Morten/Laurids og Ebbe/Peter H tale sammen om mulighederne for at rokere kælderrum.

- Herefter skal bestyrelsen inddrages og der skal aftales nærmere omkring betingelser for anvendelse af kælderrummet.

Ad 6 - Valg af bestyrelse

Kenneth og Peter G var på valg til bestyrelsen. Begge blev genvalgt.

Bjarne og Pia var på valg som suppleanter. Bjarne ønskede at trække sig. Morten Aastrup stillede op som suppleant.

Bestyrelsen består nu af: *Steen Saabye, 125, 3. (formand), Christian Søndergaard, 125, 4., Peter Gravlund, 125b, 1., og Kenneth Larsen, 125, 2.*

Suppleanter er herefter *Pia Rafn, 125, 1, og Morten Aastrup, 125a, st.*

Ad 7 - Valg af administrator og revisor

Der var genvalg til både administrator (Peter Fritzboøger) og revisor (Beierholm).

Begge enstemmigt genvalgt.

Ad 8 - Eventuelt


- **Gårdlauget** - Ebbe orienterede om gårdlaugets virke. Der er tre medlemmer i bestyrelsen, heraf to her fra foreningen - Ebbe og Pia. Det 3. bestyrelsesmedlem er Erik Villadsen fra Trianglen 7. Ebbe opfordrede interesserede i at møde op til den kommende generalforsamling (indkaldelse er sendt rundt elektronisk) og stille op til bestyrelsen. Blandt opgaverne som Ebbe bestred, var tømning af storskrald, som er blevet en meget omfattende opgave pga krav om sortering. Samtidig kom der en opfordring til at bruge de rigtige beholdere når man skaffer sig af med storskrald.
- Lene foreslog om **fælles arbejdsdag** - 3. torsdag i september. Emner/opgaver til eftermiddagen kan sendes til Lene, som også sørger for indkaldelse til dagen.

Peter G sagde stor tak til Morten og Frida for at lægge lejlighed til og takkede for god ro og orden...

Bestyrelsen d. 4/4-2018



STEEN JAABYE



CHRISTIAN SØNDERGAARD



KENNETH LARSEN



PETER GRAVLUND NIELSEN