

**Andelsboligforeningen Ryegade 125, m.fl.  
2100 København**

Referat fra ordinær generalforsamling den 30. marts 2017  
- med følgende dagsorden:

1. valg af dirigent
2. bestyrelsens beretning
3. årsregnskabet 2016
4. budget 2017
5. forslag
6. valg af bestyrelse
7. valg af administrator og revisor
8. eventuelt

Til stede: Peter G, Kenneth, Christian, Peter H, Kristine+Martin,  
Laurids, Ebbe, Niels, Bjarne, Birgit, Christina, Pia (Søren) og Steen

Fuldmagt fra: Jan Chul (Steen)

Dermed var 14 andelshavere repræsenteret - enten personligt eller ved fuldmagt.

Foreningens administrator Peter Fritzboeger 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 2016. Der blev orienteret om sidste års aktiviteter, herunder etableringen af nye TV/bredbånd og en omlægning af lånene til et fordelagtigt fastforrentet 30 årigt lån. Endvidere fulgte en orientering om fremtidige projekter, herunder taggennemgang og isolering af endegavlene. Bestyrelsen takkede endvidere Martin og Kristine for deres store engagement i foreningen gennem de 10 år de har boet her.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

### **Ad 3 - Årsregnskab 2016**

Peter F gennemgik regnskabet for 2016 herunder med noter til regnskabet.

Regnskabet for 2016 (incl varmeregnskab med tilgodehavende på 24.000 kr) er dermed godkendt og gældende med valuarvurdering der indgår med 100 %.

*Trappevask:* Niels henviste til at der oprindeligt var en aftale om, at trappevasken skulle opkræves hos andelshaverne uden om huslejen. Mandat til at bestyrelsen kan beslutte om der skal ske yderligere opkrævning, således at det opkrævede svarer til den faktiske udgift.

### **Ad 4 - Budget 2017**

Peter F gennemgik budgettet for 2017. Budgettet blev godkendt enstemmigt.

### **Ad 5 - Forslag**

Der var indkommet 3 forslag:

- Bestyrelsen har stillet forslag om, at der gives mandat til, at bestyrelsen kan effektuere projekt "**efterisolering af gavle**". Bestyrelsen har arbejdet med projektet gennem noget tid og projektet blev også drøftet på sidste års generalforsamling.

- Martin oplyste, at den hyrede rådgivende ingeniør havde estimeret at projektet ialt vil koste ca. 750.000 kr. for isolering af foreningens 1 1/2 endegavle.
- Projektet blev drøftet med flere indlæg om bl.a. praktiske forhold. Søren henviste bl.a. til, at det ville være rart med isolering i porten da der er meget fodkoldt hos Pia og Søren. Bestyrelsen tager det med som et muligt underprojekt under gavlisoleringen.
- Der var afstemning og samtlige 14 tilstedeværende (incl fuldmagt) stemte for, at bestyrelsen fik mandat til at gå videre med projektet og sætte det i værk inden for nævnte økonomiske ramme.
- *Laurids fremkom med en ide om at bygge til endegavlen med et ekstra rum til alle i nr. 125a. Der var ikke stillet forslag om det hvorfor det ikke kunne komme til afstemning. Hvis projektet skulle blive til en realitet, ville det i givet fald erstatte endegavlisoleringen. Det blev derfor aftalt, at Laurids skulle vende tilbage til bestyrelsen **senest 1. maj 2017** om hvorvidt der var udsigt til realitet i projektet eller ej.*
- Bjarne har stillet forslag om **etablering af elevator** på bagtrappen. Bjarne oplyste, at baggrunden for at forslaget blev fremsat igen i år er, at han igen ønsker en pejling på interessen i foreningen. Forslaget kom til afstemning på den måde, at man skulle tilkendegive om man på sigt ville være interesseret i at høre mere til projektet eller om man overhovedet ikke ønskede en elevator.
  - *6 af de 14 mulige stemmer var interesserede i projektet.*
- Niels har stillet forslag om **gennemgang af taget**. Baggrunden for forslaget var, at Niels havde konstateret, at flere af tagpladernes synes at være revnet med fugtindtrængning på loftet som følge.

- Der var enighed om at det var helt på sin plads at gennemgå taget og bestyrelsen tilkendegav, at de ville sætte det i værk, om muligt i samme moment som endegavsprojektet.
- Peter H foreslog at man ved samme lejlighed gennemgik skunken hos ham, idet han har fornemmelse af, at den ikke er monteret korrekt.

### **Ad 6 - Valg af bestyrelse**

Steen, Christian og Martin var på valg til bestyrelsen. Martin flytter pr. 1. maj 2017 og stillede derfor ikke op igen.

Christian og Steen blev genvalgt.

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

Suppleanter er *Pia Rafn*, 125, 1, og *Bjarne Kullebo*, 125b, 3.

### **Ad 7 - Valg af administrator og revisor**

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

Begge enstemmigt genvalgt.

### **Ad 8 - Eventuelt**

- **Søren - revne over porten.** Bestyrelsen vil undersøge nærmere, evt med sammenligning med den tidligere udarbejdede tilstandsrapport.
- **Air-Bnb** - Peter G genopfriskede bestyrelsens holdning til Air Bnb og opfordrede kraftigt til, at man som udlejer har med i tankerne, at det helt overordnet set forudsættes, at man bebor sin lejlighed, og at der f.ex. ikke sker udlejning over lange perioder, i fx hele sommerperioden. Bestyrelsen henviste endvidere til, at Kbh's Kommune har varslet at de vil regulere på området.

Bestyrelsen følger nøje hvad der sker og endelig blev opmærksomheden henledt på de krav som bestyrelsen har stillet:

- **Krav** - at der for hver gang der sker udlejning skal ske underretning til bestyrelsen skriftligt, evt. via mail med angivelse af tidspunkt for udlejning og til hvem (antal og karakter, f.ex. familie eller unge) og i hvert enkelt tilfælde skal man endvidere oplyse navn og tlf.nr. på kontaktperson, som kan kontaktes i tilfælde af opståede problemer.
- **Rengøring** - enighed om at standarden fra det nye rengøringsfirma er rigtig fin.
- **Fortovet** - bliver ikke renholdt på tilfredsstillende måde. Københavns Kommune har indført en tvungen ordning, hvor vi betaler kommunen for at holde fortovet rent på daglig basis. Den forpligtigelse lever de ikke op til. Lene som i forvejen har kontakt til kommunen, vil tage fat i dem.
- **Varmekælderen** - Kenneth og Christian bliver "oplært" af Martin.
- **Vaskekælderen** - Christina og Bjarne bliver "oplært" af Kristine.
- **Gårdlauget** - Ebbe orienterede om gårdlaugets virke. Der er tre medlemmer i bestyrelsen, heraf to her fra foreningen - Ebbe og Pia. Blandt opgaverne som Ebbe bestred, var tømning af storskrald, som er blevet en meget omfattende opgave pga krav om sortering. Samtidig en opfordring til at bruge de rigtige beholdere når man skaffer sig af med storskrald.
- **Vandtryk** - Niels henviste til manglende vandtryk på 4. sal. Martin oplyste, at der faktisk har været foretaget mange bestræbelser på at forbedre vandtrykket. Han henviste bl.a. til, at der var aftalt et møde hos Niels og Lene hvor firmaet der havde

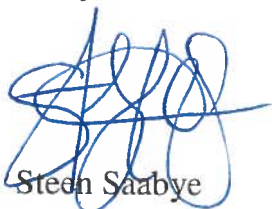
opsat faldstammerne og vandrørene skulle have tilset forholdene hos Niels og Lene. De var imidlertid ikke hjemme og tilsynet blev derfor ikke foretaget. Efterfølgende udløb garantien. Der er gjort rigtig meget for at øge vandtrykket, men der er dog fortsat visse muligheder, og Martin vil sætte Christian og Kenneth ind i det.

- **Bagdøren fra nr. 125b** til baggården er meget gammel og dårligt fungerende. Bjarne, Peter G og Ebbe foreslog at døren bliver udskiftet.
- Søren henstillede til, at portdøren ind mod gården holdes lukket, særligt om vinteren idet der ellers bliver meget koldt hos Pia og Søren.
- Søren henstillede til, at de unge i ejendommen ikke larmer til langt ud på natten og/eller i hvert fald advarer om at der afholdes fest.

Peter G sagde stor tak til Kristine og Martin for at lægge hus til (for sidste gang) og takkede for god ro og orden...

Bestyrelsen af AB Rymsgade 125, m.fl – København den

4/4-17



Steen Saabye



Christian Søndergaard



Peter Gravlund



Kenneth Larsen



Martin Christensen