

**Andelsforeningen Rymsgade 125, m.fl.
2100 København Ø**

Referat af ordinær generalforsamling den 23. april 2013

- med følgende dagsorden

1. valg af dirigent
2. bestyrelsens beretning
3. årsregnskab 2012
4. budget 2013
5. forslag
6. valg af bestyrelse
7. valg af administrator og revisor
8. eventuelt

Til stede: Kristine+Martin, Pia+Søren, Ebbe, Thorbjørn, Peter G.+Lotte, Kenneth, Christian, Christina, Bjarne, Steen, Laurids, Birgit, Niels, Peter H.
(Meiner, 125a, 3. havde givet fuldmagt)

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

Ad 1 - Valg af dirigent

Som dirigent blev valgt Peter Gravlund.

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

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Steen gennemgik bestyrelsens beretning for 2012.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Ad 3 - Regnskab 2012

Peter F gennemgik regnskabet for 2012.

Af store poster i 2012 har der været malerarbejde på facaden samt i opgangen til nr. 125, samt restbetaling fra faldstammeprojektet.

Der blev konstateret en fejl på side 6-7 i regnskabet. Revisor har på s. 6 anført ejendommens bogførte værdi pr. 31.12.12 til 6.297.889 kr. I udregningen af andelsværdien på s. 7, har revisor imidlertid fejlagtigt anvendt beløbet fra 2011 (5.767.874). Udregningen af formuen pr. 31.12.12 er derfor forkert. Regnskabet som det forelå kunne dermed ikke godkendes.

Administrator tager kontakt til revisor og får udfærdiget et nyt og korrekt regnskab for 2012. Det blev aftalt at når det korrekte regnskab er modtaget i bestyrelsen, så sendes det ud til medlemmerne med henblik på skriftlig godkendelse.

Peter F. gennemgik varmeregnskabet for 2012. Andelshaverne har i 2012 betalt for meget i á conto varme. Det der er betalt for meget refunderes til medlemmerne. Varmeregnskabet blev godkendt.

Ad 4 - Budget 2013

Peter F gennemgik budgettet for 2013.
Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad 5 - Forslag

Der var modtaget to forslag

a) Bestyrelsen har foreslået at de nuværende vedtægter ændres.

Christian redegjorde for bestyrelsens forslag, herunder at hovedformålet med vedtægtsændringen er ændrede regler for panthaveres ret, således at en panthaver (f.eks. en bank) i en begrænset periode på max 6 mdr kan optages som andelshaver med begrænsede rettigheder. Til gengæld for at panthavernes rettigheder forbedres, så gives der modsat mulighed for, at bankerne tilbyder mere favorable lånevilkår til de andelshavere der bor i en ejendom hvor bestemmelsen er indføjet i vedtægterne.

Imidlertid var der under ABF's revision af vedtægterne sket det, at de i det fremsendte udkast havde ændret flere af andelsforeningens eksisterende bestemmelser uden at bestyrelsen havde været inde over processen. Bl.a. havde ABF i udkastet ændret foreningens princip om beregning af ejendommens formue fordelt på andelshavere. Da udkastet som var blevet omdelt dermed var behæftet med fejl, var der blandt de fremmødte enighed om, at det der skulle tages stilling til, alene var om § 3.2 (om panthaveres rettigheder) fra ABF's udkast skulle indføres i foreningens eksisterende vedtægter.

Forslaget kom således til afstemning.

Der var 0 stemmer imod. 1 stemte blank. 13 + 1 fuldmagt stemte for, at § 3.2 fra udkastet indføres i de eksisterende vedtægter.

Forslaget blev dermed vedtaget og § 3 har nu følgende ordlyd i foreningens vedtægter:

” 3.1: Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

3.2: Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3, stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

3.3. Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

3.4. Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

3.5. Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, med mindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom,

institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

3.6. Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes om bolig for en ejendomsfunktionær eller der er tale om det sidste udlejede lejemål”

(revideret vedtægt med ny § 3, stk. 2, vil senere blive omdelt)

b) Forslag om regler for grilning på altanerne.

Pia fremlagde forslaget. Hun havde sidste sommer oplevet, at det havde givet røg og lugtgener, når der blev grillet fra altanerne. Derfor ønskede hun nu regler for grilning, således at der kun måtte grilles fra lukkede griller.

Bjarne mente at det var i opstartsfasen at problemet var der og at det derfor ikke hjalp at man brugte lukkede griller. Han anbefalede i stedet at anvende gasgrill/elgrill.

Peter G foreslog, at man tog hensyn frem for at lave egentlige regler eller forbud. Foreslog at man sendte mail til bestyrelsen, hvis man følte ubehag eller gener.

Der var enighed om den fremgangsmåde som *Peter G* havde foreslået, ligesom der også var enighed om, at hvis man brugte kulgrill, så skulle grillen være "lukket".

Ad 6 - Valg af bestyrelse

Christian og Steen (formand) var på valg til bestyrelsen. Begge blev genvalgt uden modkandidater.

Bestyrelsen består fortsat af:

Steen Saabye (formand), Christian Søndergaard, Peter Graulund & Kenneth Larsen.
Suppleanter er Pia Rafn og Thorbjørn Tvermosegaard.

Ad 7 - Valg af administrator og revisor

Peter F blev genvalgt som administrator. Nuværende revisor blev genvalgt. Peter F tilkendegav dog, at han var meget oprevet over den konstaterede fejl i regnskabet og han ville tage kontakt til revisor og drøfte fejlen med dem.

Ad 8 - Eventuelt

Arbejdsweekend: Den allerede vedtagne dato - **4. maj 2013** - fastholdes. Alle opfordres til at møde op. Vi starter kl. 10. Pizza ved frokosttid. Mød nu op...

I anledning af arbejdsweekenden mindede Christian om, at man skulle sørge for at rydde op efter sig og fjerne de effekter man havde stående på fællesarealer, herunder særligt i porten mod Ryesgade og i viceværtrummet overfor vaskeriet.

Hvis ikke tingene var fjernet inden arbejdsweekenden, risikerer ejerne, at effekterne vil blive smidt til storskrald. Det gælder også gamle cykler i cykelstativerne.

Maling af vinduer: Projektet starter op igen i uge 20. Det er endnu ikke aftalt hvilken side der startes med - mod remisen eller mod gården. Samtidig med at stillads alligevel sættes op, så vil der blive foretaget diverse reparationer af taget og nedløbsrør. Peter G oplyste, at der var aftalt møde med malerfirmaet, hvor man bl.a. skulle drøfte kvaliteten af det arbejde der allerede var udført på facaden mod Ryesgade. Bl.a. var der problemer med dør og port, hvor malingen var begyndt at skalle af, ligesom flere lister manglede at blive malet i nr. 125. Der var flere der havde kommentarer til det udførte arbejde og der var enighed om, at hvis der var kommentarer fremadrettet, så skulle disse sendes til bestyrelsen.

Trappevask. Der var en generel drøftelse af kvaliteten af trappevasken, herunder om der blev anvendt forkert vaskemiddel, for meget vand eller lignende. Peter G. og Christian ville gennemgå kontrakten for at se, hvad vi kunne forlange. Bjarne undersøger hvad det anbefales at bruge af sæbe.

Vaskeriet. Der bliver sat møntindkast i tumbleren. Den kommer til at koste 10 kr. Der var en generel drøftelse af brugen af vaskekælderen, herunder den sene tid fra kl. 20-24. Denne tid har indtil nu ikke kunnet reserveres, men der var enighed om, at det var i orden også at bruge den sene tid.

Termostater. Birgit forespurgte til projektet med udskiftning af ventiler på radiatorer. Thorbjørn havde påtaget sig at undersøge omfanget af problemer. Martin vil gerne assistere.

Gårdlauget. Ebbe spurgte på vegne af lauget om foreningen gjorde brug af bænken og stolen i smøgen mod remisen. Thorbjørn tilkendegav at møblelementet mest blev anvendt af unge i de meget sene nattetimer. Der var enighed om at det var ok at møblelementet blev flyttet om på fællesarealet, men at blomsterkummerne blev hvor de var.

Cykelparkering i smøgen: Tænk jer om og brug stativerne.

Postkasser. Bjarne eftersøgte en ekstra nøgle eller ombytning til hoveddørsnøgler. Niels ville tjekke om han havde nøgler liggende. Hvis han havde, så ville han omdele disse.

Væggen i porten: Søren henledte opmærksomheden på, at han mente, at der var en fugtproblem mellem porten og remisen og at det var årsagen til at muren ikke kunne males. Laurids mente at det var svært at udtale sig om, hvad problemet kunne være. Det kunne bestemt ikke udelukkes, at det kunne være en både dyr og omfattende reparation der var påkrævet.

Måske er problemet på remisens - og dermed kommunens problem.

Altanerne: Lotte orienterede om at kbh's kommune for lang tid siden havde tilkendegivet at der manglede en form for afskærmning nederst på altanerne, så der ikke kunne trille flasker ud. Københavns Kommune havde derfor ikke udstedt ibrugtagningstilladelse for altanerne. Peter H. klagede over, at der i regnvejr kom kaskader af vand ud fra altanernes "udstødningsrør" og at koncentrationen af vand kunne ødelægge flisebelægningen og græsset. Problemet synes at være størst i smøgen mod remisen.

Evt løsninger kan gives videre til Christian og Bjarne som forsøger at finde en egnet løsning.

Peter G. ønskede at folk tænkte over **kommende projekter** til forbedringer i foreningen.

Dirigenten Peter G takkede for god ro og orden og takkede i store vendinger Kristine og Martin for husly og overdådigt traktement.

På bestyrelsens vegne

Steen