

Andelsforeningen Ryesgade 125, m.fl.

2100 København

Referat fra ordinær generalforsamling den 10. marts 2016

- med følgende dagsorden:

1. valg af dirigent
2. bestyrelsens beretning
3. årsregnskabet 2015
4. budget 2016
5. forslag
6. valg af bestyrelse
7. valg af administrator og revisor
8. eventuelt

Til stede: Peter G+Lotte, Kenneth, Christian, Kristine+Martin, Christina, Laurids, Henrik, Ebbe, Bjarne, Lene+Niels, Birgit, Peter H og Steen.

Fuldmagt fra: Jan og Tine Chul (Steen), Pia (Søren), Mie og Nicklas (Kenneth)

Dermed var samtlige andelshavere 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 2015

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Ad 3 - Årsregnskab 2015

Peter F gennemgik regnskabet for 2015, herunder med noter til regnskabet.

Regnskabet for 2015 (incl varmeregnskab) er dermed godkendt og gældende med valuarvurdering der indgår med 100 %.

Ad 4 - Budget 2016

Peter F gennemgik budgettet for 2016.

Budgettet blev godkendt enstemmigt.

Ad 5 - Forslag

Der var indkommet 2 forslag - fra hhv Bjarne om etablering af elevator ved bagtrappen samt fra Kenneth om etablering af bredbånd og TV via Andels.net.

Forslag om elevator:

Bjarne gennemgik og begrundede sit forslag om elevator der efter det indhentede tilbud skal etableres på bagtrappen. Etablering af elevator ville koste ca. 2,5 mio kr. incl. moms.

Bjarne tilkendegav herunder at han ikke havde nogen forventning om at forslaget her og nu blev vedtaget. Forslaget var primært fremsat for at høre generalforsamlingen om der var interesse på sigt.

Forslaget blev drøftet, herunder økonomi og fordele/ulempes.

Der blev bl.a. stillet spørgsmål til forskellige ting, bl.a. støj, brandsikkerhed, og at det ikke længere ville være muligt at bære større ting ned fra loftsrummene via bagtrappen.

Kenneth oplyste, at såfremt foreningen skulle finansiere projektet, så skønnede han, at den samlede udgift på ca. 2,5 mio. kr. ville medføre en boligafgiftsstigning på ca. 500 kr. pr. måned. Det ville blive dyrere hvis projektet skulle finansieres ved optagelse af private/personlige lån.

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.

Interesseret i elevator på sigt: 6

Ikke interesseret: 9

1 (fuldmagt) stemte ikke

Forslag om bredbånd/internet og TV fra Andels.net:

Kenneth gennemgik og begrundede sit forslag. Der er mulighed for indlæggelse af opkobling enten via bagtrappen eller til hver hovedtrappe. Der var forslag om etablering af enten internet alene og så et forslag om samlet etablering af både internet og TV.

Der var mulighed for indlæggelse via bagtrappen til samtlige lejligheder eller via de enkelte hovedtrapper. Etablering via bagtrappen ville koste ca. 60.000 kr. Etablering via de tre hovedtrapper ville i alt koste ca. 95.000 kr. Kenneth foreslog løsningen via hovedtrappen, idet det indgående kabel ville komme tættere på det eksisterende kabel i de enkelte lejligheder.

Der var spm til hvordan de enkelte lejligheder modtog de relevante stik. Kenneth havde talt med firmaet der havde oplyst, at de for ca. 1.000 kr på lejlighed ville kunne sørge for at tilslutte det eksisterende kabelsystem til det nye.

Forslaget blev drøftet frem og tilbage.

Bestyrelsen tilkendegav at man var indforstået med at det var foreningen der finansierede etableringen som efter tilbuddet lød på 95.000 kr. Hertil ville komme tilkobling af kabler i hver enkelt lejlighed som ville beløbe sig til ca. 1.000 kr. pr. lejlighed. Dette ville samtidig medføre, at der ikke skulle komme udgifter til den enkelte andelshaver i forbindelse med etableringen.

Forslaget kom til afstemning således at det var forslagens pkt 2A der blev stemt om. Denne løsning omfatter både bredbånd 100/100 Mbit (100 kr pr måned pr andelshaver hvis samtlige tager denne løsning) samt TV (pakke efter eget valg - hvor TV-grundpakke koster 99 kr. pr. måned og fuld pakke 469 kr. pr. måned).

Det blev endvidere aftalt, der blev sat en beløbsramme til 130.000 kr. i alt. Hvis den samlede udgift til etablering af Internet/TV og tilslutning til de enkelte lejligheder kunne holdes indenfor denne ramme, så kunne forslaget sættes i gang.

For forslaget (beskrevet ovenfor) stemte: 13

Imod stemte: 2

1 (fuldmagt) stemte ikke

Forslaget blev vedtaget og Kenneth går videre med projektet.

Ad 6 - Valg af bestyrelse

Peter G og Kenneth var på valg til bestyrelsen. Begge var villige til genvalg.

Peter G og Kenneth blev genvalgt og bestyrelsen består nu af Steen (formand), Christian, Martin, Peter G og Kenneth.

Pia Rafn var på valg som suppleant. Hun blev genvalgt. Bjarne ønskede ligeledes at blive suppleant. Han blev også valgt. Suppleanter nu både Pia og Bjarne.

Ad 7 - Valg af administrator og revisor

Der var genvalg til både administrator (Peter F) og revisor (RSM Plus).

Ad 8 - Eventuelt

Vinduerne

- Peter G orienterede kort om projektets udvikling. Vi har været yderst uheldige med vores valg af maler. Han har ikke leveret kvalitet og har ikke malet færdig. Nu er han gået konkurs og bestyrelsen er naturligvis meget ulykkelige over hele forløbet.
- Bestyrelsen har følgende plan fremadrettet for foreningens vinduer:
 - Udskiftning af samtlige vinduer undtagen stue-vinduerne mod Ryesgade med Alu/træ vinduer vil koste ca. 1,9 mio. kr. Alene på grund af den meget høje pris, er det ikke en option nu og her at få skiftet vinduerne.
 - Bestyrelsen vil anmode malermester Kiefer om at male de vinduer der endnu har den oprindelige farve grøn
 - Vi har i kld et vindue til Peter H's kvist mod gården og der mangler også inddækning på kvisten. Håndværkeren vil ikke isætte uden stillads. Bestyrelsen afventer tilbud for montering af vinduet.
 - Portdøren til smøgen skal laves og males. Peter G har kontakt til håndværker og arbejdet sættes i gang.
 - Fsv angår vinduer i øvrigt så må vi se tiden an indtil udskiftning er nødvendig. Bestyrelsen vil dog indkøbe noget maling som kan anvendes til egne foretagne forbedringer af de allerede malede vinduer.

Isolering af ydermure/gavle

- Martin orienterede. Et rådgivende ingeniørfirma har foretaget undersøgelser af ejendommens ydermure og der er udarbejdet en rapport herom. Der er ikke konstateret sundhedsmæssige problemer, men firmaet anbefaler at vi får gavlene isoleret. Som det er nu kan man f.eks. ikke have noget stående op af væggene, ligesom det er blevet vurderet, at vi kan spare mange penge på varmeregningen ved at isolere. Endvidere vil indeklimaet blive bedre.
- Et foreløbigt estimat for de 1 1/2 gavle vi har er 5 - 700.000 kr. Firmaet har tilbudt at de for 50.000 kr. vil stå for udarbejdelse af projektmateriale, indhentelse af tilbud og tilsyn med selve arbejdet.
- Martin foreslog at bestyrelsen kunne gå videre med projektet og anmode ingeniørfirmaet om at udarbejde projektmateriale. Han oplyste, at når bestyrelsen havde overblik over projektet, så ville man vende tilbage til andelshaverne. Der blev sat en økonomisk ramme til indhentelse af projektmateriale på max 30.000 kr.
- Der var tilslutning fra alle til at kunne gå videre med projektet og sat yderligere gang i projektet.

Beskæring af træerne ved Remissemuren

- Steen oplyste, at der primo april vil blive foretaget styning af træerne mod Remisen ligesom lianerne ville blive fjernet fra træerne så de ikke kvæler dem.

Arbejdsweekend/dag

- Lotte, Lene og Kristine vil gerne igen i år arrangere en ny arbejdsweekend/dag efter sommerferien. Martin efterlyste at det ikke igen bliver et oprydningssprojekt hvor man rydder op efter andre.

Rengøring

- Henrik mente at rengøringen skiftede meget i hyppighed. Henrik foreslog at man kunne sætte en seddel op i de enkelte opgange hvor rengøringen skulle anføres, når der havde foretaget rengøring.

- Aftalt at Henrik ville sørge for ophængning af sedler samt aftale med rengøringsmanden at han udfylder disse. Henrik ville også tage en generel snak med rengøringsmanden om kvaliteten af arbejdet.

- Laurids påtog at sætte de sidste 3 opslagstavler op i opgangene.

- Birgit opfordrede til at vi holdt trapperne frie for effekter så rengøringen kunne komme til.

Radiatorer

- Bjarne har pt en radiator som er ved at være rusten med snart mulig læk. Spm om udskiftning af denne havde afstedkommet at bestyrelsen havde drøftet udskiftning af radiatorer.

- Peter G oplyste, at bestyrelsen har besluttet at det er foreningen der sørger for at udskifte eksisterende "oprindelige" radiatorer. Hvis andelshaverne selv har udskiftet til nye modeller eller man på grund af ombygning ønsker nye radiatorer, så må man selv stå for det.

Manglende vandtryk

- Lene henviste til at vandtrykket var meget dårligt hos dem på 4. sal og andre tilsluttede sig, at der var et problem.

- Det blev noteret at der åbenbart var et problem og at det nærmere måtte undersøges.

Kl. ca. 2330 sagde Peter G stor tak til Kristine og Martin for at lægge hus til og takkede i øvrigt for god ro og orden...

Bestyrelsen for andelsboligforeningen, Kbh den



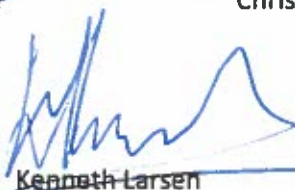
Steen Saabye



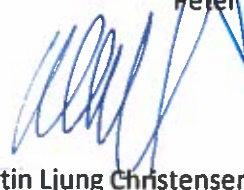
Christian Søndergaard



Peter Graulund



Kenneth Larsen



Martin Ljung Christensen