

**Andelsforeningen Ryesgade 125, m.fl.
2100 København**

**Referat fra ordinær generalforsamling den 12. marts 2015
- med følgende dagsorden:**

1. valg af dirigent
2. bestyrelsens beretning
3. årsregnskabet 2014
4. budget 2015
5. forslag
6. valg af bestyrelse
7. valg af administrator og revisor
8. eventuelt

Til stede: Peter G+Lotte, Kenneth, Pia, Kristine+Martin, Bjarne, Birgit, Nicklas, Peter H, Torbjørn, Lene+Niels og Steen

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

Fuldmagt fra: Christian/Signe (Peter G), Henrik/Dorthe (Peter G), Christina (Kristine) og Mette/Laurids (Steen) og Ebbe (Peter G)

Dermed var samtlige 16 andelshavere repræsenteret - enten personligt eller ved fuldmagt.

**

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 2014, herunder orienterede han også om bestyrelsens overvejelser om foreningens lån. Foreningen har nu i en lang periode lukreret på et meget fordelagtigt rentetilpasningslån, men med den seneste udvikling på lånemarkedet med meget lave renter til følge, havde bestyrelsen dog nu overvejet at omlægge til et fastforrentet lån. Kenneth havde således allerede på foreningens vegne indhentet et lånetilbud fra realkreditinstituttet og bestyrelsen holdt derfor løbende øje med hvad der skete med kurserne for at vurdere om det ville kunne betale sig at omlægge.

Der blev også under beretningen udtrykt tak til Torbjørn for udskiftning af foreningens låse samt tak til Martin for hold af varmekælder.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Ad 3 - Årsregnskab 2014

Peter F gennemgik regnskabet for 2014, herunder med noter.

Efter gennemgang af regnskabet var der drøftelse om hvorvidt valuarvurderingen skulle indgå med 100 % i regnskabet eller om vi skulle operere med en buffer, således at vurderingen kun indgik med 80 %. Spørgsmålet om anvendelse af buffer eller ej, er opstået i forbindelse med at foreningen har truffet beslutning om at overgå fra at følge den offentlige vurdering til at få foretaget en valuarvurdering af ejendommen.

Der var en livlig debat med mange indlæg både for og imod de to muligheder.

Regnskabet blev herefter sat til afstemning. Der kunne stemmes for regnskabet hvor valuarvurderingen indgår med 100 % - eller hvor vurderingen indgår med 80 %.

Resultatet af afstemningen:

- Alle kunne stemme for at vedtage regnskabet.
- 9 stemte for at vurderingen indgår med 100 %
- 5 stemte for at vurderingen indgår med 80 %
- 2 stemte blank

Regnskabet for 2014 (incl varmeregnskab) blev dermed godkendt og er gældende med en valuarvurdering der indgår med 100 %.

Ad 4 - Budget 2015

Peter F gennemgik budgettet for 2015.

Budgettet blev godkendt enstemmigt.

Ad 5 - Forslag

Der var indkommet 1 forslag - fra Lotte og Peter om tilladelse til at holde en hund.

Der fulgte en drøftelse og det blev indskærpet at en tilladelse alene gives på betingelse af, at hunden ikke er til unødigt ulempe for andre beboere. Peter og Lotte var indforståede hermed og har også selv forudsat dette i deres forslag.

Forslaget kom til afstemning. 11 stemte for tilladelse. 3 stemte imod. 2 blanke.

Det blev udtrykkeligt specificeret, at der var tale om en dispensation som kun gælder for Peter og Lotte og at dispensationen kun gælder for indkøb af 1 hund. Når hunden dør falder dispensationen bort.

Det blev også vendt, at Henrik og Dorthe havde anskaffet sig en ny hund efter at den tidligere var død. Der var enighed om, at deres tilladelse som blev givet for nogle år siden, kun var givet for én hund og at det dermed var imod tilladelsen, at de nu havde anskaffet sig en ny hund. Der var dog samtidig enighed om, at der ikke ville blive foretaget noget i forbindelse med den lille ny hund. Det blev også indskærpet at der ikke igen ville blive set gennem fingrene med en sådan overtrædelse.

Ad 6 - Valg af bestyrelse

Christian og Steen (formand) var på valg til bestyrelsen. Begge var villige til genvalg. Steen og Christian blev begge genvalgt uden modkandidater. Martin blev endvidere foreslået som nyt og 5. medlem af bestyrelsen. Martin blev valgt ind i bestyrelsen, som nu består af 5 medlemmer (*Steen, Christian, Peter G, Kenneth og Martin*).

Suppleant Torbjørn har tilkendegivet at han flytter. Der blev ikke valgt en ny suppleant i stedet for. Pia Rafn er fortsat suppleant, nu som den eneste.

Ad 7 - Valg af administrator og revisor

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

Ad 8 - Eventuelt

Altansikring

Peter G tilkendegav at der endnu ikke er foretaget sikring af alle altaner endnu (så der ikke kan trille flasker eller andet ud for nedem), selv om der på sidste års generalforsamling blev givet en frist til at det skulle være klaret inden denne generalforsamling.

Lene og Nicklas oplyste, at de har kontakt med altanfirmaet Rahbek, for at få tilbud om sikring fra dem.

Endnu en gang en stor løftet pegefinger til dem der endnu ikke har fået lavet sikring. Bestyrelsen tager kontakt til de som endnu ikke har fået sikret.

Varmekælder

Martin oplyste om de problemer der har været med vandtrykket i foreningen, at han har haft dialog med ingeniør Phillipe og H&J som havde entreprisen i forbindelse med faldstammeprojektet. Martin ønskede at gå videre med dialogen med H&J med henblik på at gennemgå dimensioner for rør og specifikationer for vandtryk m.v. Der var enighed om at Martin kunne gå videre og herunder evt bruge en pose penge på møder, test af rørene mv.

TV-afgift/bredbånd

Nicklas henviste til at TV-afgiften forekommer dyr og at det er u hensigtsmæssigt, at vi alle har den samme TV-pakke.

Der fulgte den "sædvanlige" drøftelse om internet/TV og om hvad prisen er for indlæggelse af bredbånd til foreningen.

Bestyrelsen oplyste, at der i de to "nye" opgange bliver gjort klar til at der kan trækkes bl.a. bredbåndskabler via opgangene til de enkelte lejligheder.

Konklusionen var, at der skulle bruges lidt kræfter på at finde en passende løsning og indhente tilbud. Bestyrelsen opfordrede til at én interesseret og IT-kyndig andelshaver tog udfordringen op. Der var også drøftelse af om foreningen enten helt eller delvist kunne finansiere etablering af en ny løsning.

Arbejdsweekend

Kristine, Lene og Lotte meldte sig og den 13. juni 2015 blev nævnt som dato for arrangementet. Senere vil plan følge fra "udvalget". Kristine opfordrede andre frivillige til at melde sig til hende.

Plakater i de "nye" opgange

Christina og Kristine foreslog at der blev sat plakater op på de nymalede vægge. De ville gerne stå for indkøb af plakater og rammer og skulle blot have en hånd til opsætning.

Der var enighed om at det var en god ide og at Kristine og Christina går videre med ideen sammen med Lene fra 125B og på vegne af foreningen foretager de nødvendige indkøb.

Nye projekter / Skimmelsvamp i ejendommen ?

Kristine nævnte den uisolerede væg mod gården og henviste til, at der bl.a. har været sygdom hos flere i opgang nr. 125a, der kan tyde på, at der kan være skimmelsvamp.

I samme forbindelse blev drøftet spørgsmålet om gavlisolering som et af de projekter, som trænger sig mest på. Det blev aftalt, at bestyrelsen indhenter tilbud på gavlisolering på den 1 1/2 mur der reelt er uden isolering (nr. 125 og 125a).

Bestyrelsen får også sat gang i undersøgelse af om der måtte være skimmelsvamp i ydermurene.

Dørkarm malet hos Nicklas og Mie uden "tilladelse"

Nicklas orienterede om at maleren har malet karmen til deres opgangsdør (125a), og at det efter Mie og Nicklas' opfattelse er en fejl. Døren er "ny" (opsat i 2007) og Mie og Nicklas har selv betalt for den. Derfor mener de ikke, at bestyrelsen har mandat til at kunne bestemme, at karmen skal males.

Der har været dialog mellem Nicklas/Mie og bestyrelsen, hvor en enig bestyrelse har fastholdt, at karme på fællesarealer for ensartethedens skyld skal males, uanset om der er tale om "ældre" eller "nye" døre. Fsv angår dørene er det bestyrelsens opfattelse, at såfremt de "nye" døre passer til de nyrenoverede opgange, så skal dørene ikke males.

Spørgsmålet blev drøftet men uden at der blev opnået enighed.

Status på salg af Torbjørns lejlighed

Torbjørn oplyste, at han endnu ikke har talt med nogen af de tre udtrukne for at høre om de fortsat er interesserede i at købe. Enighed om at disse tre først skulle høres om de fortsat var interesserede.

Andre emner der blev drøftet:

- Linoleum der ikke er pæn i forhold til de nye opgange
- Cykelparkering - der er for få i gården
- Torbjørn mente man bør overveje at gøre noget ved de fugtige vægge i sit kælderrum.
- Niels henviste til at der var flere tagplader i tørreloftet der var revnede.

- Torbjørn gjorde opmærksom på, at træet på facaden ved hans lejlighed er meget dårligt og trænger til eftersyn.

Peter G sagde stor tak til Kristine og Martin for at lægge hus til og takkede for en livlig debat og god ro og orden...

Bestyrelsen, den 23. okt. 2015



Steen Saabye



Martin Christensen



Christian Søndergaard



Kenneth Larsen



Peter Gravlund