

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

Referat af ordinær generalforsamling den 30. april 2014

- med følgende dagsorden

1. valg af dirigent
2. bestyrelsens beretning
3. årsregnskab 2013
4. budget 2014
5. forslag
6. valg af bestyrelse
7. valg af administrator og revisor
8. eventuelt

Til stede: Kristine+Martin, Pia, Ebbe, Peter G.+Lotte, Kenneth, Christian+Signe, Bjarne, Steen, Laurids, Lene, Peter H., Henrik Meiner. (12 af 16 andele repræsenteret).

Foreningens administrator Peter Fritzboeger 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. Steen er referent.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Steen gennemgik bestyrelsens beretning for 2013. Han orienterede herunder bl.a. om forløbet af reovering af ejendommens vinduer.

Efter beretningen fulgte en drøftelse af vinduesprojektet. Der var enighed om, at forløbet ikke har været godt. Der har været problemer både med overholdelse af tidsplanen og kvaliteten af det udførte arbejde. Bestyrelsen oplyste, at der er en god dialog med maleren der har påtaget sig det fulde ansvar for forløbet. Projektet startes op igen primo maj og det er bestyrelsens forhåbning at projektet nu færdiggøres uden yderligere problemer.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Ad 3 - Regnskab 2012

Peter F. gennemgik regnskabet for 2013.

Der var Ingen overraskelser i regnskabet. Dog kan det konstateres, at vandforbruget og foreningens el-forbrug er steget markant fra 2012 til 2013. Bestyrelsen vil undersøge om det er prisen der er steget eller forbruget.

Peter F. oplyste om varmeregnskabet for 2013 at der var 5.618 kr. til fordeling blandt andelshaveme. Beløbet overføres via medlemmerne bankkonto.

Regnskabet samt fordelingen af andelskronen blev enstemmigt vedtaget.

Ad 4 - Budget 2013

Peter F gennemgik budgettet for 2014. Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad 5 - Forslag

Der var ikke modtaget forslag.

Ad 6 - Valg af bestyrelse

Peter G og Kenneth var på valg til bestyrelsen. De blev begge valgt uden modkandidater. (I bestyrelsen er Steen, Christian, Peter G og Kenneth).

Pia og Torbjørn var på valg som suppleanter. De blev begge valgt uden modkandidater.

Ad 7 - Valg af administrator og revisor

Peter F blev genvalgt som administrator.

Der var enighed om revisorskifte til "RSM-plus". Peter F redegjorde for baggrunden, herunder at det er hans erfaring, at det nye firma er mere effektiv og kompetent end det nuværende. Prisen er den samme.

Ad 8 - Eventuelt

Metrobyggeriet - Henrik M oplyste, at han har været til en høring om Metroen der omhandlede de aktuelle støjproblemer. Det blev på mødet oplyst, at vores ejendom er beliggende i det område, hvor støjforholdene er af en sådan karakter, at der vil være mulighed for udbetaling af erstatning i forbindelse med at man overgår til en udvidelse af arbejdstiden fra 17-22. Der er foretaget en lydprøve der har vist at lejlighederne i nr. 125 og 125a har så store gener, at de vil være berettiget til erstatning. Pt. afventer man en lovændring der forventes vedtaget i Folketinget 1. juli 2014. Om det praktiske oplyste Henrik, at der ikke skal søges om erstatning. På grund af lejlighedernes placering er man automatisk berettiget til det. Der vil efter det oplyste blive tale om 3-5.000 kr. pr. måned. Beløbet er skattefrit. På Østerbro var der i alt ca. 1.200 lejligheder som var berettiget til

erstatning. Som det kan læses har man foretaget en "opdeling" af vores ejendom, hvor nogle lejligheder er berettiget til erstatning, mens andre ikke er (nr. 125b). På forespørgsel fra Kristine oplyste Henrik, at han ikke vidste om muren mod Remisen betød noget for erstatning for de nederste lejligheder i nr. 125 og 125a.

Ejendomsvurdering – Der var drøftelse om hvorvidt det var hensigtsmæssigt at antage en privat valuar. Flere henviste til de forbedringer der havde været generelt, men også til, at flere lejligheder nu var sat i stand. Hertil kommer at der siden seneste private vurdering er sat en række altaner op, hvilket alt andet lige også må betyde en øget vurdering. Flere havde den klare opfattelse, at den nuværende vurdering er meget lav i forhold til andre sammenlignelige ejendomme i området.

Der var samlet tilslutning til at bestyrelsen går videre med ideen om til næste regnskab at anvende en privat valuar.

Justering af husleje – Der var ikke fremsat forslag om forhøjelse, men Peter G luftede på bestyrelsens vegne, at det måske ville være en god ide at lade huslejen stige en smule hvert år – f.eks. med 1 1/2 o/o. Alternativet kunne være, at der om nogle år, når der opstår et behov, at huslejen ville stige markant på kort tid.

Der var bred tilslutning til ideen. Dog mente Ebbe, at huslejen kun burde stige, hvis der var en god konkret grund hertil.

Arbejdsweekend – Alle var enige om, at ideen med at holde en årlig arbejdsweekend var rigtig god. Der var dog ingen der ønskede at arrangere en sådan, og derfor vil der ikke være nogen arbejdsweekend i 2014.

Gårdlauget – Mie havde i en mail opfordret til, at interesserede deltog i det gårdlaugets generalforsamling d 22. maj. Hun opfordrede samtidig interesserede til at stille op til bestyrelsen.

Mie har endvidere tilkendegivet, at de store krukke i smøgen ved porten til Ryesgade snart bliver beplantet. Hensigten er, at krukkerne skal gøre smøgen pænere og at de bl.a. skal afskærme for cyklerne længere inde i smøgen. Cyklerne har imidlertid bredt sig hen foran krukkerne og hun opfordrede til at man drøftede om cyklernes placering.

Der var enighed om, at cyklernes parkeres bag krukkerne. **Hermed en kraftig opfordring til at cyklerne ikke stilles mellem krukkerne og porten.**

Låse/indgange – Flere oplyste, at de ofte havde set uvedkommende i vores gård. Vores kode er åbenbart almindelig kendt bl.a. andre, herunder elever på Sortedamskolen, andre beboere og andre uvedkommende. Samtidig er det et faktum at vores lås ikke har været skiftet i århundreder, så også andre end andelshavere kan have nøgler til vores opgange.

Der var enighed om på det foreliggende grundlag at sløjfe koden så man kun kunne komme ind via nøgle. Endvidere var der enighed om at bestyrelsen fik skiftet lås i porten, bagtrappen og de tre opgange. Hver lejlighed ville få to nye nøgler udleveret.

Nye vedligeholdelsesprojekter - På vegne af bestyrelsen anmodede Peter om forslag til forbedringer. Selv foreslog Peter, at de to sidste opgange stod for tur med en renovering.

Der var enighed om at bestyrelsen kunne gå videre med tanken om en renovering af opgang 125a og 125b. I samme forbindelse var det måske tiltrængt, at der også blev indhentet et tilbud på bagtrappen.

Kristine mente, at man nok skal overveje udskiftning af tørretumbleren. Den er 12 år gammel og den har på det seneste kostet meget i vedligeholdelse.

Laurids meldte sig til lidt murerarbejde ved soklen til porten til Ryesgade.

Sikring af altanerne så der ikke kan rulle flasker og andet ud – Vi har endnu ikke fået ibrugtagningstilladelse fra kommunen, da altanerne ikke er sikrede. Få (Christian og Bjarne) har foretaget en individuel sikring, men langt de fleste er ikke sikrede.

Efter en drøftelse var der enighed at der skulle være orden i sikringen inden næste års generalforsamling. Bjarne og Christian var meget interesserede i at vise deres løsning frem for interesserede.

Sætning i granitstenen ved nedgangen til det fælles mødelokale - Laurids havde konstateret at den store granitsten havde sat sig i forhold til bl.a. den store rude i kld. Ruden havde bl.a. fået en revne som følge heraf.

Isolering af ydermurene - Peter G bragte atter emnet op. Senest er projektet faldet på omkostningerne. Der var enighed om at det var en god ide med ydermursisolering de to steder hvor vi har problemer.

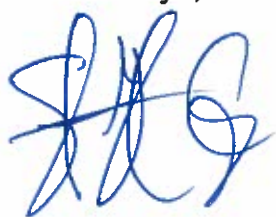
Laurids henviste til, at der findes muligheder for indvendig isolering med en slags gipsplader. Det ville måske være en ide hvis udvendig isolering er for dyr.

Oprydning af fællesarealer - Et evigt tilbagevendende problem som Christian tog op. Lene og Laurids bekræftede, at der står en del private ting på det fælles loftsrum. Kristine opfordrede kraftigt til at også bagtrappen blev holdt fri for private effekter. Der har den seneste tid stået rigtigt meget hvilket er til stor gene.

Der fulgte en generel drøftelse. Flere ønskede frist for hvornår ting skulle fjernes. **Der var herefter enighed om, at alle private ting der står på et fællesareal skal være væk pr. 1. august.** Hvis ikke det er fjernet vil det blive smidt ud. Det bemærkes, at det anførte ikke gælder barnevogne og andet der løbende bliver anvendt og naturligt bør stå på fællesarealer. **Fjern nu jeres ejendele...**

Dirigenten Peter G takkede for god ro og orden og takkede i store vendinger Kristine og Martin for at lægge lokaler til mødet.

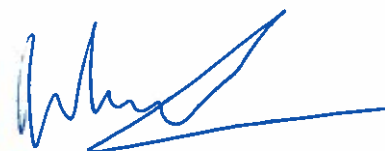
På bestyrelsens vegne
Steen Saabye, den 2. maj 2014



STEEN SAABYE



PETER GRAVLUND NIELSEN



KENNETH LARSEN



CHR. SØNDERGAARD