

Referat E/F Rymarksgaard – Ordinær generalforsamling

Møde dato:	9. november 2021 kl. 19.00
Mødested:	Foreningens lokale, Tuborgvej 60; kld., 2900 Hellerup
Fremmødte:	Der var repræsenteret 79 af foreningens 150 lejligheder, som repræsenterede 575 fordelingstal. Heraf var andelsboligforeningen repræsenteret med 197 fordelingstal.
Repræsenteret	Bestyrelsen var repræsenteret ved formand Jens Niemann, og bestyrelsesmedlemmerne Bjørn Nyboe Nielsen, Tina Birkeslund, Kathrine Selch og Helle Stauersbøll. Fra CEJ Ejendomsadministration A/S deltog kundechef Søren Ralph Hansen og praktikant Josefine Elrond Pedersen.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
3. Godkendelse af årsregnskabet for 2020/2021
4. Indkomne forslag
5. Forelæggelse og godkendelse af budget 2021/2022
6. Valg af formand for bestyrelsen
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

Formand Jens Niemann bød velkommen på bestyrelsens vegne.

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog kundechef Søren Ralph Hansen som dirigent og Josefine Elrond Pedersen som referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt i henhold til vedtægtens bestemmelser og at generalforsamlingen dermed var beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

Bestyrelsesformand Jens Niemann aflagde på bestyrelsens vegne beretningen. Beretningen er vedlagt nærværende referat.

Der blev til den fremlagte beretning stillet spørgsmål angående gennemførslen af vejene, og hvornår hullerne i vejene vil blive dækket lidt til. Dertil svarede formand Jens Niemann, at man vil lave en nødtørstig reparation af de værste huller inden for 14 dages tid.

Der blev desuden spurgt ind til lejligheden, der er blevet solgt.

Da der ikke fremkom yderligere bemærkninger, blev beretningen taget til efterretning.

3. Godkendelse af årsregnskabet for 2020/2021

Bestyrelsesmedlem Tina Birkeslund fremlagde årsregnskabet poster for 2020/2021, med en kort gennemgang af, hvad der lå bag de forskellige poster.

Herunder blev det under vedligeholdelsesposten nævnt, at der bl.a. var blevet repareret faldstammer for 130.000 kr.

Regnskabet viste et overskud på 2.869.385,00 kr., mod et budgetteret overskud på 530.732,00 kr. Den store forskel i overskuddet, skyldes salget af den tidligere viceværts lejlighed, som ligeledes havde den betydning at foreningen har betalt 600.970,00 kr. i skat af årets resultat.

Afslutningsvis blev der opfordret til at alle husker at rydde op efter sig selv på fællesområderne, da det ellers koster ærgerlige penge at få gjort.

Da der ikke var nogen spørgsmål til årsregnskabet, satte dirigenten årsregnskabet til afstemning, dette blev enstemmigt vedtaget.

4. Indkomne forslag

Forslagene er tidligere fremsendt til ejerne, og gengives således ikke i dette referat.

a) Renovering af garageanlæg

Der var fra bestyrelsen stillet forslag om renovering af garageanlægget, der er i dårlig stand.

Dertil deltog en repræsentant fra firmaet COWI, for at fortælle om den tilstandsundersøgelse der er blevet udført i 2021. Der er tidligere blevet udført en tilstandsundersøgelse i 2011, og resultaterne blev sammenlignet. Der blev fremlagt billeder fra begge undersøgelser, hvor forandringen kunne ses. Garageanlægget var naturligt i endnu dårligere stand i undersøgelsen fra 2021 end i 2011.

Garagen blev opført i 1930'erne og konstruktionen blev forklaret. Dertil blev det bl.a. bemærket at kloridniveauet i væggene er alt for højt, stålbjælkerne ruster på overfladen og der er gennemsvivning i konstruktionen.

Derudover fortalte repræsentanten fra COWI, at der er omfattende skader på de oppudsede stålbjælker, skader i mindre omfang på søjlerne og skadelige salte i områderne med udsivning. Selvom stålkonstruktionen ikke har det godt, er den dog ikke i fare.

Der blev fremlagt tre muligheder i forbindelse med garageanlægget. De tre muligheder bestod i, at det enten kunne nedlægges, renoveres delvist eller total renoveres. Økonomien for de tre projekter blev gennemgået.

Det blev bemærket, at materiale priserne er meget høje i øjeblikket, hvilket ikke er medregnet i priserne for projektet, da COWI regner med at disse vil være faldet igen inden projektet sættes i gang.

Efter gennemgangen af projektet blev der stillet en del spørgsmål.

Heriblandt, hvorvidt garagen er beregnet til større køretøjer end personbiler, hvilket der blev svaret nej til.

En ejer spurgte ind til den ekstra levetid garageanlægget ville få ved en delvis renovering. Man forventer en ekstra levetid på 20-25 år, men det kan være længere i praksis. Dog blev det bemærket, at denne ekstra levetid kun gælder for de dele der er blevet repareret. Derfor vil de resterende dele kunne give problemer om få år.

Det blev forklaret at garageanlægget efter renoveringen, vil fremstå lyst og venligt med pæne gulve, lofter og ny belysning.

I forbindelse med finansieringen af projektet, blev muligheden for enten at betale af på et lån for den enkelte ejer, eller for indfrielse af egen andel, diskuteret.

Der blev desuden spurgt ind til, hvilken rolle Københavns kommune spiller i sagen, og om de skal godkende projektet. Da det er en renoveringssag, skal kommunen blot orienteres, og man slipper derved for de lange behandlingstider.

Der blev gennemgået et eksempel på, hvordan tidsplanen for den fulde renovering kunne se ud. Der blev sat 8-9 måneder af til processen fra start til slut.

Bestyrelsesmedlem Tina Birkeslund tog herefter ordet.

Finansieringen af garageprojektet blev gennemgået, og det blev fremlagt at man skal afdrage 100.000 kr. i kvartalet. Dette beløb vil blive indregnet i fællesbidraget.

Det blev pointeret at renoveringsprojektet kun ville blive dyrere, hvis man venter for længe, da standen bliver dårligere.

Fordelene ved en renovering af garageanlægget frem for en nedlæggelse blev diskuteret. Hertil blev der argumenteret for, at en renovering fortsat vil give indtægter i form af

lejeindtægt, og at projektet forventes at gå i nul efter 20 år. En nedlæggelse af anlægget vil derimod kun betyde udgifter. Desuden vil en nedlæggelse give mangel på parkeringspladser, samt trække ned i ejendommens attraktivitet.

Herefter tog dirigent Søren Ralph Hansen ordet. Dirigenten forklarede, at forslaget som det var blevet fremstillet, ikke kunne blive stemt om på denne generalforsamling. Af forslaget fremgik det ikke tydeligt nok, hvordan finansieringen skulle foregå, hvorfor grundlaget for afstemningen ikke var godt nok.

Det blev forklaret at den endelige afstemning af projektet, vil ske på en ekstraordinær generalforsamling, hvis der fortsat er stemning for at bestyrelsen går videre med projektet.

Der blev derfor i stedet stemt om, hvorvidt der fortsat var stemning for, at bestyrelsen arbejdede videre med projektet. Hertil blev der stemt for med overvældende flertal.

b) Renovering af selskabslokale

Der var fra bestyrelsen stillet forslag om renovering af selskabslokalet, for at få bedre faciliteter og for at øge brugen af selskabslokalet. Prisen er beregnet til 191.580 kr. inkl. moms, og 20% til uforudsete udgifter.

Formand Jens Niemann gennemgik kort planen for renoveringen og de muligheder den fører med sig.

Der blev spurgt ind til planen for finansiering. Hertil blev det forklaret, at der står 6 mio. kr. på foreningens konto og at finansieringen blandt andet vil komme derfra.

Der blev diskuteret lidt frem og tilbage i forhold til reglerne om støj i lokalet og reglerne i forhold til brandsikkerheden.

Det blev pointeret at der ikke var ret stor belægningsgrad på lokalet lige nu, men det blev dertil diskuteret at lokalet vil blive mere attraktivt efter en renovering.

Da der ikke var flere spørgsmål, blev forslaget sat til afstemning og forslaget blev vedtaget med stort flertal.

c) Haverenovering

Der var fra bestyrelsen stillet forslag om renovering af haveanlægget, da det som følge af renoveringen af garageanlægget, som minimum skal reetableres.

Bestyrelsesmedlem Kathrine Selch forklarede kort planen for renoveringen. De parkeringspladser der i dag er i gadeniveau, vil i stedet komme under jorden, og vil blive erstattet af større opholdsområder i gården. En arkitekt havde udarbejdet en tegning af, hvordan det kan komme til at se ud, og har i den forbindelse talt med COWI om mulighederne.

Dertil blev der efterspurgt mulighed for at indhente flere tilbud, som alternativ til det fremlagte. Det blev dog forklaret, at arkitekt tegninger som den fremlagte ikke er billige, hvorfor det ikke er muligt at få tegnet en masse.

Det blev ligeledes forklaret, at hvis ikke man ønskede at ændre gårdanlægget, ville det blot blive reetableret efter en eventuel renovering af garageanlægget. Det blev af forsamlingen bemærket, at en forbedring af området og dets brug ville være fornuftig, når det alligevel skulle renoveres efter garagerenoveringen.

Herefter blev der lukket for kommentarer.

Som følge af, at forslag a ikke kunne komme til endelig afstemning, kunne dette forslag heller ikke blive endelig afstemt. Alternativt blev der stemt om, hvorvidt der var stemning for at bestyrelsen skulle fortsætte deres arbejde med dette forslag. Dette blev der stemt for med bredt flertal.

d) Renovering af yderligere trapper/opgange

Der var fra bestyrelsen stillet forslag om renovering af yderligere trapper/opgange.

Bestyrelsesformand Jens Niemann fortalte kort om projektet. Det er tidligere besluttet at der skal renoveres 2 trapper om året.

Det blev forklaret at det nu var muligt at spare 60.000 kr. per. trappe, og at der var 2 trapper der trængte til fuld renovering, mens de resterende ikke behøvede en fuld renovering.

Forslaget koster ca. 140.000 kr., hvilket er det samme som ca. en fuldt renoveret trappe.

Der blev spurgt lidt ind til udseendet efter renoveringen, hvortil det blev forklaret, at opgangene vil blive malet hvide og dermed blive ens i udtrykket.

Da der ikke var flere spørgsmål, blev forslaget sendt til afstemning og blev stemt for med stort flertal.

e) El - lade standere

Der var fra ejer Niels Ole Sloth stillet forslag om opsætning af to lade standere, som hver kan betjene 2 biler samtidig.

Lejeren af ovennævnte ejers lejlighed, havde fuldmagt og repræsenterede derved forslaget. Forslaget blev gennemgået og der blev argumenteret for fordele og ulemper ved at have el lade standere på ejendommen.

Der blev diskuteret lidt frem og tilbage omkring detaljerne. Det blev pointeret at den valgte placering i forslaget, ikke kunne realiseres på grund af den kommende haverenovering.

Forslaget faldt dermed, som følge af det tidligere forslag om haverenovering, til jorden. Dog blev forsamlingen enige om at benytte den indsamlede viden i forbindelse med en eventuel garage og have renovering.

f) Indkøb af motionsmaskiner og oprettelse af "fitnessklub"

Der var fra bestyrelsen stillet forslag om indkøb og oprettelse af fitnessklub.

Det blev forklaret, at ejendommen har et uudnyttet rum, som ikke egner sig som erhvervslejemål på grund af diverse el og vvs-installationer. Lokalet trænger til en renovering, og der blev argumenteret for, at det i den forbindelse skulle benyttes til noget ordentligt.

Regnskabet for projektet blev præsenteret, og man fremlagde en plan for, hvordan brugerne af lokalet skulle bidrage til betalingen af udgifterne til projektet.

Der blev spurgt ind til flere detaljer, blandt andet hvor stor en tilslutning der var nødvendig for, at regnskabet kunne gå op.

Forslaget forelå ikke, da andelsboligforeningen holdt generalforsamling og denne var derfor nødsaget til kollektivt at stemme imod forslaget.

Forslaget blev sat til afstemning. Dertil appellerede repræsentanten for andelsforeningen for en skriftlig afstemning.

Forslaget blev sat til skriftlig afstemning. Der var 47 stemmer imod forslaget, svarende til et fordelingstal på 344. 1 stemte blank, svarende til et fordelingstal på 7 og 28 stemte for forslaget, svarende til et fordelingstal på 204. Forslaget faldt dermed.

5. Forelæggelse og godkendelse af budget 2021/2022

Bestyrelsesmedlem Tina Birkeslund gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2021/2022.

Budgettet er tidligere fremsendt til ejerne, og gengives ikke her. Budgettet indeholdt en stigning i fællesbidraget på 5%, med virkning fra den 01.09.21.

Efter en kort gennemgang af budgettet, og et par enkelte opklarende spørgsmål, blev budgettet sat til afstemning.

Dirigenten konstaterede at budgettet 2021/2022 blev vedtaget med stort flertal.

6. Valg af formand for bestyrelsen

Bestyrelsesformand Jens Niemann var på valg og tilkendegav at være villig til genvalg. Der fremkom ingen andre kandidater, hvorefter Jens Niemann blev genvalgt for en toårig periode.

Jens takkede for valget.

7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Bestyrelsesmedlemmerne Bjørn Nielsen og Tina Birkeslund var på valg og stillede begge op til genvalg. Der fremkom ingen andre kandidater, hvorfor ovennævnte bestyrelsesmedlemmer blev genvalgt.

Bestyrelsesmedlem Helle Stauersbøll tilbød forsamlingen sin post som bestyrelsesmedlem, for den resterende periode på et år. Ingen ønskede at træde i stedet for, hvorfor Helle Stauersbøll forblev på posten.

Bestyrelsen i ejerforeningen Rymarksgaard er sammensat således:

Formand Jens Niemann	Judithsvej 15, 1.th.	På valg i 2023/2024
Tina Birkeslund	Judithsvej 9, st.th.	På valg i 2023/2024
Helle Stauersbøll	Rebekkavej 8, st.tv.	På valg i 2022/2023
Bjørn Nielsen	Tuborgvej 58,3.th.	På valg i 2023/2024
Kathrine Selch	Judithsvej 15, 2.th.	På valg i 2022/2023

8. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Suppleanterne Henrik B. Andersen og Alessia Giordano var på valg. Alessia Giordano er fraflyttet foreningen og Henrik B. Andersen tilkendegav at være villig til genvalg.

Lina Lippert Wijeh stillede op til valg og da der ikke fremkom andre kandidater, blev Lina Lippert Wijeh og Henrik B. Andersen valgt som suppleanter for en etårig periode.

9. Valg af revisor

Revisionsfirmaet BDO blev enstemmigt genvalgt.

10. Eventuelt

Der blev spurgt ind til muligheden for at få skiftet hoveddøren i lejlighederne til en brand- og tyverisikret dør. Dertil blev svaret, at ejerne selv skal bekoste en sådan hoveddør og at man inden udskiftning skulle søge om tilladelse hos bestyrelsen.

Derudover blev muligheden for en hjertestarter i foreningen efterspurgt. Hertil kunne bestyrelsen fortælle, at man allerede havde diskuteret muligheden, men at ideen foreløbigt var blevet skudt ned, da en hjertestarter koster omkring 16.000 kr. og der desuden allerede var en i nærområdet.

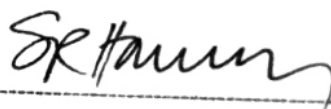
Da der ikke fremkom yderligere under punktet eventuelt, hævede dirigenten generalforsamlingen, og takkede for god ro og orden, klokken 22.35.

Hellerup, den 28. 11. 2021

København, den 1/12.21



Formand Jens Niemann



Dirigent/referent Søren Ralph Hansen

- Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning for Rymarksgård 2019-20

1. Forrige generalforsamling
 - a. Grundet COVID-19 blev generalforsamlingen afholdt skriftligt
 - b. Bestyrelsen blev genvalgt
2. Bestyrelsesmøder
 - a. 9 bestyrelsesmøder er afholdt i perioden
 - b. 1 suppleant er fraflyttet i perioden
3. Fremtidig kontakt til bestyrelsen
 - a. Hjemmeside etableret: efrymarksgaard.dk
 - b. Brug mailadresse: bestyrelsen@efrymarksgaard.dk
 - c. Gammel mailadresse: rymarksgaard@beskedboks.dk vil blive nedlagt
4. Arrangementer i ejendommen
 - a. 2 fodbold aftener under EM TV og telt opsat i haven
 - b. Sommerfest
5. Salg af lejlighed
 - a. Da beboer – tidligere vicevært Lejf afgik ved døden blev lejligheden solgt
6. Renovering af lejligheder
 - a. Skriv til bestyrelsen om påtænkt renovering for tilladelse
 - i. Tegninger og beskrivelse af projektet
7. Udlejning af erhvervslokaler
 - a. Judithsvej 9 til dyrlægeklinik
 - i. Ulovlig installation i lejemålet sammenkobling mellem lejemål og trappeopgangsløs
 - b. Tuborgvej 58 tv. lager/kontor KABO
8. Ny kontrakt med CEJ om teknisk bistand
 - a. Besparelse ca. 80 K idet vi har opsagt inspektørdelen
9. Arbejder igangsat
 - a. Energimærkning
 - i. Ny energirapport udarbejdet – desværre kunne vi ikke få samme evaluering, men måtte gå fra C til D mærke der var fejl i forrige udregninger
 - ii. Der er ikke mange forbedringer vi kan gøre, da tilbagebetalingsperioden ofte er meget lang
 - b. Udskiftning af varmemålere
 - i. Vor gamle varmemålere er fra 2007 og er estimeret til en levetid på 10 år
 - ii. Det var derfor på høje tid at de bliver skiftet
 - iii. Vi går fra ISTA til Techem som kom med et bedre tilbud.
 - c. Trappeopgange
 - i. 2 trappeopgange renoveret Judithsvej 7 og Tuborgvej 54
 - d. Vand-/fugtskader
 - i. Tuborgvej 60, 3. th. – problem med skorsten som nu er løst
 - ii. Judithsvej 19, kld. Mur og udvendigt afløb renoveret
 - iii. Tuborgvej 58, kld. th. – kloak sammenfald
 - iv. Tuborgvej 58, kld. th. – fugt trænger op gennem gulvet
 - v. Tuborgvej 60, kld. tv. – fugt trænger op gennem gulvet

- vi. Tuborgvej 64, kld.
 - 1. TV-inspektion viste at faldstamme var tilstoppet og kloakrør beskadiget
 - 2. Strømpeforing blev foretaget
 - 3. Oprensning af kælder og genetablering af kælderrum foretaget
 - vii. Judithsvej 9 kld. – afløb sammenfaldet – rør skiftet
 - e. Skadedyrsbekæmpelse
 - i. Møl
 - 1. Rebekevvej 2 – 2 lejligheder måtte males om efter bekæmpelse
 - 2. Tuborgvej 66, 3. th.
 - ii. Hvepse
 - 1. Judithsvej 15 under tagskæg
 - 2. Judithsvej 5 også under tagskæg
 - iii. Fugleredder
 - 1. Judithsvej 7 under tagskæg – kan først fjernes når rede ikke er aktiv
 - 2. Judithsvej 15 under tagskæg samme problem
 - f. Skralderum
 - i. Desværre har vi stadigvæk problem med indbrud i skralderum – de bruger værktøj som kan ødelægge låsene eller kravler over hegnet
 - ii. Stor container er blevet vasket
 - iii. Storskrald – det er kun til 1 max 2 ting - har man mere skal man selv sørge for bortskaffelse
 - iv. Foldning af pap – det glemmes ofte – har man meget pap skal man selv sørge for bortskaffelse
 - g. Fyrkældre
 - i. Kedelrensning – varmtvands kedler skal renses for kalk hvert år
 - ii. Relæ gået 2 gange i styring af varmtvand til vestblok. Problemet er at styringsenhed er defekt og den skal derfor skiftes
 - iii. Vandpumpe i østblok – er blevet repareret
 - iv. Vandpumpe vestblok defekt – er skiftet
 - h. Facader
 - i. Renovering af facader er foretaget inde i gården
 - ii. Stadigvæk problem med syd væggene ud for Judithsvej 13 og 15 med opstigning af vand og dermed afskalning – afventer tilbud på løsning af problemet
 - i. Vaskerier
 - i. Funktionalitet i østblok
 - ii. Maskiner i vestblok er blevet støjdæmpet
10. Gårdareal
- a. Vejarealer
 - i. Asfalt lagt i huller på vejbanen
 - b. Påkørsler
 - i. Der er stadigvæk problem med påkørsel af altaner Judithsvej 13 og 15
 - ii. Vej bom ud for Tuborgvej 58 er påkørt flere gange
11. Grønne områder
- a. Haveanlæg
 - i. Mindre oprydning foretaget i vest anlæg
 - ii. Beskæring/udtynding vil blive foretaget i efteråret

- b. Beskæring af træer
 - i. Rymarksgård stod for beskæring af træer på rundkørslen de andre parthavere betalte deres andel
 - ii. Judithsvej og Rebekkevej blev ligeledes beskåret
 - iii. 1 træ på Rebekkevej er gået ud, men vil først blive erstattet når Rebekkevej er renoveret
- c. Havetrapper
 - i. 2 trapper repareret

12. Garager

- a. Ejerlejligheden (nr. 148 garagerne) ejes af ejerforeningen og er således fællesejendom, og vedligeholdelse af garagerne påhviler ejerforeningen.
- b. På spørgsmål om frasalg eller nedlæggelse af garagerne er vor advokat kommet til følgende konklusioner
 - i. Et frasalg af garagerne kan afgøres på en generalforsamling i.h.t. vedtægternes § 4. stk.9
 - ii. Nedlæggelse af garagerne afgøres ligeledes på en generalforsamling i.h.t. vedtægternes § 4. stk. 9 dog med den begrænsning at vi skal have kommunens godkendelse til en nedlæggelse.
- c. COWI har gennemgået garagerne og vil senere give et overblik over tilstand og muligheder

13. Vejlaug

- a. Generalforsamling afholdt online i juni måned
 - i. 16 af 26 matrikler var deltagende
 - ii. Alle tilstedeværende godkendte forslagene
- b. Forslag for vort vedkommende er deltagelse i asfalteringen af vejbanen samt genetablering af parkeringsarealer langs Rebekkevej på vor matrikel
- c. Pris for arbejdet ca. 300 K
- d. Forslaget skal godkendes af alle matrikler – ellers går arbejdet tilbage til kommunen – hvilket sandsynligvis vil resultere i en større regning