

JEANETTE OPPENHEIM (H)
MORTEN FALCON
KLAUS E. HENRIQUES (H)
EJNER BÆKGAARD
DANIELLE BUHL (H)
NIELS HENRIK CHRISTENSEN (H)
PATRIZIA MARTINELLI

FREDERIKSBERGGADE 2, 1.
DK-1459 KØBENHAVN K
TELEFON + 45 33 33 79 13
FAX + 45 33 33 79 12

J. nr. 9.681

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Ryesgade 61 / Trepkasgade 2 den 30. marts 2005

Formanden bød velkommen til generalforsamlingen og foreslog på bestyrelsens vegne advokat Jeanette Oppenheim som dirigent og referent. Jeanette Oppenheim blev valgt.

Dirigenten konstaterede, at 10 ud af 19 andelsboliger var til stede, heraf 1 ved fuldmagt, og at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Under punkt 5 indkomne forslag, deltog til behandling af forslag om ændring af vedtægter yderligere 5 medlemmer, heraf 4 ved fuldmagter, således at der til afstemning om vedtægtsændringer deltog i alt 15 medlemmer af andelsboligforeningen.

ad pkt. 2. Bestyrelsens beretning:

Hanne Elbaum aflagde beretning på bestyrelsens vegne og henviste indledningsvis til den skriftlige beretning, der var omdelt inden generalforsamlingen.

Endvidere henviste Hanne til bestyrelsens forslag, der ligeledes var omdelt inden generalforsamlingen, vedr. prioritering af vedligeholdelsesarbejder i ejendommen på kælder frem for vinduer. På baggrund af tilstandsrapporten anbefaler bestyrelsen, at kælder prioriteres først, således at vedligeholdelse af vinduer udskydes til 2007. Hvad angår økonomien i arbejderne vedr. kælderen er det jo således, at foreningen endnu ikke har hjemtaget en del af det nye lån. Der mangler at blive hjemtaget kr. 600.000,- - kr. 700.000,-, hvilket var planen skulle ske nu i foråret 2005 i forbindelse med vinduesprojektet. Som nævnt foreslår bestyrelsen nu, at pengene i stedet for prioriteres til kælderen. Hvad angår finansiering af vinduesprojektet i 2007 må foreningen se tiden an, og måske der er dukket bedre finansieringsmuligheder op, end nu.

Generalforsamlingen tilsluttede sig bestyrelsens vurdering af, hvad der er vigtigst at gå i gang med i ejendommen, og der blev spurgt til en tidshorizont for kælderprojektet. Hanne bemærkede, at Goritas er i gang med en svampeundersøgelse, og når den er afsluttet, vil bestyrelsen indhente et tilbud. I det omfang, der overhovedet er tale om en svampeskade, vil denne skade naturligvis blive anmeldt til forsikrings-selskabet. Administrator supplerede i denne

A
D
V
O
K
A
T
F
I
R
M
A
E
R
N
E

forbindelse og bemærkede, at råd ikke er dækket på bygningsforsikringen, hvorimod der er dækning for angreb af svamp og insekter.

Der var ikke yderligere spørgsmål eller kommentarer til beretning, der herefter blev godkendt.

ad pkt. 3. Årsrapport for 2004:

Jeanette Oppenheim gennemgik årsrapport for 2004 herunder bestyrelsens forslag til andelskroneværdi på kr. 2.400,- pr. m2.

Som det også fremgår af årsrapporten gælder valuarvurderingen til 30. juni 2005, og bestyrelsen og administrator har talt om at forny valuarvurderingen pr. 30. juni 2005. På denne måde vil foreningen få en valuarvurdering der gælder i 18 måneder, og det vil sige frem til og med den 31. december 2006. Så har foreningen sparet en valuarvurdering på ca. kr. 10.000,- på denne måde. Dette betyder så også, at foreningen må holde en ekstraordinær generalforsamling til efteråret, såfremt andelsværdien skal ændres på baggrund af en ny valuarvurdering. Dette overvejer bestyrelsen og administrator nærmere, og medlemmerne bliver orienteret om resultatet heraf.

Der var få spørgsmål til regnskabet, der herefter blev godkendt. Endvidere godkendte generalforsamlingen bestyrelsens forslag til andelskroneværdi til kr. 2.400,-, hvilken værdi er gældende indtil en generalforsamling beslutter andet.

ad pkt. 4. Budget for 2005:

Jeanette Oppenheim fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2005, hvilket budget forudsætter en boligafgiftsforhøjelse 2 % fra den 1. maj 2005.

Bestyrelsen bemærkede, at det hidtil har været foreningens politik at boligafgiften ikke skulle stige. Imidlertid er der visse driftsudgifter, der er steget gennem de seneste år, og dette betyder altså også, at det bliver nødvendigt med en mindre justering af boligafgiften.

Generalforsamlingen godkendte forslag til budget samt at boligafgiften stiger fra 1. maj 2005 med 2 %.

ad pkt. 5. Indkomne forslag:

a) Fra bestyrelsen vedr. forslag til ændring af vedtægter på grund af de nye regler om pant og udlæg i andelsboliger.

Jeanette Oppenheim gennemgik kort hovedpunkterne for de nye regler. Vedtægtsændringerne har alene det formål at bringe vedtægterne ajour med lovgivningen. Der er ingen såkaldte "foreningspolitiske" ændringer til vedtægterne. Det er af ren formel karakter.

Generalforsamlingen tilsluttede sig enstemmigt og med det fornødne kvalificerede flertal bestyrelsens forslag til ændring af foreningens vedtægter. Vedtægtsændringerne er gældende fra nu.

b) Fra Yüksel Cigdem vedr. udvidelse af grøntforretningens varesortiment samt ønsker for fremtidig skiltning:

Bestyrelsen henviste til, at bestyrelsen på mødet februar måned har drøftet Yüksel Cigdem's ændringer i anvendelsen af grøntforretningen. Bestyrelsen beklager, at Yüksel Cigdem uden forudgående aftale med bestyrelsen blandt andet har ændret varesortimentet.

En bisidder for Yüksel Cigdem, der i øvrigt deltog i hele generalforsamlingen, bad om forsamlingens forståelse for, at det også drejer sig om at skabe rammer og vilkår for en forretningsdrivende i ejendommen.

Generalforsamlingen var enig med bestyrelsen i, at der skal findes en fornuftig balance mellem erhvervenes vilkår og beboernes interesser. Der var ingen indvendinger imod, at varesortimentet blev udvidet med øl, mælk og cigaretter, som anført i Yüksel Cigdem's henvendelse til foreningen af den 19. marts 2005, hvilket også betyder, at hovedvægten fortsat ligger på grønt og frugt. Med hensyn til skiltning tilsluttede generalforsamlingen sig bestyrelsens opfattelse.

Endvidere var alle enige i, at proceduren fremover er den, at ændringer forelægges for bestyrelsen, før de gennemføres.

6 + 7. Valg af formand for bestyrelsen og 2 yderligere bestyrelsesmedlemmer:

Hanne Elbaum blev genvalgt som formand for 2 år.

Camilla Dam ønskede ikke genvalg. Heidi Kvisgaard var ikke på valg, men fortsætter 1 år.

Rasmus Mandrup Jensen blev valgt for 2 år.

ad pkt. 8. Valg af 2 suppleanter:

Iniz Tvillinggaard og Line Maria Jensen blev genvalgt som suppleant. Suppleanterne er valgt for 1 år.

ad pkt. 9. Valg af revisor:

Bestyrelsen tilkendegav at bestyrelsen finder revisors honorar for ekstra rådgivning højt. Jeanette Oppenheim bemærkede, at Deloitte er indforstået med, såfremt foreningen ønsker en anden og måske billigere revisor. Efter en kort debat om revisionshonorarets størrelse blev generalforsamlingen enig om at overlade til bestyrelsen at træffe nærmere beslutning, om Deloitte skal fortsætte, eller om der skal bringes en ny revisor ind i billedet.

ad pkt. 10. Eventuelt:

Der blev udtrykt stor tak til Camilla for hendes arbejde i bestyrelsen fra foreningens stiftelse til nu igennem ca. 5 år.

Der var herefter ikke yderligere til referat.

Som dirigent:


Jeanette Oppenheim

I bestyrelsen:


Hanne Elbaum

Heidi Kvisgaard

Rasmus Mandrup Jensen