

**Referat fra ordinær generalforsamling i
A/B Ryesgade 61 / Trepkasgade 2 den 12. april 2007.**

Formanden Hanne Elbaum bød velkommen til generalforsamlingen og foreslog på bestyrelsens vegne advokat Jeanette Oppenheim som dirigent og Charlotte Olsen fra Dan-Ejendomme as som referent. Begge blev valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. 16 ud af 17 andelshavere var repræsenteret.

ad pkt. 2. Bestyrelsens beretning:

Hanne Elbaum aflagde beretning for bestyrelsen og henviste til den skriftlige beretning, der var omdelt inden generalforsamlingen. Der har været problemer med at få regnskabet færdigt, og det bærer beretningen præg af, men det er nu endt mere eller mindre halvlykkeligt.

Hanne har valgt at stoppe som formand efter mange år i bestyrelsen. Foreningen skal finde en ny formand, og ingen har indtil nu meldt sig.

I en periode har vi fokuseret meget på det ydre (vedligeholdelse) i foreningen, men nu er det tid til at se på det indre (socialt sammenhold).

Foreningen har fået en ny erhvervslejer, Nanna Ditzel Design A/S.

Kælderen er renoveret, så den nu er i fin stand. Der må ikke sættes organisk materiale i kælderen eller stilles ting på gulvet for at sikre, at der er god ventilation og fugtproblemerne ikke kommer igen.

Det er tidligere besluttet, at en lejer skulle have nyt badeværelse. Bestyrelsen fandt en håndværker til en rimelig pris, men det har vist sig, at badeværelset ikke er udført korrekt. Der er bl.a. forkert fald, og der er utæt ved rørgennemføringen. Dan-Ejendomme as' tekniker har set på badeværelset og fører pt. korrespondance med håndværkeren. Derfor husk altid at konsultere en teknisk rådgiver inden byggetekniske projekter sættes i gang, så lignende sager kan undgås.

Hanne håber, at næste bestyrelse vil tage fat i gårdlavet for renovering af mellemgangen.

Herefter fulgte en kort drøftelse af elektriciteten i ejendommen. En ny andelshaver har skiftet al el i lejligheden, og elektrikereren havde udtalt, at elinstallationen er fra ca. 1909. Hanne foreslog, at der laves et el-tjek af ejendommens elektricitet.

Beretningen blev taget til efterretning.

ad pkt. 3. Regnskab for 2006:

Jeanette Oppenheim gennemgik regnskabet og kommenterede bl.a. renoveringen af kælderen. I regnskabet er 2/3 af udgiften sat som en forbedring og 1/3 som vedligeholdelse. Bestyrelsen mener dog, at det er korrekt, at 1/3 sættes som forbedring og 2/3 som vedligeholdelse. Denne ændring ønsker bestyrelsen medtaget i næste

årsregnskab, og det betyder, at foreningen kan forvente en større vedligeholdelsesudgift i det næste årsregnskab med deraf mulige påvirkning af andelskroneværdien.

Regnskabet viser et underskud på 150.000 kr., hvilket generalforsamlingen tidligere har besluttet i forbindelse med renoveringen af kælderen.

Jeanette Oppenheim gennemgik beregning af andelsværdien på baggrund af den offentlige vurdering. Ifølge denne beregning er den maksimale andelskrone 11.990,31 kr. pr. m². Bestyrelsen foreslår, at andelskronen fastsættes til 11.000 kr. pr. m² for at sikre luft til fremtidig vedligeholdelse. I alt vil det efterlade en friværdi på ca. 1.600.000 kr. Det skyldes, at foreningen bl.a. skal have malet vinduer, som koster minimum 700.000 kr.

Hanne oplyste, at der er indhentet en valuarvurdering, men valuarens vurdering var identisk med den offentlige ejendomsvurdering. Herefter fulgte en drøftelse af, om der skulle indhentes en ny valuarvurdering. Det medførte en afstemning, hvor 3 stemte for at indhente en ny valuarvurdering og 11 stemte imod. Forslaget blev derfor ikke vedtaget.

En andelshaver stillede forslag om en andelskroneværdi på 11.500 kr. pr. m² som modforslag til bestyrelsens forslag med en andelskroneværdi på 11.000 kr. pr. m². 2 stemte for andelskroneværdien på 11.500 kr. pr. m², resten stemte for bestyrelsens forslag med en andelskroneværdi på 11.000 kr. pr. m², som derfor blev vedtaget.

Regnskabet blev godkendt, og andelsværdien vil være kr. 11.000 pr. m². indtil en generalforsamling beslutter andet.

ad pkt. 4. Budget for 2007:

Jeanette Oppenheim gennemgik forslag til budget, der er baseret på en mindre stigning i boligafgiften på 2 %. Lejerne vil desuden få en mindre forhøjelse pga. forbedring af kælderen. Dette fremgår dog ikke af budgettet.

Generalforsamlingen godkendte bestyrelsens forslag til budget samt den foreslåede boligafgiftsforhøjelse.

ad pkt. 5. Indkomne forslag:

Forslag fra bestyrelsen, om eventuelt salg af Trepkasgade 2, 3. th.

Bestyrelsen indstillede til, at Kristian Kristensen kan købe sin lejlighed på andelsbasis og indtræder dermed som medlem af foreningen. Andelsindskuddet skal være til den værdi, som er blevet vedtaget på nærværende generalforsamling. Bestyrelsen ønsker dog ikke, at denne sag skal danne praksis for de 2 andre lejere i foreningen. Desuden bliver foreningen beskattet, når det sidste lejemål er solgt.

Dennis stillede forslag om, at alle 3 lejere skal have mulighed for at købe deres lejlighed. Janick stillede forslag om, at de 2 første lejere kan købe deres lejlighed efter "først til mølle" princippet.

Bestyrelsens forslag samt de 2 ovennævnte forslag blev sendt til afstemning. 1 stemte for Dennis' forslag og 9 stemte for Jannicks forslag, som derfor blev vedtaget.

Forslag fra bestyrelsen om valuarvurdering

Bestyrelsen stillede forslag om, at der indhentes valuarvurdering hver 18. måned.

Janick stillede et modforslag om, at valuarvurderingen indhentes 1 gang årligt inden den ordinære generalforsamling. Janicks forslag blev enstemmigt vedtaget.

Forslag fra Dennis om, at erhvervslejere og almindelige lejere kan købe deres lejemål.

Forslaget blev på generalforsamlingen kortet ned til kun at omfatte erhvervslejere, som skal tilbydes at købe deres lejemål på samme vilkår, som de tidligere erhvervsandelshavere.

Der fulgte en kort drøftelse af for og imod. For taler, at foreningen vil få mange penge i kassen, imod taler, at det fremover ikke vil være let at kontrollere, hvilken type forretning der drives samt at hvem.

Forslag blev sendt til afstemning. 1 stemte for og 11 stemte imod, så forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag fra Yüksel om brug af kælderens til opbevaring

Yüksel ønsker at benytte kælderen under Rymsgade 61 som lagerrum, idet han ikke har plads nok i butikken.

Bestyrelsen indstillede til at stemme imod forslaget, eftersom der ikke må stå ting direkte på gulvet af hensyn til ventilationen. Der må kun bruges stålreoler, og der må ikke opbevares organisk materiale.

Forslaget kom til afstemning. 2 stemte for og 10 stemte imod forslaget, som derfor ikke blev vedtaget.

De fleste andelshavere havde sympati for Yüksels ønske men fandt, at det er nødvendigt med en beskrivelse af, hvad der må stilles i kælderen. Der blev derfor henstillet til bestyrelsen om at finde en løsning.

6 + 7 + 8. Valg af formand for bestyrelsen og 2 yderligere bestyrelsesmedlemmer:

Hanne Elbaum var på valg og ønskede ikke genvalg.

Rasmus Mandrup Jensen var på valg og ønsker at stille op som suppleant.

Thomas Brudholm, Jonas Løvenørn Svendsen, Maiken Bejerholm og Line Maria Jensen stillede op til bestyrelsen. Alle 4 blev valgt for 2 år.

Heidi Kvisgaard var ikke på valg.

Formanden vælges normalt på og af generalforsamlingen, men efter omstændighederne blev bestyrelsen bemyndiget til at konstituere sig selv.

Rasmus Mandrup Jensen og Michael Sunne Esbensen stillede op som suppleanter. Begge blev valgt for 1 år.

Hanne sluttede af med at sige tak til Iniz, som har gjort en meget stor indsats i bestyrelsen. Iniz har været med helt fra start.

Iniz takkede, på bestyrelsen og foreningens vegne, Hanne Elbaum for en utrolig grundig og professionel indsats gennem årene.

ad pkt. 9. Valg af administrator

Dan-Ejendomme as blev valgt.

ad pkt. 10. Valg af revisor:

Bestyrelsen har ikke været tilfredse med den nye revisor og ønsker at finde en anden. Bestyrelsen blev bemyndiget til at antage anden revisor.

ad pkt. 11. Eventuelt:

- Mia er træt af de mange gratisaviser og spurgte, om andre havde det på samme måde. Der var enighed om, at Mia tager kontakt til distributørerne for at få stoppet leveringen.
- Hanne mindede om, at tørreloftet ikke må bruges til opbevaring.
- Thomas' varmerør larmer. Iniz forklarede, at det skyldes, at der ikke er nok tryk på anlægget.
- Dennis opfordrede bestyrelsen til at bruge lidt penge på forplejning som tak for bestyrelsesarbejdet. Hanne supplerede, at bestyrelsen går ud 1 gang om året og spiser.
- Jeanette sluttede af med at takke for et godt samarbejde.


Der var herefter ikke yderligere til referat.

Som dirigent:


Jeanette Oppenheim

I bestyrelsen:


Heidi Kvisgaard


Thomas Brudholm


Jonas Løvenørn Svendsen


Maiken Bejerholm


Line Maria Jensen