

JEANETTE OPPENHEIM

ADVOKAT

Frøderiksberggade 2, 1.

1459 København K

Tlf. 3333 7913

Fax 3333 7912

J. nr. 9.681

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Ryesgade 61 / Trepkaskgade 2 den 29. marts 2001

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

Dirigenten konstaterede, at 12 ud af 16 andelshavere var til stede, heraf 1 ved fuldmagt, og at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

ad pkt. 2. Bestyrelsens beretning:

Uffe Lauridsen aflagde beretning for bestyrelsen og nævnede bl.a.:

- Beretningen aflægges for tiden fra sidste ekstraordinære generalforsamling i august 2000 til nu.
- Projekterne vedr. varmecentral, tag og faldstammer er vel overståede.
- Kommende projekt er bl.a. gården.
- Større sammenhold mellem beboerne nu, end tidligere før andelsboligforeningen blev stiftet.
- Paul ny vicevært efter 1. januar 2001.
- Arbejdsweekend fornyelig forløb godt. God idé, der bør følges op.
- Fremover mere overskud til mere information om bestyrelsens arbejde ud til medlemmerne.

Beretningen blev godkendt.

ad pkt. 3. Årsregnskab for 2000:

Jeanette Oppenheim gennemgik regnskabet og bestyrelsens forslag til andelskroneværdi.

Regnskabet er kun for 10 måneder. Fra foreningens start og til 31. december 2000.

Regnskabet blev godkendt, og andelsværdien vil være kr. 1.305 indtil en generalforsamling beslutter andet.

Jeanette Oppenheim bemærkede, at ejendommens værdi er fastsat med udgangspunkt i valuarvurderingen fra maj 2000 og med et skønnet tillæg på 4,5 %. Det skønnede tillæg er fastsat af revisor og administrator og godkendt af bestyrelsen. Normalt gælder valuarvurderingen indtil en ny udarbejdes. En valuarvurdering skal ifølge loven fornyes efter 18 måneder, det vil sige til næste år. Generalforsamlingen godkendte, at der i denne særlige situation tillægges skønsmæssigt 4,5 % til vurderingen fra maj 2000.

ad pkt. 4. Budget for 2001:

Jeanette Oppenheim gennemgik forslag til budget, der er baseret på uændret boligafgift i 2001. Der er afsat 150.000,- til vedligeholdelse, og bestyrelsens prioriteter er: Gården og maling af facade til gården som blev besluttet på en ekstraordinær generalforsamling. Endvidere faldstammer i Trepkasgade.

Generalforsamlingen godkendte budgettet.

ad pkt. 5. Indkomne forslag:

Der var indkommet forskellige forslag, som bestyrelsen havde samlet og omdelt i 9 punkter inden generalforsamlingen.

1. Angående stemmeret, hvis en andelshaver har flere andele:
Efter en kort debat besluttede generalforsamlingen, at hver andel giver en stemme, som det fremgår af foreningens vedtægter uanset om man har flere andele. I denne forening beboelse og erhverv, idet ingen må have to beboelsesandele.
2. A. Angående ændring af § 10 i foreningens vedtægter:
Bestyrelsen ønsker med forslaget at præcisere, at radiatorer skal høre til andelshaverens egen vedligeholdelse, selv om radiatorer er en del af det fælles varmeanlæg. Endvidere vil flere andelshavere formentlig modernisere badeværelser, hvor udskiftning af f.eks radiatorer vil være et naturligt led. Overordnet foreslås det, at foreningen vedligeholder lodrette installationer, og andelshaverne selv skal vedligeholde vandrette installationer.

*§ 10, stk. 2 foreslås derfor ændret med følgende tilføjelse: **Dette gælder dog ikke radiatorer, der skal vedligeholdes af den enkelte andelshaver.*** Generalforsamlingen godkendte forslaget, der blev vedtaget enstemmigt og dermed med det fornødne flertal for ifølge vedtægterne at kunne ændre disse.

Flere andelshavere efterlyst en procedure, når der skal tilkaldes håndværkere til arbejder, der vedrører fælles installationer. Man skal henvende sig til viceværten – Paul. Flere andelshavere beklagede sig over mangler ved varmeanlægget. Bestyrelsen er opmærksom på problemet og går videre med sagen.

B. Angående kaution for andelshavere, der optager lån til udskiftning af gulv i badeværelse:

Efter en lang debat besluttede generalforsamlingen følgende:
Foreningen kan træde til med simpel kaution overfor en andelshavers pengeinstitut ved optagelse af lån til brug ved udskiftning af gulv i badeværelse. Kautionsforpligtelsen begrænses til 50.000 kr., og lånet skal afvikles over 5 år. Bestyrelsen skal orienteres, hvis andelshaveren misligholder betaling på lånet, og en sådan misligholdelse betragtes som misligholdelse med betaling af boligafgift, hvilket ifølge foreningens vedtægter kan føre til eksklusion af andelshaveren.

3. Angående fælles antenne:

Uffe Lauridsen kom med oplæg på bestyrelsens vegne og bad om en tilkendegivelse fra forsamlingen, om bestyrelsen skal arbejde videre med spørgsmålet. Det var der stemning for, og der blev nedsat et arbejdsudvalg bestående af Thomas Munck Pedersen og Stig Bilde. Udvalget suppleres med et medlem til fra bestyrelsen. Oplæg vil senere blive fremlagt på en generalforsamling. Vedtages etablering af fælles antenne, skal driften heraf indgå i et særskilt antenneregnskab, og betaling opkræves pr. andel og ikke efter boligernes størrelse.

4. Angående indretning af gården:

Der var omdelt indkommet 3 forslag, hvoraf 2 var omdelt til drøftelse. Forslag om køkkenhave var der generelt ikke interesse for. Medlemmerne opfordres til at komme med yderligere forslag til gårdens indretning. Bedes afleveret til bestyrelsen.

Foreningens forhold til og deltagelse i gårdlauget blev debatteret, og alle medlemmer opfordres til at deltage i gårdlaugets generalforsamling. Bestyrelsen har gjort et stort arbejde for at påvirke gårdlaugets bestyrelse, men indtil videre forgæves.

Administrator rekvirerer udskrift af, hvad der er tinglyst angående gårdlauget.

Der blev ikke taget stilling til de omdelte forslag. Bestyrelsen arbejder videre med sagen.

5. Angående arbejdsweekend:

Bestyrelsen foreslog "bøden" hævet fra 300 kr. til 1.000 kr. Dette er pr. arbejdsweekend. Generalforsamlingen tilsluttede sig forslaget med 8 stemmer for, 2 imod og 2 undlod at stemme.

Det blev præciseret, at "bøde" ikke kan gives til medlemmer, der fysisk ikke er i stand til at deltage. Kan et medlem ikke deltage i en arbejdsweekend, kan arbejde udføres på et andet tidspunkt, og bestyrelsen skal sørge for at planlægge diverse arbejder både til arbejdsweekender og til andre tider.

6. Angående forhøjelse af lejen:

Jeanette Oppenheim orienterede om lovgrundlaget for lejeforhøjelser. Lejerne har pr. 1. januar 2001 fået reguleret afsætningsbeløb til udvendig vedligeholdelseskonto. Er der basis for forhøjelse på grund af stigning i skatter og afgifter, vil det ske automatisk en gang om året. Lejen i øvrigt skal fastsættes som markedslejen for tilsvarende lejemål i området, og det vil blive meget tæt på den omkostningsbestemte leje. Jeanette Oppenheim har ikke fra tidligere administrator set varsling af omkostningsbestemt leje. Bestyrelsen har afleveret diverse papirer, som administrator nu gennemgår.

Der var stemning for, at lejen skal reguleres i det omfang, det kan ske efter lejeloven.

Der blev rejst et helt konkret spørgsmål vedr. slidt gulv i badeværelset hos en af lejerne.

Bestyrelsen har indhentet tilbud på mere end vedligeholdelse, og spørgsmålet er, om foreningen skal modernisere badeværelset. Udgiften hertil vil mere eller mindre blive betalt tilbage, når lejligheden på et tidspunkt overgår til andelsbolig. Der var stemning for at vælge den billigste løsning, dvs. nødvendig vedligeholdelse og ikke mere.

7. Angående ventelister:

Karin begrundede sit forslag, der reelt omfatter en ændring af vedtægterne. Dirigenten bemærkede, at det burde have været præciseret, at forslaget indeholdt en ændring af vedtægterne. Karin formulerer et konkret forslag til behandling på næste generalforsamling.

8. + 9.: Angående valg.

Er indeholdt i dagsordenen.

Ad pkt. 6. Valg af formand for bestyrelsen:

Uffe Lauridsen var ikke på valg og fortsætter som formand.

ad pkt. 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen:

Helle Wiehe og Thomas Munck Petersen blev valgt til bestyrelsen for 2 år.

ad pkt. 8. Valg af 2 suppleanter:

Inez Tvillinggaard og Camilla Dam blev valgt for 1 år.

ad pkt. 9. Valg af repræsentant til Gårdlauget:

Dan Olsen blev valgt og Ena ?? blev valgt som suppleant for Dan.

ad pkt. 10. Valg af revisor:

Revisionsfirmaet Otto Houd blev genvalgt.

ad pkt. 11. Eventuelt:

- Dårlig fjernsynsforbindelse,
- Affaldscontainer til erhvervene?
- Nye lejer i "kiosken", - ikke beboelse, men kun erhverv
- Udbedring af mangler – forlig på 50.000 kr.,

Der var herefter ikke yderligere til referat.

Som dirigent:


Jeanette Oppenheim

I bestyrelsen:


Uffe Lauridsen


Helle Wiehe


Thomas Munck Petersen