

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 18. marts 2004**

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

Dirigenten konstaterede, at 18 ud af 19 andelsboliger var til stede, heraf 4 ved fuldmagter, og at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

ad pkt. 2. Bestyrelsens beretning:

Hanne Elbaum aflagde beretning for bestyrelsen og henviste til den skriftlige beretning, der var omdelt inden generalforsamlingen.

Der var enkelte bemærkninger fra andelshaverne og spørgsmål til arbejdsweekender. Bestyrelsen bemærkede, at et tidligere forsøg med arbejdsweekender ikke har været nogen succes. Det kan dog tages op igen på et senere tidspunkt.

Beretningen blev godkendt.

ad pkt. 3. Regnskab for 2003:

Jeanette Oppenheim gennemgik regnskabet og revisors beregning af andelsværdien efter alle 3 metoder, idet ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom også er blevet vurderet af en valuar.

Bestyrelsen indstillede andelsværdi kr. 2.000,-, således at der også er "luft" til vedligeholdelsesarbejder og evt. optagelse af yderligere lån, hvilket skulle drøftes senere på dagsordenen.

Regnskabet blev godkendt, og andelsværdien vil være kr. 2.000 indtil en generalforsamling beslutter andet.

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

ad pkt. 4. Budget for 2004:

Jeanette Oppenheim gennemgik forslag til budget, der er baseret på uændret boligafgift i 2004.

Generalforsamlingen godkendte budgettet efter behandling af punkt 5.

ad pkt. 5. Indkomne forslag:

Der var ikke indkommet forslag fra medlemmerne.

Derimod var der forslag fra bestyrelsen:

a) Angående økonomi, herunder omlægning af lån m.v.:

Jonas orienterede om bestyrelsens overvejelser og sonderende møde med BG Bank i forlængelse af det skriftlige forslag omdelt inden generalforsamlingen.

Bestyrelsens forslag går konkret ud på at omlægge foreningens store ejerskiftelån til et 4 % fastrente obligationslån og med en forlængelse af løbetiden til 30 år.

Jonas oplyste, at en låneomlægning p.t. vil koste foreningen et kurstab på ca. 700.000 kr., som vil blive udgiftsført og påvirke regnskabet negativt. Det er en konsekvens af at omlægge det nuværende 6 %'s lån.

Efter en kort debat om rentetilpasningslån, pauselån og fastrentelån tiltrådte generalforsamlingen bestyrelsens forslag med 1 deltager, der undlod at stemme og resten stemte for, hvorefter lån kan omlægges til et 4 % 30-årigt fastrentelån. Hovedstolen på lånet kan øges med max. 2 mio. kr., og ydelsen skal i det væsentlige svare til den ydelse, der betales nu.

b) Angående vedligeholdelsesarbejder og prioritering heraf:

Der henvises til det skriftlige forslag. Bestyrelsens prioritet er i forlængelse af beslutningen fra sidste år – mindre projekter, og der henvises til rækkefølgen, som det blev besluttet sidste år.

Bestyrelsen er lidt tilbageholdende med Internet, idet der evt. bliver mulighed for en fornuftig bredbåndsløsning i stedet for. Det vil vise sig efter den 1. april 2004.

Af større vedligeholdelsesarbejder, som provenu af nyt lån bl.a. skal bruges til er brystninger og vedligeholdelse (maling) af vinduer. De nærmere detaljer vil blive forelagt næste år, men det er bl.a. disse projekter, bestyrelsen vil tage højde for ved omlægning af foreningens lån.

Der var forslag om at prioritere vinduer før Internet og antenne. Dette forslag blev dog ikke vedtaget ved den efterfølgende afstemning, idet 8 stemte imod og 7 for ændringsforslaget.

Hermed var der flertal for bestyrelsens indstilling og prioritering.

c) Angående etablering af beboelse i tagetagen:

Det præciseredes, at der primært er tale om de tomme tørrelofter, der p.t. ikke anvendes af nogen eller andre loftsrum således, at der fortsat vil være et loftsrum til hver enkelt lejlighed.

Bestyrelsen ønskede primært en tilkendegivelse fra forsamlingen, om emnet er interessant at undersøge nærmere. Det var der stemning for, så bestyrelsen sonderer evt. muligheder.

d) Forslag til husorden:

Bestyrelsen henviste til det konkrete forslag omdelt inden generalforsamlingen.

Der var en længere diskussion angående husdyr, idet flere andelshavere ønskede hunde eller især mindre hunde ligestillet med kat. Et konkret ændringsforslag om tilladelse til at holde mindre husdyr blev ikke vedtaget, idet 5 medlemmer stemte for ændringsforslaget og 8 medlemmer stemte imod.

Et andet ændringsforslag blev derimod vedtaget med 9 stemmer for og ingen stemmer imod. I afsnittet om trapper tilføjes:

Større genstande må ikke placeres i trappeopgangen.

Herefter blev husordenen med nævnte ændring vedtaget med 1 stemme imod, ingen undlod at stemme og resten af medlemmerne stemte for forslaget.

d) Angående altaner:

Hanne Elbaum redegjorde nærmere for forslaget, der alene skal ses som en overvejelse og for at høre forsamlingen, om det er noget bestyrelsen kan arbejde videre med. Der vil i givet fald blive tale om, at de berørte andelshavere selv betaler udgiften, men at den kan medtages som en individuel forbedring. Der var stemning for, at bestyrelsen kan gå videre med tankerne.

e) Angående Ventelister – ændring af vedtægternes §§ 15, 19 og 21:

Der blev spurgt om sammenlægning af lejligheder.

Bestyrelsen har ikke umiddelbart overvejet dette, men det kan blive drøftet ved næste års generalforsamling eller i forbindelse med revision af foreningens vedtægter.

Forslaget blev vedtaget enstemmigt, og da mindst 2/3 af foreningens medlemmer var til stede på generalforsamlingen er vedtægtsændringerne endelige.

f) Angående fremleje/udlejning af værelser:

Bestyrelsen redegjorde for forslaget, der ikke er en vedtægtsændring, og om baggrunden for forslaget. Der var en længere diskussion mellem især en enkelt andelshaver, der p.t. ikke bor permanent i ejendommen og forsamlingen.

Konklusion på debatten blev, at forsamlingen med 11 stemmer for, 1 stemme imod og resten, der undlod at stemme, at **bestyrelsen fremover skal orienteres om og godkende**

andelshaveres ønsker om også udlejning af værelser, herunder den kontrakt, der indgås med lejerne, således at foreningen har et overblik over, hvem der bor i ejendommen og på hvilke vilkår.

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

Hanne Elbaum blev valgt sidste år som formand for 2 år og er ikke på valg i år.
Camilla Dam blev valgt sidste til bestyrelsen for 2 år og er ikke på valg.

Jonas Toft var på valg og ønskede ikke genvalg. Bestyrelsen foreslog Heidi Kvisgaard som nyt medlem af bestyrelsen. Heidi blev valgt for 2 år.

ad pkt. 8. Valg af 2 suppleanter:

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

ad pkt. 9. Valg af repræsentant til Gårdlaugets bestyrelse:

Jonas Svendsen blev valgt sidste år og vil gerne fritages for jobbet.

Karen Clausen, Ryesgade 61, 3. tv. blev valgt som repræsentant for foreningen, og Marie Louise Kempf blev valgt som suppleant.

ad pkt. 9. Valg af revisor:

Statsaut. revisor Søren Pingel, (Deloitte) blev genvalgt.

ad pkt. 10. Eventuelt:

- Der blev opfordret til deltagelse i fællesarbejde. Interesserede kan henvende sig til Heidi Kvisgaard.

Der var herefter ikke yderligere til referat.

Som dirigent:


Jeanette Oppenheim

I bestyrelsen:

Hanne Elbaum

Camilla Dam

Heidi Kvisgaard

