

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

FREDERIKSBERGGADE 2  
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 25. marts 2002**

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

Dirigenten konstaterede, at 12 andelshavere var til stede, heraf 2 ved fuldmagter, og at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

**ad pkt. 2. Bestyrelsens beretning:**

Hanne Elbaum aflagde beretning for bestyrelsen og nævnede bl.a.:

- Beretningen aflægges for tiden fra sidste ekstraordinære generalforsamling den 12/11 2001 og til nu – og med en helt ny bestyrelse.
- Bestyrelsen har prioriteret et sundt hus / en forening, i højere grad end et hus med et pænt udseende.
- Velkommen til de nye medlemmer.
- Forpagtningsaftale mellem Yüksel Cigdem og Salih.
- Den tidligere bestyrelses beslutning angående facaden er ført ud i livet, og arbejdet er færdigt.
- Problemer med kloak i gården. Heldigvis ikke rotter.
- Loftet er blevet ryddet.
- Problemer med luft i radiatorerne.
- Badeværelse hos lejer, som drøftet tidligere, er blevet lavet.
- Alle beboere i ejendommen har modtaget henstilling fra bestyrelsen / administrator angående meddelelsespligt.
- Byggeteknisk rådgiver har gennemgået alle badeværelser. Rapport er kommet, men bestyrelsen har bemærkninger hertil. Tanken er, at alle beboere skal have en rapport vedr. deres badeværelse – også med henblik på fremtidig vedligeholdelse.
- Lejeforhøjelse ( forbedring ) til lejerne, som omtalt tidligere, ville kunne udarbejdes nu.
- Bestyrelsen arbejder på en velkomstmappe.
- Ejendommen har et efterslæb med almindelig vedligeholdelse. Bestyrelsen overvejer at få udarbejdet en tilstandsrapport, der kan beskrive prioriteter på vedligeholdelsesarbejder over f. eks. en 5-års periode. Køkkenfaldstamme i Trepkasgade har topprioritet.

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

Herudover overvejer bestyrelsen – i ikke prioriteret rækkefølge – arbejder som: vandindtrængen på loftet, forkert fald i gården, gårdfacaden, udbedring af vinduesbrystninger, maling af vinduer og evt. utætte vandrør udbedres.

Fra forsamlingen var der spørgsmål til:

- Loft – oprydning,
- Gårdlauget – bestyrelsen vil følge bedre op på gårdlavets aktiviteter eller mangel på samme,
- Badeværelserne, hvem skal betale for hvad ?
- Udsugning i visse badeværelser uden vinduer fungerer ikke. Bestyrelsen ser på problemet,
- Lugt i badeværelser.

Beretningen blev godkendt.

### **ad pkt. 3. Årsregnskab for 2001:**

Jeanette Oppenheim gennemgik regnskabet og bestyrelsens forslag til andelskroneværdi kr. 1.400 eller 1450 baseret på en ny valuarvurdering, dvs. metode b), men et mindre beløb, end lovligt muligt for at tage højde for evt. fald i andelskroneværdien som følge af diverse vedligeholdelsesarbejder og antagelig yderligere belåning af ejendommen for at skaffe midler hertil.

Der blev spurgt til merforbruget på vand i 2001. Administrator oplyser efterfølgende til referatet, at dette hovedsagelig skyldes, at der for 2001 var opkrævet et relativ beskedent a conto beløb baseret på forbruget i 2000, som tilsyneladende ikke har været så stort, som nu. Vand aflæses i august måned og afregnes året efter, men naturligvis under hensyntagen til det indbetalt a conto beløb.

Regnskabet blev godkendt, og andelsværdien vil være kr. 1.450 indtil en generalforsamling beslutter andet.

### **ad pkt. 4. Budget for 2002:**

Jeanette Oppenheim gennemgik forslag til budget, der er baseret på uændret boligafgift i 2002. En låneomlægning og evt. merbelåning tilstræbes at blive neutral i forhold til budgettet.

Generalforsamlingen godkendte budgettet.

### **ad pkt. 5. Indkomne forslag:**

- a) Fra bestyrelsen angående restaurantens fremtidige anvendelse til pizzeria. Yüksel redegjorde for den aktuelle situation og forpagtningsaftalen med Salih.

Efter en længere debat blev generalforsamlingen enig om at tillade ændret anvendelse til pizzeria, men kun midlertidigt. Tilladelsen er foreløbigt givet til den 1. februar 2004. Senest den 1/9 2003 skal foreningen give Yüksel Cigdem besked om

foreningens endelige stillingtagen til ændring fra restaurant til pizzeria. Alle tilstedeværende medlemmer gik ind for en reelt forlængelse af den midlertidige aftale.

Der var ikke stemning for skiltning med lys i.

- b) Fra bestyrelsen vedr. mediepakke. Jonas redegjorde for bestyrelsens overvejelser i lyset af diskussionen på den ekstraordinære generalforsamling i november 2001. Når gårdfacaden skal laves, vil TDC lægge nye kabler ( og fjerne alle de nuværende mere eller mindre forældede ) for et rimeligt beløb.

Antenneforslaget er droppet indtil videre af økonomiske grunde.

På den ekstraordinære generalforsamling var der ikke stemning for fælles Internet. Jonas Toft præsenterede en model efter internetforenings-princip, hvor de, der er interesserede kan melde sig til. En vejledende afstemning blandt de tilstedeværende viste rimelig stor interesse for, at bestyrelsen arbejder videre med spørgsmålet.

Generalforsamlingen tog bestyrelsens redegørelse til efterretning.

- c) Forslag fra bestyrelsen om indmeldelse ( ca. 2.000 kr. ) i ABF blev vedtaget.
- d) Fra bestyrelsen angående husorden. Bestyrelsen har ikke nået at udarbejde oplæg til nu, men arbejder på sagen.

#### **Ad pkt. 6 + 7. Valg af formand for bestyrelsen og 2 yderligere bestyrelsesmedlemmer:**

Hanne Elbaum blev valgt i november 2001 og fortsætter til ordinær generalforsamling i 2003. tilsvarende for de 2 sidste medlemmer af bestyrelsen – Camilla Dam og Jonas Toft. generalforsamlingen havde ingen indvendinger til, at bestyrelsen reelt fortsætter til næste år.

#### **ad pkt. 8. Valg af 2 suppleanter:**

Iniz Tvillinggaard og Jeppe Parving blev valgt for 1 år.

#### **Valg af repræsentant til Gårdlauget:**

Blev ikke valgt. Bestyrelsen deltager i gårdlavets bestyrelse, evt. på skift.

#### **ad pkt. 9. Valg af administrator:**

Jeanette Oppenheim blev valgt.

#### **ad pkt. 10. Valg af revisor:**

Statsaut. revisor Carsten Stohn, ( Deloitte & Touche ) blev valgt.

#### **ad pkt. 11. Eventuelt:**

Der var ikke indlæg til referat.

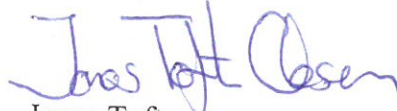
Som dirigent:

  
Jeanette Oppenheim

I bestyrelsen:

  
Hanne Elbaum

  
Camilla Dam

  
Jonas Toft