

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

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

J. nr. 9.681

### **Referat fra ekstraordinær generalforsamling i A/B Ryesgade 61 / Trepkasgade 2 den 29. september 2005.**

Formanden bød velkommen til generalforsamlingen og foreslog på bestyrelsens vegne sig selv som dirigent. Formand Hanne Elbaum blev valgt.

Dirigenten konstaterede, at 13 ud af 19 andelshavere var til stede, heraf 2 ved fuldmagter, og at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

#### **ad pkt. 2. Fastsættelse af andelskroneværdi:**

Ved den ordinære generalforsamling den 30. marts 2005 blev andelskroneværdien fastsat til kr. 2.400,- pr. m<sup>2</sup>. Samtidig drøftede generalforsamlingen fornyelse af valuarvurderingen. Den daværende valuarvurdering var gældende indtil den 30. juni 2005, og generalforsamlingen besluttede at vente med at forny valuarvurderingen indtil den 30. juni 2005 og på den måde spare foreningen for en udgift på ca. kr. 10.000,-. Dette forhold betød også, at foreningen ville blive nødsaget til at afholde en ekstraordinær generalforsamling til efteråret, såfremt andelsværdien skulle ændres på baggrund af den nye valuarvurdering.

Formanden oplyste, at 1 andelshaver havde fremsat ønske om at sælge sin beboelsesandel pr. den 1. november 2005 og dette var baggrunden for, at der nu var indkaldt til ekstraordinær generalforsamling, jf. ovennævnte beslutning.

Statsaut. Ejendomsmægler Hans Trebbien har vurderet ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom til 17 mio. kr. pr. den 1. juli 2005.

Inden generalforsamlingen havde bestyrelsen omdelt et konkret forslag til fastsættelse af værdien, baseret på et skøn indtil næste ordinære generalforsamling - se omdelte materiale af 28. september 2005. Forslaget tog udgangspunkt i årsrapporten fra 2004, hvor den nye handelsværdi blev indsat i stedet for den gamle vurdering på 13 mio. kr. Bestyrelsen forslag indeholdt en hensyntagen til at foreningens økonomi kan have ændret sig og at foreningen står for at skulle have udbetalt et lån på ca. 775.000 kr. Efter et forsigtigt skøn, der vil overlade "luft" til uforudsete forhold, havde bestyrelsen foreslået andelskroneværdien fastsat til kr. 4.000,- pr. m<sup>2</sup>.

Efter nogle drøftelser om fordele og ulemper ved forslaget, blev bestyrelsens forslag til andelskroneværdi til kr. 4.000,- godkendt og vil være gældende indtil en generalforsamling beslutter andet.

**ad pkt. 3. Eventuelt:**

Bestyrelsen opfordrede alle til

1. at være opmærksomme på at holde bagtrappedørene låste. Vi ønsker hverken overnattende gæster på loftet eller rotter på bagtrapperne.
2. at undlade at smide større ting i afløbene, så faldstammerne bliver tilstoppede – jf. den nylige episode i Trepkasgade
3. at reagere prompte – enten til viceværten Torben Ryesgade 2. tv. eller til et af bestyrelsesmedlemmerne - hvis man bliver opmærksom på forhold, der ikke er i orden. En lille skade på ejendommen kan hurtigt udvikle sig og blive meget dyr. En regning som vi alle deles om at betale.

Flere andelshavere opfordrede desuden alle til at holde øje med børnene i gården og hjælpe til med at fortælle børnene hvordan man skal opføre sig, således at vi kan bevare vores gård i nogenlunde ordentlig tilstand. P.t. går flere børn rundt med stokke og slår beplantningen i stykker. Vandposten er blevet taget ned netop fordi mange børn – trods utallige henstillinger – ufortrødent fortsatte med at vande ejendommens sokkel, der til sidst optog så meget fugt, at det var til gene for erhvervslejerne. Hvis vi alle sammen holder et ekstra øje, burde såvel vi, som gården børn, kunne nyde vores lille gårdstykke.

Nogle andelshavere udtrykte, at de var meget generede af ting på bagtrapperne. Når man skal op med ting på loftet, er det et kunststykke at komme forbi opmagasinerede effekter på bagtrappen. Derfor – som første skridt – henstilles hermed til, at alle fjerner de effekter, der henstår på bagtrapperne.

Der var herefter ikke yderligere til referat.

I bestyrelsen:

Som dirigent: 

  
Hanne Elbaum

  
Heidi Kvisgaard

  
Rasmus Mandrup Jensen