

# A/B Ryesgade / Trepkaskgade

## Referat af ordinær generalforsamling 2012

År 2012 den 19. april afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Ryesgade61/Trepkaskgade 2.

Bestyrelsen bød velkommen

Ud af i alt 20 stemmeberettigede var 14 stemmeberettigede til stede, heraf 2 med fuldmagt.

### 1. Valg af dirigent

Advokat Martin Andresen blev valgt som dirigent og referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet. Jfr. vedtægternes § 25 skal generalforsamlingen afholdes inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb det vil sige inden 1. maj.

### 2. Beretningen

Bestyrelsens beretning for 2011:

Stormfloden den 2. juli 2011 har været omdrejningspunktet for bestyrelsesarbejdet i det forgangne år sammen med en del lejlighedsovertagelser.

1. Lejlighedsovertagelser
2. Medlemmer af bestyrelsen det sidste års tid
3. Vandskaden
4. Projekt: dræn om kælderen og omlægning af foreningens lån.
5. Tvist omkring størrelse af erhvervsandel
6. Altangruppe
7. Diverse

#### **1. Lejlighedsovertagelser**

Der har været en hel del lejlighedsovertagelser i 2011-2012. Vi byder velkommen til de nye andelshavere:

- ▲ I Ryesgade er Marina, Oleg og Anastasia flyttet ind på 4. sal th.(de har købt af datteren til Sylvia, som har boet der i mange år)
- ▲ Anne og Anders er flyttet fra Trepkaskgade til Ryesgade øverst oppe tv. De har købt af Maiken og Dan, som er fraflyttet.
- ▲ Liselotte har overtaget Anders og Annes gamle lejlighed på Trepkaskgade 2. tv. og er flyttet ind med Liam på 2 år.
- ▲ Martin og hans kæreste har købt af Jannik og Gitte, som fraflyttede i juni 2011.
- ▲ Derudover har vores lejere Trepkaskgade 2, 3. th. opsagt deres lejemål – og vi har solgt lejligheden til Stine, der er flyttet ind med sin kæreste.

Det har specielt været skønt for foreningen at få lidt penge i kassen fra lejlighedssalget af lejelejligheden – det har været tiltrængt.

#### **2. Bestyrelsen det sidste års tid.**

Bestyrelsen har i 2011/2012 bestået af: Ann-Dorthe Haas Jensen, Anne Larsen, Morten Tranberg, Jonas Svendsen, Sara Paludan og Maiken Bejerholm.

Maiken Bejerholm fraflyttede i oktober. Jonas Svendsen og Sara Paludan, som var suppleanter, deltog i forvejen på lige fod med de øvrige bestyrelsesmedlemmer i arbejdet. Jonas Svendsen indtrådte formelt set som bestyrelsesmedlem i stedet for Maiken Bejerholm,

# A/B Ryesgade / Trepkaskgade

## Referat af ordinær generalforsamling 2012

da hun fraflyttede. Anne Lasen var formand fra maj til oktober, hvor hun gik på barsel. Ann-Dorthe Hass Jensen har været formand siden. Bestyrelsen har været en smule underbemandet pga. det store ekstraarbejde grundet stormfloden, og fordi Maiken Bejerholm flyttede midt i perioden.

På grund af det meget arbejde der har været, opstiller Anne Larsen og Ann-Dorthe Hass Jensen igen for at undgå, at en ny bestyrelse skal starte på bar bund. Men det er meget vigtigt med nye kræfter.

### 3. Vandskaden.

Der var som bekendt stormflod i København den 2. juli 2011. Det har betydet en del for foreningen, hvor både forretningerne i kælderetagen, og vores krybekælder blev ramt af vandskade.

De største problemer har været ved gulvet i grønthandlen samt i det ene af de to erhvervslejemål på Trepkaskgade. Pizzeriaet fik selv afværget den værste skade.

Umiddelbart efter stormfloden var bestyrelsen ude og købe affugtere til bl.a krybekælder, som blev tømt fire gange i døgnet i den første tid. Især Morten Tranberg gjorde et stort stykke arbejde her men også alle de andre, der tømte i et væk fire gange dagligt.

Dernæst startede en intens forhandling med forsikringen, da der var vandskade på gulvene hos de to erhvervslejere i Trepkaskgade og hos grønthandleren i Ryesgade 61. Forsikringen fik aldrig sendt en syn og skønsmand ud, da de havde for travlt. Vi rykkede og rykkede og fik til sidst lov til at indhente tilbud på udbedring af skaderne, så der ikke skete yderligere skader i form af svamp. Forsikringen ville i første omgang dog kun dække 30 % af, hvad det ville koste at udbedre gulvet i de tre forretninger. Vi fik dem forhandlet op til, at de dækkede 70 %.

Der er blevet lagt nyt flisegulv i det lille (nu tidligere) atelier i Trepkaskgade, hos Nanna Ditzel og hos grønthandleren. Den lange sagsbehandling og ventetid hos forsikringsselskabet betød dog, at vores lejer i det lille atelier i Trepkaskgade opsagde sit lejemål. Det har desværre taget tid at finde en ny lejer, bl.a. fordi håndværkerne fra forsikringsselskabet har ladet vente på sig. Vi har nu fundet en lejer, men der er en fæl lugt dernede, som vi skal have udbedret, før hun kan tage det i brug. Det er vi i fuld sving med at se, om vi kan få udbedret.

**Tag:** udover penge på vandskade er der også brugt penge på reparation af taget. Det skulle gerne holde en del år endnu. Det var med til at begrænse konsekvenserne af stormfloden, da der ikke var vandskade på loftet.

### 4. Projekt af dræn i kælderen og omlægning af foreningens lån.

Som følge af vandskaden fik vi gennemgået krybekælderens tilstand. Vi havde flere forskellige vurderingsfolk ude, og det blev hurtigt klart, at der måtte gøres noget for at forbedre kælderen meget fugtige tilstand generelt. Det havde ikke så meget med stormfloden at gøre – det var blot årsag til, at det blev opdaget. Der er ved at trænge fugt længere og længere op i bygningens konstruktion, og det ses ret tydeligt på ydermurerne. På baggrund af vurderingsfolkernes anbefalinger har bestyrelsen indhentet tilbud for etablering af dræn omkring kælderen. Der blev samtidig taget kontakt til vores bank (Nordea) for at høre til mulighederne for at omlægge lån. Herefter blev der afholdt

# A/B Ryesgade / Trepkasgade

## Referat af ordinær generalforsamling 2012

ekstraordinær generalforsamling (27. oktober 2011). Der var enstemmigt flertal for, at der blev optaget lån til projektet. Umiddelbart efter den ekstraordinære generalforsamling blev foreningens lån omlagt. Vi fik vores lån lagt sammen (havde før 2 lån – 1 med fleksrente og et fastforrentet). Nu er der kun et fastforrentet på ca. 10 mio., og vi fik forlænget løbetiden på lånet. Det betød, at vi kunne låne 1.5 mio. uden, at boligafgiften behøver stige. Hvis vi ikke bruger hele beløbet på kælderrenoveringen, har vi mulighed for at betale pengene tilbage mod et mindre gebyr.

Efter indhentning af forskellige tilbud har bestyrelsen valgt at samarbejde med firmaet Abilhauge som rådgivende ingeniør på projektet. Abilhauge kender vi i forvejen, da det er firmaet, der vurderer foreningens andelslejligheder ved salg.

Abilhauge er ved at sende projektet ud til tre udvalgte firmaer, der vil komme med tilbud på det arbejde, der skal udføres. Dernæst vil bestyrelsen i fællesskab med den rådgivende ingeniør vælge det firma, hvis tilbud vi finder mest egnet. Det forventes, at selve projektet vil gå i gang i uge 20 og være færdig ca. i uge 31. Men alt kommer an på tilladelser etc. Vi håber at kunne holde det på ca. 1 mio., men der vil altid være uforudsete udgifter.

### **5. Tvist om kvadratmeter hos erhvervsandel**

Ejer af erhvervsandelen Ryesgade 61 kælderetagen tv. Yuksel Cigdem har lagt sag an mod foreningen. Årsagen er, at han mener, han betaler for meget i boligafgift i forhold til størrelsen på erhvervsandelen. Bestyrelsen har ladet foreningens advokat køre sagen. Efter forhandlinger med Yuksel Cigdem's advokat rådede foreningens advokat bestyrelsen til at indgå forlig, hvilket bestyrelsen har gjort. Forliget har bevirket, at andelshaveren har fået nedsat huslejen og nu betaler for de kvadratmeter, som andelen er opmålt til af en landinspektør. Herudover skal foreningen tilbagebetale for meget udbetalt husleje for et år bagud. Af samme årsag skal der foretages nye opmålinger i hele kælderetagen med henblik på at få afklaret, hvor mange kvadratmeter de enkelte forretninger råder over. Det går bestyrelsen i gang med at kigge på snarest muligt. Ifølge vores vedtægter skal hver andelshaver betale boligafgift i henhold til antal kvadratmeter.

### **6. Altangruppe**

Der er nedsat en altangruppe bestående af forskellige andelshavere. Gruppen har fremsat forslag om, at der gives tilladelse til, at de enkelte andelshavere kan etablere altaner, hvis de selv afholder udgiften. Forslaget er udsendt til alle andelshavere. (Forslaget blev vedtaget).

### **7. Diverse**

#### Facebook

Foreningen har fået en gruppe på Facebook, hvor andelshaverne kan blive medlemmer. Det skulle gerne gøre det lidt nemmere for os at kommunikere med hinanden (hedder på Facebook: Andelsboligforeningen Ryesgade 61/Trepkasgade 2).

#### Barnevognsrummet

De ting, der opbevares der, men ikke bruges dagligt/ugentligt, bedes flyttet. Der er begrænset med plads og pt. ret mange, der har brug for plads til barnevogn.

### **3. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab**

Martin Andresen gennemgik regnskabet.

# A/B Ryegade / Trepkasegade

## Referat af ordinær generalforsamling 2012

Efter få opklarende spørgsmål blev regnskabet og andelskronen sat til afstemning.

Regnskabet og andelskronen blev enstemmigt vedtaget.

Andelskronen blev sat til kr. 10.105,- pr. m2.

### 4. Fremlæggelse og godkendelse af budget

Martin Andresen gennemgik budgettet.

Budgettet blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

### 5. Indkomne forslag.

#### Forslag 1 – vedtægtsændring , nyt stk. 4 i § 24.

---

Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel & bolig og de vilkår overdragelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i vedtægterne. Såfremt der ikke i forbindelse med salget kan opnås den værdi, som den ekskluderede andelshaver er berettiget til, skal den ekskluderede andelshaver acceptere den pris, der beviseligt er opnået til anden side, medmindre den ekskluderede andelshaver ikke inden 5 dage fra modtagelsen af meddelelsen om prisfastsættelsen, har indstillet en anden af bestyrelsen godkendt andelshaver, der tilbyder en højere pris for andelen. Den ekskluderede andelshaver hæfter for boligafgiften og andre ydelser til foreningen indtil ny andelshaver er indtrådt i forpligtelsen.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

#### Forslag 2 – tilladelse til opsætning af altaner

---

Bestyrelsen bemyndiges til at give andelshavere, der ønsker at montere altan på facaden fuldmagt til at ansøge kommunen om byggetilladelse. Altanen skal opføres i henhold til byggetilladelsen. Alle udgifter i forbindelse med ansøgning, opsætning og vedligeholdelse af altanen bekostes af andelshaveren.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

### 6. Valg formand

Det blev besluttet, at bestyrelsen konstituerer sig ved første møde med en formand.

### 7. Valg til bestyrelsen

Genvalgt blev

Ann-Dorthe Jensen

Anne Larsen

Bestyrelsen består herefter af:

Ann-Dorthe Jensen, formand (på valg 2014)

Anne Larsen (på valg 2014)

Morten Tranberg (på valg 2013)

Jonas Svensson (på valg 2013)

Bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig med formand som ovenfor

# A/B Ryesgade / Trepkaskgade

## Referat af ordinær generalforsamling 2012

### 8. Valg af suppleanter

Som suppleanter valgtes:

Martin Bjørn Kristensen (på valg 2013)  
Stine Carlé (på valg 2013)

### 9. Valg af revisor

Luni revision blev valgt som revisor.

### 10. Eventuelt

Der mangler lys på bagtrappen Trepkaskgade.

Der mangler at blive foretaget hovedrengøring. Det er nødvendigt, at kontakte rengøringsfirmaet.

Bagdøren til nr. 61 skal holdes lukket. Der må ikke sættes ting i klemme, døren bliver skæv og det trækker.

Der må ikke holdes hunde i lejlighederne.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen sluttede kl. 19.25



Martin Andresen  
Dirigent



Ann-Dorthe Hass Jensen  
Formand