



Henrik Bonné
Advokat (H), MBA
Vestagervej 3
2100 København Ø

T: 39 16 80 80
D: 39 16 80 71
F: 39 16 80 00
E-mail: hb@vestagervej.dk

Advokat Henrik Bonné ApS
www.vestagervej.dk
CVR: 33578792
Bank: Spar Nord Bank A/S
Kontonr.: 9385-4575884267

27. december 2012
J.nr. 700090

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Onsdag den 4. juli 2012 kl. 19.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Læssøesgade 14 – 14 A med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent;
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år;
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab, værdiansættelse samt eventuel revisionsberetning;
4. Forelæggelse og vedtagelse af driftsbudget samt vedtagelse af boligafgift;
5. Orientering om den verserende sag med syn- og skøn angående tagterrassen til lejligheden Læssøesgade 14, 4.
6. Indkomne forslag:
 - Ingen indkomne forslag på tidspunktet for indkaldelsen;
7. Valg af formand for bestyrelsen;
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen;
9. Valg af 1-2 suppleanter;
10. Valg af administrator;
11. Valg af revisor – bestyrelsen foreslår Buus Jensen Statsautoriserede Revisorer;
12. Eventuelt.

Nikolai Kirkby indledte med at byde de fremmødte medlemmer velkommen til den ordinære generalforsamling, ligesom han også bød advokat Henrik Bonné fra Advokaterne Vestagervej velkommen. Rasmus Fogt var fraværende på grund af arbejdsmæssige forpligtelser.

Det blev konstateret, at der på generalforsamlingen var mødt i alt 7 andelshavere personligt, mens en var repræsenteret ved fuldmagt.

Ad punkt 1 – Valg af dirigent og referent:

Henrik Bonné blev enstemmigt valgt som såvel dirigent som referent.

Dirigenten konstaterede, med de m dendes samtykke, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt samt beslutningsdygtig, idet der på dagsordenen ikke var punkter til behandling, som krævede kvalificeret majoritet.

Ad punkt 2 – Bestyrelsens beretning:

Som følge af afbud fra Rasmus Fogt afgav Nikolai Kirkby på bestyrelsens vegne beretningen for det forløbne år.

Det forløbne år, og den efterfølgende periode frem til afholdelsen af den ordinære generalforsamling, har været præget af en enkelt, stor begivenhed, nemlig ombygningen/renoveringen af tagterrassen til lejligheden L ess esgade 14, 4. Der var konstateret utætheder ved tagterrassen, og det nødvendige arbejde med udbedringen heraf er derfor igangsat. Foreningen har tidligere bekostet udbedringen af en flunke, men der har nu vist sig at være andre problemer med terrassen. Der har været en del drøftelser om, hvor ansvaret for problemerne ligger, og det er stadig ikke endeligt afklaret, om ansvaret for problemerne ligger hos Foreningen eller hos andelshaveren, hvad enten det er de nuværende andelshavere eller en tidligere. Arbejdet med denne sag har lagt beslag på en stor del af bestyrelsens ressourcer.

Et af de centrale problemer er, om Foreningens ansvar for den udvendige vedligeholdelse af ejendommen, herunder vedligeholdelsen af tag og vinduer, tillige omfatter ansvaret for vedligeholdelsen af en individuel forbedring som tagterrassen. Tagterrassen er en individuel forbedring med værdi for den andelshaver, der råder over forbedringen, og som sådan sælges den fra andelshaver til andelshaver, uden at Foreningen har nogen del heri.

På nuværende tidspunkt er arbejdet med udbedringen ved at være bragt til ende. Det har været uhyre udgiftskrævende for Foreningen, og der er iværksat syn- og skøn bl.a. med henblik på en inddragelse af tidligere andelshavere. Afholdelsen af syn- og skøn er endvidere iværksat i forsøget på at få svar på en række af de spørgsmål, der har betydning for afgørelsen af, om der er tale om fejl ved opførelsen/konstruktionen og/eller mangler ved vedligeholdelsen. Afklaringen heraf er nødvendig med henblik på en endelig fastlæggelse af, hvem der i sidste ende

har ansvaret, og hvem der dermed skal bære udgifterne ved udbedringen af de mangelfulde forhold.

Omkostningerne ved udbedringen skønnes at udgøre omkring kr. 450.000,00, men der er ikke endelig klarhed herover. Samtidig med de nødvendige udbedringsarbejder er der blevet foretaget visse andre påkrævede arbejder, som det har været naturligt at lade udføre nu, hvor der alligevel var opsat stillads. Disse udgifter afholdes af Foreningen. Der er blevet indhentet tilbud fra en entreprenør på udførelsen af arbejderne, og Foreningen har været bistået af sin egen rådgivende ingeniør i forbindelse med vurderingen af tilbuddet. Der har været indhentet et alternativt tilbud, men arbejdet har ikke været udbudt i licitation. Der har været en løbende drøftelse med Foreningens forsikringsselskab om dækning af skaderne, og dette forhold er endnu ikke endeligt afklaret.

Drøftelserne relaterer sig bl.a. til, hvorvidt der er tale om en rådskaade eller en svampeskade. Der er udfærdiget en svamperapport, men dette har ikke afklaret sagen i forhold til forsikringsselskabet. I det omfang der kan opnås dækning for udgifterne fra forsikringsselskabets side, hvad enten det er helt eller delvist, bliver der gjort et ihærdigt arbejde herfor. Det er imidlertid ikke til at sige, hvor regningen endeligt kommer til at ligge, men bestyrelsen håber på, at Foreningen kommer til at dække en så lille del som overhovedet muligt.

Tagterrassen er opført før ejendommen blev overtaget af Foreningen, og er dermed opført, mens ejendommen stadig var en almindelig udlejningsejendom. Ved stiftelsen af Foreningen valgte man, for at de kommende andelshavere kunne få glæde af de investeringer, der var foretaget i lejeboligerne, at lade de enkelte andelshavere overtage disse investeringer som individuelle forbedringer. I det omfang Foreningen efterfølgende har afhændet en lejelejlighed, ved en lejers fraflytning, er der taget betaling for sådanne eventuelle forbedringer. Foreningen er stiftet i 2000 og tagterrassen er færdigmeldt i 1999.

Omkostningerne ved syn- og skønssagens gennemførelse er dækket af Foreningens retshjælpsforsikring. Som følge af den tvivl og usikkerhed der har været om sagen, har der også været uklarhed om, hvordan udbedringen skulle foregå. Der er indgået en aftale med de nuværende andelshavere, hvorefter der ved udbedringen er valgt en dyrere, men også bedre løsning. Merudgifterne herved dækkes af de nuværende andelshavere, mens det altså ikke er afgjort, hvem der i sidste ende skal dække de øvrige udgifter.

Derudover har året ikke budt på de store begivenheder. Der var sidste år en del problemer i forbindelse med Distortion-festivalen. Der er, som følge af disse problemer, bl.a. sat en skrålåge for kældernedgangen.

Der har været anvendt ressourcer på at få gennemgået ejendommen bl.a. i relation til de tekniske installationer, med henblik på en vurdering af, i hvilket omfang der er

arbejder, der må anses som umiddelbart påkrævede. Som medlemmerne ved flere tidligere lejligheder har haft lejlighed til at drøfte, ser opgangene ikke for kønne ud, og det er fortsat ønsket, at der kan gøres noget herved. Med de store udgifter, og den usikkerhed der er om forløbet i relation til tagterrassen, er der p.t. ikke gjort mere ved dette spørgsmål.

I forhold til de kommende arbejder på ejendommen, forestår der bl.a. en reparation af taget, hvor der er begyndende utætheder. Det forventes, at der efter sommerferien bliver lagt nyt tagpap, med henblik på sikring mod indtrængen af vand. Der var heldigvis ingen større problemer i forbindelse med skybruddet i juli 2011.

Der er et større problem i forhold til sikringen mod utætheder i faldstammerne. Der er ingen af ejendommens faldstammer, det vil være nemt at skifte, og der er nogle af dem, det vil være endog meget vanskeligt, og dermed omkostningskrævende, at skifte. Problemet i relation til faldstammerne er, at de ligger omgivet af murværk, hvorfor efterarbejderne vil være store ved en udskiftning. Hvis faldstammerne lækker i etageadskillelserne, vil det udgøre et alvorligt problem, hvorfor det er nødvendigt at være opmærksom på faldstammernes tilstand. Det undersøges i øjeblikket, om det er teknisk muligt at afhjælpe problemerne med en såkaldt foring af faldstammerne og der iværksættes en TV-inspektion med henblik på at få nærmere overblik herover. Hvis en foring ikke kan udføres, vil det være nødvendigt med en udskiftning, enten hel eller delvis. Omkostningerne herved vil formentlig beløbe sig til en anslået udgift på kr. 5-600.000,00 for alle faldstammerne i ejendommen, men med en betydelig usikkerhed i forhold til efterarbejderne. En foring forventes at kunne gennemføres for en samlet udgift på anslået kr. 250-275.000,00.

Herudover skal facaden på baghuset ordnes, idet den er porøs og krummer en anelse. Der er forskellige muligheder at vælge imellem, og prisen vil bl.a. afhænge af, i hvilket omfang det besluttet at foretage yderligere isolering eller ej. Udgifterne beløber sig formentlig til ca. kr. 5-700.000,00. Opgangene er, som nævnt, ikke pæne, og trænger til en snarlig behandling. Opgangene i forhuset er dem, det er mest påkrævet at få ordnet. Der foreligger et tilbud på istandsættelse af alle 3 opgange for en pris på anslået kr. 800.000,00.

I forbindelse med gennemgangen af ejendommen, og de her nævnte udgifter Foreningen står overfor indenfor en kortere årrække, har bestyrelsen drøftet såvel prioriteringen, altså i hvilken rækkefølge arbejderne skal udføres, som finansieringen. Arbejdet med faldstammerne vurderes som det mest presserende, og er dermed det arbejde, der har den højeste prioritet.

Med hensyn til finansieringen har bestyrelsen gjort sig overvejelser over, hvilke lejligheder der eventuelt kan afhændes. Lejligheden på 4. sal i baghuset er en af mulighederne. Det lejemål Ventilen har haft i stueetagen er ligeledes en mulighed.

Ventilen har netop opsagt lejemålet, og lokalerne bliver derfor ledige. Med den nuværende stilstand på markedet for udlejning af erhvervslokaler, må det anses som en vanskelig opgave at finde en ny erhvervslejer. Lejeboligen i stueetagen i forhuset er også en mulighed med henblik på afhændelse. Alt med henblik på at få skabt den nødvendige økonomi til de fremtidige investeringer.

De fremmødte medlemmer havde lejlighed til at stille spørgsmål til beretningen, der herefter enstemmigt blev taget til efterretning.

Ad punkt 3 – Årsregnskab:

Nikolai Kirkby gennemgik ligeledes foreningens årsregnskab 2010/2011, som er udarbejdet af Buus Jensen, statsautoriserede revisorer.

Årets resultat er et overskud på kr. 327.106,- der foreslås overført til næste år. Resultatet vurderes som tilfredsstillende. Foreningens aktiver og passiver balancerer med kr. 12.196.626,-, hvoraf kr. -651.371,- kan henføres til egenkapitalen.

De finansielle indtægter og udgifter følger fortsat budgettet. Renten på foreningens lån er som tidligere nævnt fikseret til 5% p.a. Fikseringen er sket ved en SWAP aftale med Nykredit. Som følge heraf skal der hvert år i regnskabet sættes en værdi af SWAP-aftalen.

Såfremt den generelle markedsrente er lavere end 5% vil værdien blive optaget på passivside og såfremt den generelle markedsrente er højere end 5% vil værdien blive optaget på aktivside. Udviklingen i renteniveauet påvirker således balancen, og dermed værdiansættelsen i foreningen. Udgifterne og dermed driftsbudgettet påvirkes ikke, da renten er fast. Det nuværende lån er et 5% inkonvertibelt lån, som løber over 30 år. Som følge af det nuværende meget lave renteniveau, føres værdien af SWAP aftalen på passivside.

Der var fra de fremmødte medlemmers side anledning til at stille spørgsmål til årsregnskabet. Der var spørgsmål til bl.a. udgifterne til vand og el. De svingninger der kan konstateres i disse udgifter, hænger formentlig sammen med periodiseringer. Der blev fra flere sider udtrykt ønske om genindførelse af de fælles arbejdsdage, som i et vist omfang kan være med til at reducere udgifterne, og hvor man har mulighed for at få ordnet flere mindre opgaver.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Fastsættelsen af andelskronen til 11,08 blev ligeledes enstemmigt godkendt.

Ad punkt 4 – Budget:

Nikolia Kirkby gennemgik budgettet, der er fastlagt ud fra en uændret boligafgift. Der er imidlertid ikke mulighed for at iværksætte yderligere større arbejder, uden en forøgelse af boligafgiften, og en sådan forøgelse må derfor forventes at blive fremsat til behandling på den næste ordinære generalforsamling.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål til budgettet, som herefter blev enstemmigt godkendt, idet boligafgiften fortsætter uændret indtil videre.

Ad punkt 5 – Orientering om den verserende sag:

Nikolai Kirkby havde redegjort herfor under bestyrelsens beretning, jfr. ovenfor, og der var ikke yderligere at tilføje, ligesom der heller ikke var yderligere spørgsmål

Ad punkt 6 – Indkomne forslag:

Der var ikke indkommet forslag.

Ad punkt 6 – Valg af formand for bestyrelsen:

Rasmus Fogt blev valgt som formand for bestyrelsen på generalforsamlingen i 2011 og var således ikke på valg. Rasmus Fogt havde imidlertid tilkendegivet, at han ønskede at trække sig fra posten, og Nikolai Kirkby blev herefter valgt som formand for en 1-årig periode.

Ad punkt 7 – Valg af medlemmer til bestyrelsen:

Andreas Kirkby blev valgt som medlem af bestyrelsen i 2011 og var således ikke på valg. Nikolai Kirkby blev genvalgt i 2010 og var således på valg. Da Nikolai Kirkby er valgt som formand blev Henriette Meier Jensen valgt som medlem af bestyrelsen for en 2-årig periode. Agus Rahmat Hidayat blev ligeledes valgt som medlem af bestyrelsen for en 2-årig periode.

Der var ikke andre kandidater, og bestyrelsen består herefter af 4 medlemmer.

Ad punkt 8 – Valg af 1-2 suppleanter:

Martin Brandt Pedersen blev enstemmigt genvalgt som suppleant til bestyrelsen og Rasmus Fogt blev valgt som ny suppleant.

Ad punkt 9 – Valg af administrator:

Advokat Henrik Bonné, Advokaterne Vestagervej, blev enstemmigt genvalgt som administrator for foreningen.

Ad punkt 10 – Valg af revisor:

Buus Jensen Statsautoriserede Revisorer blev enstemmigt genvalgt som foreningens revisor.

Ad punkt 11 – Eventuelt.

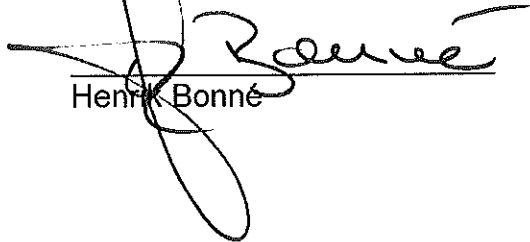
Forholdene omkring cykelparkeringen på ejendomme blev drøftet, idet der blev givet udtryk for, at det er et problem, at der efterhånden er cykler overalt, også i porten, hvilket giver problemer med fremkommeligheden. Der blev givet udtryk for, at miljøet i gården ikke er rigtig rart, hvilket er uheldigt i og med der er blevet ofret store omkostninger på gården. Der ligger mange byggematerialer, og har gjort det gennem lang tid, hvilket ikke forekommer acceptabelt. Der blev givet udtryk for, at det forekommer, at der er en høj grad af mangel på hensyntagen til andre, og der blev efterlyst initiativer med henblik på at sikre en større efterlevelse af almindelig god opførsel. Der var enighed om at sende et eksemplar af husordenen for ejendommen rundt sammen med referatet og en hertil knyttet opfordring til, at man som beboer i en etageejendom, og som deltager i det fællesskab en andelsboligforening er, stedse sørger for at indrette sin færden med størst mulig hensyntagen til de omkringboende.

Det blev drøftet, om der var behov for udskiftning af d rtelefonerne, og om man eventuelt kunne udskifte egen dørtelefon på individuel basis. Det blev i denne forbindelse nævnt, at den eksisterende model er udgået, men at en ny kan anskaffes på individuel basis for en pris på ca. kr. 600,00. En udskiftning af hele anlægget vil beløbe sig til ca. kr. 75.000,00, hvad der skønnes at være en unødvendig udgift på nuværende tidspunkt. Det blev drøftet, om der kan indrettes eksempelvis et fælles cykelværksted i det store kælderrum. Problemet med udnyttelsen af rummet er, at trappen derned er ualmindelig stejl.

Da der herefter ikke forelå yderligere til drøftelse, takkede dirigenten for god ro og orden under generalforsamlingen og hævede denne kl. 22.05.

Som referent og dirigent:

København Ø, den 27.11.2012



Henrik Bonne