

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

28. oktober 2013  
J.nr. 700090

## GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Torsdag den 11. juli 2013 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Læssøesgade 14-14 A, i VerdensKulturCentret, Nørre Allé 7, 2200 København N, 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 – der indstilles til en stigning i boligafgiften på 10%;
5. Orientering om den verserende sag angående tagterrassen til lejligheden Læssøesgade 14, 4., og bemyndigelse til bestyrelsen til anlæggelse af retssag, idet der fra Foreningens resthjelpsforsikring er meddelt tilsagn om dækning af udgifterne, samt bemyndigelse til indgåelse af forlig efter bestyrelsens skøn;
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;
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.

Det blev konstateret, at der på generalforsamlingen var mødt i alt 8 andelshavere personligt, heraf 1 erhvervsandelshaver, mens 3 andelshavere var repræsenteret ved fuldmagt.

#### **Ad punkt 1 – Valg af dirigent og referent:**

Henrik Bonné blev enstemmigt valgt som referent mens Sofie Guillois Larsen enstemmigt blev valgt som dirigent.

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:**

Nikolai Kirkby afgav på bestyrelsens vegne beretningen for det forløbne år.

I lighed med den foregående periode har også denne periode i høj grad været præget af ombygningen/renoveringen af tagterrassen til lejligheden Læssøesgade 14, 4. Det er en stor sag, der har kostet penge for Foreningen og tid for bestyrelsen. Arbejderne i relation til at få bragt tagterrassen i orden er foreløbigt afholdt af Foreningen. Der er tale om betydelige omkostninger og processen har været såvel vanskelig som langvarig. Sagen vil blive drøftet senere under pkt. 5, hvor spørgsmålet om bemyndigelse til anlæggelse af retssag kommer op til behandling.

Der har været konstateret en vandskade i lejligheden 14A, st.tv., hvor der var sevet vand ud i v ggen mod opgangen. Forholdet blev anmeldt til ejendommens forsikringsselskab og bestyrelsen har haft en række drøftelser med selskabet i anledning af sagen, bl.a. i forbindelse med fastlæggelsen af skadeårsagen, der kunne være enten en utæt rørinstallation eller et ut t blandingsbatteri. Foreningens selvrisiko afhænger af installationens alder, således at jo ældre installationen er, jo højere er selvriskoen. Drøftelserne var endt med, at der nu var indgået et acceptabelt forlig, der også involverer andelshaverne, der bærer ansvaret for installationen af blandingsbatteriet, som ikke var udført af en autoriseret håndværker. Det indgåede forlig indebærer, at Foreningen ikke belastes med udgifter i anledning af skaden.

Varmestyringen af centralvarmeanlægget har budt på en del problemer, idet returvandstemperaturen ikke var reguleret godt nok.

Herudover har Ventilens tidligere lejemål været genstand for en række drøftelser i bestyrelsen, idet spørgsmålet var, om erhvervslejemålet skulle afhændes som andel, i et forsøg på at skaffe likviditet til Foreningen, eller der skulle forsøges at finde en ny erhvervslejer. En udlejning anses som særdeles vanskelig i det nuværende marked. Lejen i relation til Ventilen har været reduceret betydeligt i en længere periode, men det havde altså ikke været tilstrækkeligt til, at fastholde lejeren.

Det blev bemærket, at det er et problem, når erhvervslejemål anvendes til beboelse, og der var i denne forbindelse lejlighed til at drøfte problemstillingen i relation til erhvervslejemålet på 4. sal i Baghuset. Det havde ikke været muligt for Foreningen at gennemføre en sag angående anvendelsen af dette erhvervslejemål, som følge af de bevismæssige problemer. Bestyrelsen blev opfordret til at sørge for at undgå lignende problemer i fremtiden.

Der er fortsat et større problem i forhold til sikringen mod utætheder i faldstammerne, men problemerne er muligvis ikke så store som først antaget, ligesom en udbedring formentlig også kan strækkes over en længere periode.

Udover et salg af Ventilens tidligere lejemål er det fortsat en mulighed at afhænde lejeboligen i stueetagen i forhuset som andel. For at undgå skattemæssige problemer, skal der forblive et lejemål i ejendommen, men det er uden betydning, om det sidste lejemål er et boliglejemål eller et erhvervslejemål.

De fremmødte medlemmer havde lejlighed til at stille spørgsmål til beretningen, der herefter enstemmigt blev taget til efterretning. Det blev i forbindelse med spørgsmålene nævnt, at ikke alle andelshavere havde modtaget sidste års referat og den på sidste års generalforsamling drøftede husorden. Administrator drager derfor omsorg for, at dette materiale udsendes sammen med referatet fra dette års generalforsamling.

### **Ad punkt 3 – Årsregnskab:**

Nikolai Kirkby gennemgik Foreningens årsregnskab 2011/2012, som er udarbejdet af Buus Jensen, statsautoriserede revisorer.

Årets resultat er et underskud på kr. -455.229,- der foreslås overført til næste år. Resultatet vurderes som tilfredsstillende i lyset af de udlæg Foreningen har haft. Foreningens aktiver og passiver balancerer med kr. 11.517.896,-, hvoraf kr. -1.781.933,- kan henføres til egenkapitalen. I lyset af mulighederne for at afhænde en eller flere lejligheder, vurderes dette som tilfredsstillende.

De finansielle indtægter og udgifter følger fortsat budgettet. Foreningens lån er fikseret til 5% p.a. ved en SWAP aftale. Værdien af SWAP-aftalen fremgår af hvert årsregnskab.

Der var fra de fremmødte medlemmers side anledning til at stille spørgsmål til årsregnskabet. Der var spørgsmål til bl.a. lejeindtægterne, mellemregningen ved overdragelse af andele og udgiften til vand. Administrator fremkommer med nærmere oplysninger i forbindelse med udsendelsen af referatet. Sammen med referatet fremsendes ligeledes den endelige version af årsregnskabet.

Der var endvidere lejlighed til at debattere Foreningens generelle økonomiske situation, der p.t. er præget af de meget stor udlæg i forbindelse med tagterrassen, som Foreningen har haft. Hensigtsmæssigheden i at afhænde f.eks. det erhvervslejemål, der er blevet ledigt efter Ventilens fraflytning blev drøftet, og det blev nævnt, at der var en af generalforsamlingens deltagere, der mente at have kontakt til en interesseret køber.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Fastsættelsen af andelskronen til 10,28 blev ligeledes enstemmigt godkendt. Andelskronen er således faldet en anelse i forhold til det foregående år.

#### **Ad punkt 4 – Budget:**

Nikolia Kirkby gennemgik budgettet, der er fastlagt ud fra en uændrede budgettal men med en forøgelse af boligafgiften, hvor der fra bestyrelsens side indstilles en 10% stigning.

Der var lejlighed til at drøfte, hvorvidt det var hensigtsmæssigt at øge boligafgiften, i lyset af de udgifter Foreningen står overfor, eller om boligafgiften skulle fortsætte uændret i forventning om, at det indenfor en kortere periode vil være muligt at afhænde en lejlighed og på denne måde skaffe likviditet til Foreningens drift. Uanset det forventes, at der indenfor en kortere periode kan afhændes en lejlighed, er det bestyrelsens opfattelse, at det, bl.a. i lyset af udgifterne til renovering af opgangene, renovering af faldstammer m.v. er hensigtsmæssigt også at øge boligafgiften som foreslået. Generalforsamlingen har jo, på et senere tidspunkt, altid mulighed for at reducere boligafgiften, når Foreningens økonomiske situation berettiger dertil.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål til budgettet, som herefter blev enstemmigt godkendt, idet boligafgiften øges med 10% som foreslået. I forbindelse med drøftelserne om en forøgelse af boligafgiften var der ligeledes lejlighed til på ny at drøfte spørgsmålet om et eventuelt salg af erhvervslejemålet på 4. sal i baghuset

som en erhvervsandel. Indtægtsmæssigt er der p.t. ikke den store forskel på, om der for dette lejemål betales erhvervsleje eller afgift som erhvervsandel. Uanset det er opfattelsen, at erhvervslejemålet ikke anvendes som erhvervslejemål, men som bolig er der, som der tidligere er redegjort for, ikke mulighed for at føre en sag om dette spørgsmål. Der var blandt et flertal af deltagerne en positiv indstilling til et eventuelt salg som erhvervsandel.

#### **Ad punkt 5 – Orientering om den verserende sag:**

I tilslutning til den orientering Nikolai Kirkby havde givet på generalforsamlingen sidste år, og de bemærkninger der var givet under dette års beretning, kunne det oplyses, at der nu fra Foreningens forsikringssselskab er meddelt tilsagn om retshjælpsdækning til en retssag mod de nuværende andelshavere. Tilsagnet om retshjælpsdækning indebærer, at Foreningens risiko ved en retssag er begrænset til den selvrisiko, der følger af forsikringen. Henset til det betydelige beløb, Foreningen mener at have til gode hos de nuværende andelshavere, er det bestyrelsens opfattelse, at en retssag er uundgåelig. Det har ikke været muligt at komme overens om en forligsmæssig løsning. Tilsagnet om retshjælpsdækning er givet til en sag mod de nuværende andelshavere. En anden mulighed havde været at søge at gøre et ansvar gældende overfor tidligere andelshavere, men dette var der, som nævnt, ikke tilsagn om fra forsikringssselskabets side. Det blev drøftet, om der skulle gives bestyrelsen bemyndigelse til at indgå forlig i sagen, herunder om det var muligt at begrænse en sådan bemyndigelse. En af de tilstedeværende andelshavere udtalte, at han ikke havde tillid til bestyrelsen, og derfor ikke mente at kunne bemyndige bestyrelsen til at indgå forlig. Formanden ønskede på denne baggrund ikke at modtage en bemyndigelse til at indgå forlig, og denne del af forslaget blev dermed trukket tilbage. Forsamlingen besluttede herefter enstemmigt at give bestyrelsen bemyndigelse til at udtage stævning. Det blev i denne forbindelse bemærket, at der ikke kunne afgives stemme af de andelshavere, der vil blive sagsøgt i sagen.

#### **Ad – Tillæg til indkaldelse:**

Inden behandlingen af dagsordenens pkt. 6 havde bestyrelsen lejlighed til at fremkomme med nærmere oplysninger om punkterne a-d

- a) Bestyrelsen har, som nævnt i beretningen, overvejet muligheden for genudlejning af Ventilens erhvervslejemål, ligesom også muligheden for salg har været drøftet. Ved et salg må det forventes at det skal ske som salg til beboelse, hvilket vil give anledning til problemer, idet der er erhverv såvel ovenover som nedenunder lokalerne. Disse kan derfor i bolig-mæssig henseende anses som plaget af støj. Der var truffet beslutning om en midlertidig udlejning af lokalerne til en lejer med familiemæssig tilknytning til

et af bestyrelsens medlemmer. Beslutningen om midlertidig udlejer var truffet under hensyn til, at der, mens lokalerne havde stået tomme, havde været 2 indbrudsforsøg, og det blev derfor anset som værende hensigtsmæssigt, at lokalerne ikke stod tomme, i en periode indtil salg / endelig genudlejning kunne finde sted. Der blev fra en andelshavers side rejst kritik af denne disposition.

- b) Der har tidligere været foretaget en vurdering af de små erhvervsandele i kælderen, og de vil formentlig kunne indbringe 20-30% af andelskroneværdien. Der vil på ny blive indhentet en sagkyndig vurdering med henblik på, at en kommende generalforsamling kan tage stilling til, om de små erhvervsandele i kælderen skal afhændes.
- c) Henrik Bonné oplyste, at det, der var problemet i forhold til medlemmernes optagelse af lån var, at långiver, i tilfælde af lånets efterfølgende misligholdelse, ikke ville kunne begære låntagers andelslejlighed på tvangsauktion, med mindre vedtægterne ændres, således at der åbnes for muligheden af, at långiver selv kan byde på andelslejligheden på en sådan tvangsauktion, og herefter videresælge lejligheden. Der var enighed om, at der, til behandling på en kommende generalforsamling, fremsættes et konkret forslag til en sådan vedtægtsændring.
- d) Bestyrelsen understregede, at de enkelte andelshavere ikke må foretage indgreb i ejendommens vand-, varme- og afløbsinstallationer samt elforsyning og antenneanlæg da disse tilhører Foreningen, der også har ansvar for drift og vedligeholdelse af installationerne. Endvidere er der bygningsmæssige krav vedr. opvarmning der skal overholdes, hvilket referere til de oprindelige godkendelser af centralvarmeanlægget. Alle ændringer i disse installationer skal forlods godkendes af foreningens bestyrelse uagtet at der måske kan opnås byggetilladelse fra Kommunen. Andelshaverne har ansvaret for, at alt arbejde der udføres af andelshaverne udføres i overensstemmelse med gældende regler, herunder at der anvendes autoriserede håndværkere, i alle de tilfælde, hvor der er pligt hertil, samt at opnå godkendelse fra Kommunen hhv. anmelde ændringer til Kommunen.

#### **Ad punkt 6 – Indkomne forslag:**

Der var efter udsendelsen af indkaldelsen indkommet forslag fra Anders G. Christiansen om husordenen i ejendommen, som, efter hans opfattelse, burde ændres på en række punkter. Anders G. Christiansen havde lejlighed til at dels at motivere forslaget, dels at gennemgå de enkelte bestemmelser i hans forslag. Som følge af tidsmæssige problemer i relation til afviklingen af generalforsamlingen blev det besluttet at udsætte behandlingen af dette punkt, til punkterne 7-11 var behandlet.

**Ad punkt 7 – Valg af formand for bestyrelsen:**

Nikolai Kirkby blev på generalforsamlingen i 2012 valgt som formand for bestyrelsen for en 1-årig periode, og var således på valg. Nikolai Kirkby meddelte, at han genopstillede som formand for bestyrelsen.

Andreas G. Kristiansen meddelte, at Martin Brandt, der ikke selv var til stede på generalforsamlingen, ligeledes ønskede at kandidere til posten som formand for bestyrelsen. Det blev drøftet, hvor hensigtsmæssigt kandidaturet var, henset til, at Martin Brandt er inhabil i relation til den under pkt. 5 nævnte sag. Der var ingen, der begærede skriftlig afstemning. Det kunne konstateres, at der var 7 stemmer for Nikolai Kirkby og 2 stemmer for Martin Brandt. Nikolai Kirkby er dermed valgt som formand for en 2-årig periode. 1 stemme i henhold til fuldmagt talte ikke med, da fuldmagtsgiver ikke havde udtalt sig om valget.

**Ad punkt 7 – Valg af medlemmer til bestyrelsen:**

Andreas Kirkby blev valgt som medlem af bestyrelsen i 2011 og var således på valg. Henriette Meier Jensen blev valgt som medlem af bestyrelsen for en 2-årig periode i 2012, og var således ikke på valg. Agus Rahmat Hidayat blev ligeledes valgt som medlem af bestyrelsen for en 2-årig periode i 2012 og var dermed heller ikke på valg. Agus Rahmat Hidayat meddelte imidlertid, at han ønskede at trække sig fra bestyrelsen. Martin Brandt blev herefter valgt som medlem af bestyrelsen for en 1-årig periode. Da Anders G. Christiansen meddelte, at han også ønskede at opstille til bestyrelsen, blev det besluttet, at bestyrelsen herefter består af 5 medlemmer, hvorfor Anders G. Christiansen er valgt for en 2-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af 5 medlemmer. Nikolai Kirkby som formand og herudover Henriette Meier Jensen, Andreas Kirkby, Martin Brandt samt Anders G. Christiansen.

**Ad punkt 8 – Valg af 1-2 suppleanter:**

Rasmus Fogt blev enstemmigt genvalgt som suppleant til bestyrelsen. Der var ikke andre, der ønskede at blive valgt som suppleant, hvorfor Foreningen p.t. har en 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.**

Drøftelserne angående husordenen i ejendommen blev fortsat. Administrator drager omsorg for, at der sendes et eksemplar af husordenen for ejendommen rundt sammen med referatet. I lighed med sidste år knyttes der hertil en 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. Bestyrelsen vil arbejde videre med forholdene omkring husordenen for ejendommen.

Referenten gjorde opmærksom på, at generalforsamlingen, som følge af betingelserne for leje af lokalet i VerdensKulturCentret, skulle være afsluttet senest kl. 22:00. Som følge heraf blev debatten afsluttet og dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 22.00.

\*\*\*

Som referent:

København Ø, den 28/2 2013

  
Henrik Bonne

Som dirigent:

København N, den 28/2 2013

\_\_\_\_\_  
Sofie Guillois Larsen