

Henrik Bonn 
Advokat (H), MBA
Vestagervej 3
2100 København  

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

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

30. juni 2014
J.nr. 700090

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Torsdag den 27. marts 2014 kl. 19.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Læssøesgade 14-14 A, i Skt. Johannes Kirkens menighedshus, Blegdamsvej 1B, 1., 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 fastholdelse af den aktuelle boligafgift
5. Orientering om den verserende sag angående tagterrassen til lejligheden Læssøesgade 14, 4.
6. Indkomne forslag:
 - a) Bestyrelsen fremsætter forslag om salg af erhvervslejligheden i Baghuset, st., der p.t. er udlejet på en tidsbegrænset kontrakt. Bestyrelsen bemyndiges til at sælge lejligheden som boligandel for en pris svarende til andelskronen med et eventuelt fradrag op til 25% af prisen svarende til andelskronen
 - b) Bestyrelsen fremsætter forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at lade 3 faldstammer fore for en pris op til samlet kr. 300.000,00 inkl. moms
 - c) Forslag om etablering af sendeanlæg til mobiltelefoni for Hi3G
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 Bonn  fra Advokaterne Vestagervej velkommen.

Det blev konstateret, at der på generalforsamlingen var mødt i alt 8 andelshavere personligt, mens 4 andelshavere var repræsenteret ved fuldmagt.

Ad punkt 1 – Valg af dirigent og referent:

Henrik Bonn  blev enstemmigt valgt som referent mens Henriette Meier-Jensen 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.

Også den foregående periode har været præget af problemerne med tagterrassen til lejligheden Læssøesgade 14, 4. Derudover har der været en del arbejde forbundet med udbedringerne efter vandskaden i lejligheden 14A, st.tv. Der mangler stadig enkelte arbejder, idet fugten i v ggen ikke er helt tørret ud. Der er blevet lagt nogle el-installationer om, efter det blev konstateret, at et hpfi rel  hele tiden blev ved med at slå fra. Bestyrelsen har under overvejelse at afholde et "kursus" for eventuelle interesserede, der vil lære ejendommens små finurligheder at kende, som f.eks. hvad der skal gøres, hvis lyset g r her eller der m.v. Der er stadig nogle lejere i ejendommen, og bestyrelsen har derfor nogle opgaver med at servicere disse. Der har været afholdt en oprydningssdag, hvor der var et fint fremmøde, og der vil blive afholdte flere af denne type arrangementer. Det var en hyggelig dag, og bestyrelsen rettede derfor en tak til alle, der deltog. Ved næste arrangement kan det bl.a. tages under overvejelse at lægge rullegræs ud, og iværksætte andre tiltag for at gøre gården mere indbydende og sommerparat. Udfordringen i gården er, at der er knebent med sol, og dermed grænsen for, hvad der kan iværksættes. Nikolai Kirkby orienterede tillige om salget af lejligheden Læssøesgade 14, st., der var afsluttet med overtagelsesdag den 1. marts 2014 og takkede i denne forbindelse Martin Brandt Pedersen for bistand i forbindelse med valg af ejendomsmægler. Lejligheden er afhændet til andelskronen, og der er, i forbindelse med handlen udfærdiget energimærke for ejendommen.

Ad punkt 3 – Årsregnskab:

Nikolai Kirkby gennemgik Foreningens årsregnskab 2012/2013, der er udarbejdet af Buus Jensen, statsautoriserede revisorer.

Årets resultat er et overskud på kr. 129.400,-, før prioritetsafdrag og afskrivninger, der foreslås overført til næste år. Resultatet vurderes som tilfredsstillende. Foreningens aktiver og passiver balancerer med kr. 11.353.454,-, hvoraf kr. - 940.227,- kan henføres til egenkapitalen. I lyset af mulighederne for at afhænde en eller flere lejligheder, vurderes dette ligeledes 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, ligesom der var lejlighed til at debattere Foreningens generelle økonomiske situation. Det blev besluttet at ophøre med at afkræve Foreningen leje for kælderrum.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Fastsættelsen af andelskronen til 10,83 blev ligeledes enstemmigt godkendt. Andelskronen er således steget en anelse i forhold til det foregående år.

Ad punkt 4 – Budget:

Nikolia Kirkby gennemgik det omdelte budget, der er fastlagt ud fra uændrede omkostninger men med den forøgelse af boligafgiften, der blev vedtaget på den seneste ordinære generalforsamling i 2013.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål til budgettet, som herefter blev enstemmigt godkendt. Den tidligere vedtagne forøgelse af boligafgiften med 10% fastholdes dermed.

Ad punkt 5 – Orientering om den verserende sag:

I tilslutning til den orientering Nikolai Kirkby havde givet på generalforsamlingen sidste år, og der blev givet en orientering om den skriftveksling, der havde været i sagen siden udtagelsen af stævningen i 2013. En række af de tidligere andelshavere, der har været indehavere af retten til at bebo lejligheden med tagterrassen er inddraget i sagen, eller forventes at blive det. Der er således

mange parter involveret i sagen, og det forventes derfor ikke, at sagen kan komme til behandling før tidligst i 2015.

Ad punkt 6 – Indkomne forslag:

Bestyrelsen havde fremsat 3 forslag under punkterne a-c

- a) Forsamlingen havde lejlighed til at drøfte det fremsatte forslag om salg af erhvervslejligheden i Baghuset, der tidligere har været udlejet til Ventilen, og som nu er udlejet på en tidsbegrænset kontrakt. Det fremsatte forslag blev enstemmigt vedtaget, idet det blev præciseret, at lejligheden udbydes via mægler, i lighed med salget af lejligheden Læssøesgade 14, st., og at salgsoptstillingen runddeles til samtlige andelshaveren, når den foreligger, idet andelshaverne opfordres til at være med til at fremme salget, såfremt de kender nogle, der kunne være interesserede i lejligheden.
- b) Nikolai Kirkby redegjorde for den proces der har været med Per Aarsleff, som har foretaget en inspektion af faldstammerne, og som er det førende firma indenfor foringer af faldstammer. Spørgsmålet om foring har også været drøftet med Foreningens rådgiver, Abildhauge A/S, der også anbefaler Per Aarsleff. Som der tidligere er redegjort for, er faldstammerne mange steder i en dårlig forfatning, og en udskiftning, særligt for så vidt angår faldstammerne placeret ved køkkenerne mellem nr. 14 og nr. 14A tv., vil være en bekostelig affære som følge af, at faldstammen der er særligt vanskeligt tilgængelig. Hvis det viser sig, at det ikke er nødvendigt med en foring, men at problemerne foreløbigt kan afhjælpes med en rensning, vil der kun blive udført en rensning. Forholdet er imidlertid sådan, at det i forbindelse med rensningen skal være muligt at iværksætte en foring med det samme, idet det ellers vil blive væsentligt dyrere, hvis ikke foringen i givet fald kan ordnes i samme arbejdsgang. Der vil blive foretaget en rensning, og muligvis foring, såfremt det er påkrævet, af den faldstamme, der er placeret mellem køkkenerne i lejlighederne 14 og 14A st., tillige med 2 faldstammer i lejlighederne 14A, th. Der foretages i denne omgang ikke noget i relation til faldstammerne i Baghuset, men det må forventes, at det også vil være nødvendigt at iværksætte rensning/foring her, indenfor en kortere årrække. Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget.
- c) Forsamlingen havde lejlighed til at drøfte det fremsatte forslag om etablering af sendeanlæg til mobiltelefoni, hvilket ville give Foreningen mulighed for at oppebære en ekstra lejeindtægt. De forskellige aspekter omkring sendeanlæg blev grundigt debatteret. Sendeanlægget må under alle omstændigheder forventes etableret i nærheden af Foreningens ejendom, også selvom den ikke etableres i Foreningens ejendom. Forslaget blev ikke vedtaget.

Ad punkt 7 – Valg af formand for bestyrelsen:

Nikolai Kirkby blev på generalforsamlingen i 2013 valgt som formand for bestyrelsen for en 2-årig periode, og var således ikke på valg.

Ad punkt 8 – Valg af medlemmer til bestyrelsen:

Andreas Kirkby blev på generalforsamlingen i 2013 valgt som medlem af bestyrelsen for en 2-årig periode og var således ikke på valg. Henriette Meier Jensen blev valgt som medlem af bestyrelsen for en 2-årig periode i 2012, og var således på valg. Martin Brandt Pedersen blev valgt som medlem af bestyrelsen for en 1-årig periode i 2013 og var således også på valg. Anders G. Christiansen blev på generalforsamlingen i 2013 valgt for en 2-årig periode og var således ikke på valg.

Christoffer Svane Jacobsen, der ikke var til stede på generalforsamlingen, havde tilkendegivet sit ønske om at indtræde som nyt medlem i bestyrelsen og blev enstemmigt valgt for en 2-årig periode.

Henriette Meier Jensen og Martin Brandt Pedersen blev enstemmigt genvalgt, hver for en 2-årig periode. Bestyrelsen består dermed af 6 medlemmer. Nikolai Kirkby som formand og herudover Henriette Meier Jensen, Andreas Kirkby, Martin Brandt Pedersen samt Anders G. Christiansen.

Ad punkt 9 – Valg af 1-2 suppleanter:

Rasmus Fogt blev enstemmigt genvalgt som suppleant til bestyrelsen mens Lone Petersen blev valgt som ny suppleant. Foreningen har således 2 suppleanter.

Ad punkt 10 – Valg af administrator:

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

Ad punkt 11 – Valg af revisor:

Buus Jensen Statsautoriserede Revisorer blev enstemmigt genvalgt som Foreningens revisor.

Ad punkt 12 – Eventuelt.

Forsamlingen udtrykte tilfredshed med den gennemførte arbejdsdag og tilkendegav interesse for et snarligt, nyt arrangement. Maja Maagaard, Martin Brandt Pedersen og Nikolai Kirkby vil sammen drøfte, hvorledes en arbejdsweekend i foråret bedst muligt kan udnyttes.

Der var en del drøftelser i relation til cykelparkeringen på og omkring ejendommen. Christiania-cykler fylder meget, og de mange gæster til en af erhvervslejerne i Baghuset fylder ligeledes meget. Bestyrelsen blev opfordret til at søge om oprettelse af ekstra cykelparkering på gaden.

Da der ikke var yderligere til drøftelse takkede dirigenten for god ro og orden under generalforsamlingen og hævede denne kl. 21:15.

Som referent:

København Ø, den 2014

Henrik Bonné

Som dirigent:

København N, den 2014

Henriette Meier Jensen