

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
www.vestagervej.dk
CVR: 25451465

Winnie Sønder
Sekretær
D: 39 16 80 41
E-mail: ws@vestagervej.dk
16. marts 2009
J.nr. 700090

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Onsdag den 18. februar 2009 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Læssøsgade 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. Indkomne forslag:
 - Forelæggelse og vedtagelse af gårdprojekt og opgangsprojekt;
 - Ændring af praksis vedrørende foreningens tilbagekøbspligt;
 - Drøftelse og vedtagelse af handlingsplan for ledige lejligheder;
6. Valg af formand for bestyrelsen;
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen;
8. Valg af 1-2 suppleanter;
9. Valg af administrator;
10. Valg af revisor;
11. Eventuelt.

Rasmus Fogt 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, samt en der var repræsenteret ved fuldmagt.

Ad punkt 1 – Valg af dirigent og referent:

Henrik Bonné blev enstemmigt valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede med de mødendes samtykke, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt samt beslutningsdygtig. Dirigenten oplyste, at der i forhold til årsregnskabet var sket for sen udsendelse, hvorfor der ikke kunne ske formel godkendelse heraf. Forsinkelsen har sin årsag i de problemer, der har været i forbindelse med den tidligere administrator, Dan-Ejendomme A/S. Regnskabet er, bl.a. som følge af det forhold at der har været problemer med åbningsbalancen, p.t. kun at anse som et udkast. Der vil blive redegjort nærmere for dette forhold under pkt. 3.

Ad punkt 2 – Bestyrelsens beretning:

Rasmus Fogt afgav på bestyrelsens vegne beretningen for det forløbne år.

Dem der benytter cykelkælderen, vil have bemærket, at der er opsat en række "soldater" som understøtter adskillelsen op til vogndækket mellem gaden og gården. Det var blevet konstateret, at stålbjelkerne i adskillelsen var gennemtæret, og der derfor var risiko for, at vogndækket ikke længere ville kunne holde. Dette er nu bragt i orden ved opsætningen af "soldaterne". Det er konstateret, at der er behov for at få ryddet ud i de cykler, der er parkeret i kælderen, og der vil blive taget skridt hertil i løbet af året.

Der har været gennemført en oprydning på loftet og i kælderen i øvrigt og der er nu etableret mulighed for, at de andelshavere der ønsker det, kan leje et ekstra rum til opbevaring.

Der har været en del udskiftninger i foreningen i løbet af året, og der er således kommet 6 nye andelshavere til. Rasmus Fogt bød velkommen til Andreas Kirkby og Lone Pedersen, der begge var mødt på generalforsamlingen, og udtrykte håbet om, at de øvrige nye andelshavere også ville engagere sig i foreningen. De mange salg har givet ganske meget arbejde for bestyrelsen, og ikke alt er forløbet lige gnidningsfrit. Der har været megen diskussion om fradrag i forbindelse med handlerne, og det er bl.a. på denne baggrund bestyrelsen har foranlediget en gennemgang af samtlige lejligheder, for at få afdækket eventuelle ulovlige installationer, og det er også på denne baggrund, der ved handlerne bliver foretaget en vurdering af Abildhauge, Rådgivende Ingeniører. Bestyrelsens holdning i forbindelse med handlerne har været, at alle ulovlige installationer skal lovliggøres, og der er anvendt en del tid på at følge op herpå.

Bestyrelsen har også anvendt megen tid på at forsøge at afhænde de lejligheder, foreningen har overtaget, hvilket har ført til fremsættelsen af forslag under pkt. 5

om, at foreningen opgiver den hidtidige praksis, hvor foreningen har overtaget lejlighederne fra foreningens medlemmer, og herefter stået for videresalget.

Der har, som nævnt, været en del problemer i forbindelse med Dan-Ejendomme A/S, bl.a. i forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet, og det har derfor været nødvendigt at afholde ekstraordinære udgifter bl.a. til foreningens revisor. Disse udgifter vil først afspejle sig i næste års regnskab.

Som det blev nævnt på generalforsamlingen sidste år havde Ole Pedersen fået tilladelse til at udvide sin lejlighed gennem et tilkøb af loftsrummet. Som følge af hans beslutning om at sælge lejligheden i stedet for at udvide den, var dette tilkøb ikke blevet realiseret.

Endvidere blev det nævnt, at der er truffet beslutning om at nedlægge gasforsyningen til ejendommen. Der var kun 2 tilbageværende andelshavere, der benyttede gasforsyningen, og da der forestod større arbejder med udskiftning af tærede rør, var det i stedet besluttet at nedlægge forsyningen. Omkostningerne for foreningen ved at nedlægge forsyningen er mindre end omkostningerne ved en reovering af de eksisterende installationer.

Endelig blev det nævnt, at Tip-Top Ejendomsservice forestår smøring af vinduerne, når vi når længere ind i foråret, og der er en mere sammenhængende, tør periode.

Medlemmerne havde lejlighed til at stille spørgsmål til beretningen, som herefter enstemmigt blev taget til efterretning.

Ad punkt 3 – Årsregnskab:

Rasmus Fogt gennemgik foreningens årsregnskab 2007/2008, som er udarbejdet af statsaut. revisor Peter Z. Skanborg fra Deloitte. Henrik Bonné oplyste, at regnskabet formelt ikke kunne forelægges til godkendelse, da det ikke var udsendt rettidigt. Som følge af problemerne med Dan-Ejendomme A/S, og den usikkerhed der har været omkring åbningsbalancen, kan der i forhold til det nu foreliggende regnskab forekomme enkelte mindre ændringer, da der stadig arbejdes på at få afklaret enkelte mindre spørgsmål, men det overordnede billede ligger fast.

På denne baggrund vil der senere blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor det endelige regnskab kan godkendes.

Årets resultat er på kr. 789.274,- der foreslås overført til næste år. Resultatet vurderes som tilfredsstillende. Foreningens aktiver og passiver balancerer med kr. 13.754.952,-, hvoraf kr. 2.633.625,- kan henføres til egenkapitalen. Egenkapitalen er således øget i forhold til sidste år.

Administrationsudgifterne har været større i indeværende år, end de sædvanligvis er, hvilket bl.a. skyldes de tvister der var i forbindelse med renoveringen af ejendommen, samt den mod en af erhvervslejerne anlagte retssag. Sagerne er afsluttede, jfr. referatet fra sidste års generalforsamling.

De finansielle indtægter og udgifter følger budgettet. Renten på foreningens lån er fikseret til 5% p.a. Fikseringen er sket ved en SWAP aftale med Nykredit. Aftalen indebærer, at der i regnskabet hvert år sættes en værdi af denne renteswap. 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 vil derfor påvirke balancen, og dermed værdiansættelsen i foreningen. Udgifterne og dermed driftsbudgettet bliver ikke påvirket, da renten er fast.

Det nuværende lån er et 5% inkonvertibelt lån, som løber over 30 år. Det er bestyrelsens opfattelse, at den type der er valgt, er den mest hensigtsmæssige for foreningen. Som nævnt sidste år betales der afdrag på lånet, og der er ikke tale om rentetilpasning. Der er imidlertid tale om en låntype, hvor man efterfølgende uden fornyet betaling af stempelafgift, kan udnytte det rådighedsbeløb, der skabes gennem de afdrag, der erlægges hen over årene.

Der var spørgsmål til udgifterne til vice-vært samt til el-udgifterne herunder det forhold, at lyset brænder konstant i en af opgangene. Bestyrelsen drager omsorg for, at dette forhold bliver bragt i orden. Der holdes generelt øje med udgifterne på ejendommen, idet en styring heraf er nødvendig, for at boligafgiften kan fastholdes uændret.

Fastsættelsen af andelskronen afventede behandlingen af forslaget under pkt. 5 om ændring af praksis for foreningens køb af lejligheder, og et heraf følgende forslag om at fastsætte værdien af andelskronen til det maksimale af, hvad den kan sættes til indenfor lovens rammer. Det blev bemærket, at den eksterne venteliste rent faktisk ikke fungerer, idet der ved de seneste forsøg på at sælge lejligheder i foreningen, ikke har meldt sig nogle interesserede herfra.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål til udkastet til årsregnskabet og der var enighed om, at det som sådan kunne godkendes.

Det blev enstemmigt besluttet at fastholde boligafgiften uændret.

Ad punkt 4 – Budget:

Budgettet er fastlagt ud fra en general forventning til udviklingen i udgifterne. Der forestår større arbejder i foreningen, som udskiftning/renovering af kloaknettet, men de udgifter der er forbundet hermed afholdes uden at boligafgiften øges. Der

var lejlighed til at stille spørgsmål til budgettet, som herefter blev enstemmigt godkendt.

Ad punkt 5 – Indkomne forslag:

Der var fra bestyrelsen fremkommet forslag om gårdprojekt og opgangsprojekt. Bestyrelsen indstillede at opgangsprojektet sættes i bero indtil videre, idet projektet med renovering af kloakker m.v. bliver så omkostningskrævende, at det ikke er forsvarligt at afholde yderligere udgifter til en renovering af opgangene. Projektet er imidlertid ikke skrinlagt men kun udsat til næste år, hvor det på ny vil blive taget op. Maria Beyer havde lejlighed til at redegøre for projektet med renovering af kloakkerne m.v. Da der er tale om forhold, som det vil være uforsvarligt ikke at udbedre nu, blev forslaget enstemmigt vedtaget.

Rasmus Fogt redegjort for de problemer der var konstateret i forbindelse med salget af lejligheder i foreningen. Som følge af den praksis, der tidligere havde været, havde foreningen overtaget stuelejligheden i nr. 14 og efter regnskabsårets udløb havde foreningen yderligere overtaget stuelejligheden i nr. 14 A, st.tv. Foreningens økonomi havde indtil nu kunnet holde til disse overtagelser, men foreningens økonomi ville ikke kunne holde til at overtage yderligere lejligheder.

Det havde ikke været muligt at afhænde nogle af disse lejligheder, 14 st. og 14 A, st.tv., hvorfor bestyrelsen havde besluttet at udleje lejligheden i nr. 14 st. i en begrænset periode. Det er imidlertid problematisk at udleje ledige andelslejligheder, og bestyrelsen var derfor ikke indstillet på at udleje lejligheden i nr. 14 A, st.tv.

Lejligheden var sat til salg hos en ejendomsmægler, men der havde indtil nu ikke været nogen interesse for lejligheden. Som følge heraf var det bestyrelsens indstilling at den hidtidige praksis måtte opgives, og at andelshaverne således selv skal finde en køber til deres lejligheder. Bestyrelsen foreslår, i konsekvens heraf, at værdien af andelskronen sættes til det maksimalt tilladte indenfor lovgivningens rammer. Der er, som bekendt, ikke noget til hinder for, at sælge under den maksimalt tilladte pris.

Forsamlingen havde lejlighed til at drøfte mulighederne for at ændre vedtægternes bestemmelser angående fremleje. Hvis det viser sig umuligt for en andelshaver at afhænde sin lejlighed, til en pris der nogenlunde svarer til andelskronen, kunne det være hensigtsmæssigt, hvis der var en videre adgang til at fremleje lejligheden end efter de nugældende vedtægter. Bestyrelsen arbejder videre med et forslag om ændring af vedtægterne på dette punkt.

Forsamlingen havde, på baggrund af bestyrelsens redegørelse lejlighed til at drøfte såvel forsalget om ændring af praksis vedrørende køb af lejligheder som forslaget

om at fastsætte værdien af andelskronen til det maksimale af, hvad der er tilladt. Efter afstemning kunne dirigenten konstatere, at forslaget om at ændre praksis og forslaget om at fastsætte værdien af andelskronen til det maksimalt tilladte begge var vedtaget.

I forhold til lejligheden i nr. 14 A, st.tv., der p.t. er ledig, var det bestyrelsens opfattelse, at prisen bør justeres ned med 10% indenfor de næste 2 måneder, og herefter med yderligere 10%, såfremt der ikke melder sig interesserede købere til lejligheden. Såfremt det, efter en nedsættelse med i alt 20% i forhold til udbudsprisen, viser sig, at det stadig ikke er muligt at afhænde lejligheden, vil spørgsmålet om det videre forløb blive forelagt på en generalforsamling. Forsamlingen tilsluttede sig enstemmigt denne fremgangsmåde.

Der var ikke indkommet nogen forslag fra andelshaverne.

Ad punkt 6 – Valg af formand for bestyrelsen:

Rasmus Fogt blev enstemmigt genvalgt som formand for bestyrelsen.

Ad punkt 7 – Valg af medlemmer til bestyrelsen:

Maria Beyer blev enstemmigt genvalgt til bestyrelsen, og det blev herefter enstemmigt besluttet, at bestyrelsen fremover består af 4 medlemmer, idet Andreas Kirkby ligeledes blev valgt til bestyrelsen.

Ad punkt 8 – Valg af 1-2 suppleanter:

Lone Pedersen og Martin Brandt Pedersen blev enstemmigt valgt som suppleanter til bestyrelsen.

Ad punkt 9 – Valg af administrator:

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

Ad punkt 10 – Valg af revisor:

Statsaut. revisor Peter Z Skanborg, Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, blev enstemmigt genvalgt som foreningens revisor.

Ad punkt 11 – Eventuelt.

Nikolai Kirkby nævnte, at der er en del sløseri med porten, som står åben på alle mulige tidspunkter. Der vil blive udsendt en skrivelse til såvel andelshaverne som lejerne med en påmindelse om at huske at sørge for at holde porten lukket. En ordning hvorefter porten permanent holdes lukket er under overvejelse.

Problemerne med isoleringen i ejendommen blev nævnt, ligesom overholdelsen af husordenen, hvor det specielt i week-enden har været konstateret en del larm, blev drøftet. Det blev nævnt, at der er et problem omkring den gl. skorsten, hvor det drypper, når det regner. Bestyrelsen vil få bragt dette forhold i orden.

Da der herefter ikke forelå yderligere til drøftelse, takkede dirigenten for god ro og orden under generalforsamlingen og hævede denne kl. 21.25.

Som dirigent og referent:

København Ø, den 2009

Henrik Bonné