

Henrik Bonné
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
www.vestagervej.dk
CVR: 25451465

Winnie S nder
Sekretær
D: 39 16 80 41
E-mail: ws@vestagervej.dk

7. april 2010
J.nr. 700090

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Mandag den 8. marts 2010 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B L ss sgade 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:
 - Opsætning af røgalarmer på såvel for- som bagtrapper;
 - Ændring af vedtægternes   12 med henblik på tilladelse til udlejning til lejere beslægtet med udlejer i lige linje;
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 b d advokat Henrik Bonné fra Advokaterne Vestagervej velkommen.

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

Ad punkt 1 – Valg af dirigent og referent:

Rasmus Fogt blev enstemmigt valgt som dirigent mens Henrik Bonné enstemmigt blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede med de mødendes samtykke, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt samt beslutningsdygtig i alle henseender på nær i forhold til det fremsatte forslag om ændring af foreningens vedtægter. Efter vedtægterne kræves det, at halvdelen af medlemmerne er mødt på generalforsamlingen, såfremt der skal vedtages ændringer af vedtægterne. Da halvdelen af medlemmerne ikke er mødt, vil en eventuel vedtagelse først have gyldighed, når en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling har konfirmeret ændringen.

Ad punkt 2 – Bestyrelsens beretning:

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

Bestyrelsen har anvendt en del tid på det forslag til renovering af kloakrørene og gården som blev behandlet og vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling i september 2009. Arbejdet skrider fremad, men har været sat i stå på grund af vejrliget. Så snart der er mulighed for det, vil der blive lagt ny belægning i gården, og gartneren vil færdiggøre sit arbejde.

Der etableres en lidt mindre plads til affaldscontainere end hidtil, idet der skiftes fra 3 affaldscontainere på hver 400 l til 2 affaldscontainere på hver 500 l. Bestyrelsen forudser at der muligvis bliver nogen indkøringsvanskeligheder med de ny affaldscontainere og gør i denne forbindelse opmærksom på, at dagrenovationen ikke må benyttes til storskrald, således som man oplever p.t.

Som følge af omkostningerne ved renoveringen af kloakrørene og gården har projektet omkring istandsættelse af opgangene været sat i bero indtil videre. Stuelejligheden i nr. 14 A, er blevet afhændet, og dette er desværre sket med tab for foreningen. Det er til gengæld glædeligt, at lejligheden nu er afhændet og ikke længere står tom. Endelig blev det nævnt, at gasforsyningen til nr. 14 A nu endelig er afbrudt.

Medlemmerne havde lejlighed til at stille spørgsmål til beretningen, og der var i denne forbindelse en drøftelse af forholdene omkring bortskaffelsen af storskrald. Bestyrelsen blev opfordret til at drage omsorg for at der bestilles en container til bortskaffelse af storskrald efter forudgående advisering af andelshaverne.

Bestyrelsens beretning blev herefter enstemmigt taget til efterretning.

Ad punkt 3 – Årsregnskab:

Rasmus Fogt gennemgik foreningens årsregnskab 2008/2009, som er udarbejdet af statsaut. revisor Peter Z. Skanborg fra Deloitte.

Årets resultat er et underskud på kr. 536.381,- der foreslås overført til næste år. Resultatet vurderes som tilfredsstillende på baggrund af det konstaterede tab ved salget af lejligheden Læsseøgade 14 A, st.tv. Foreningens aktiver og passiver balancerer med kr. 13.100.151,-, hvoraf kr. 1.256.167,- kan henføres til egenkapitalen. Egenkapitalen er således reduceret i forhold til sidste år.

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.

Forholdene omkring varmeregnskabet for 2007 og hensættelserne til tab blev drøftet. Ista Clorius er anmodet om at fremsende en kopi af fordelingsregnskabet for 2007. Når bestyrelsen modtager dette, vil der blive udsendt en orientering til andelshaverne om mulighederne for at få afviklet mellemværendet, enten ved at udbetale tilgodehavender og opkræve efterbetalinger, eller ved en samlet indtægtsførsel til foreningen.

Hvorledes forholdet i sidste ende løses afhænger af, hvordan efterbetalinger/tilbagebetalinger er fordelt i forhold til fraflyttede andelshavere, idet disse ikke på nuværende tidspunkt kan afkræves efterbetalingerne. Hensættelserne til tab forventes ikke at blive på kr. 100.000,00 men er et led i den igangværende oprydning efter den tidligere administrator.

Udgifterne specificeret i note 2 til årsregnskabet blev gennemgået, herunder særligt udgifterne til el-installatør, som bl.a. omfattede udbedring af fejl og mangler i den lejlighed der udlejes samt udbedring af lys i gården og opsætning af nye lamper.

Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt.

Fastsættelsen af andelskronen til 13,86 blev enstemmigt godkendt.

Ad punkt 4 – Budget:

Budgettet er fastlagt ud fra den generelle forventning til udviklingen i udgifterne. De igangværende arbejder i foreningen med udskiftning/reovering af kloaknettet, er finansieret uden at boligafgiften øges, men der er ikke mulighed for at iværksætte yderligere større arbejder, uden en forøgelse af boligafgiften. Det må forventes at der fra næste år kommer en forøgelse af boligafgiften bl.a. som følge af den generelle udvikling i udgiftsniveauet.

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

Ad punkt 5 – Indkomne forslag:

Der var fra Martin Brandt fremkommet forslag om opsætning af røgalarmer samt ændring af vedtægterne.

Forslaget om opsætning af røgalarmer gav forsamlingen lejlighed til at drøfte spørgsmålet om eventuelle problemer med udskiftning af batterier. Der var enighed om, at udskiftningen i givet fald overlades til Tip-Top Ejendomsservice. Efter en drøftelse af forslaget blev dette enstemmigt vedtaget og der indkøbes og opsættes derfor 24 røgalarmer, således at såvel for- som bagtrapper er dækket. Rasmus Fogt undersøger prisen herpå, men udgifterne er under alle omstændigheder i en sådan størrelsesorden, at det kan holdes indenfor den almindelige vedligeholdelse.

Forsamlingen havde lejlighed til at drøfte det fremsatte forslag om ændring af vedtægternes bestemmelser angående tilladelse til udlejning til lejere der er beslægtet med udlejer i lige linje. Der var enighed om det hensigtsmæssige i at arbejde videre med forslaget. Henset til at der dels ikke foreligger et konkret formuleret forslag, dels at forsamlingen ikke er beslutningsdygtig, blev det med forslagsstillerens accept vedtaget, at bestyrelsen udarbejder og fremsætter et konkret forslag, enten til en ekstraordinær generalforsamling eller til den næste ordinære generalforsamling.

Der var ikke indkommet andre forslag fra andelshaverne og der var ikke nogen forslag fra bestyrelsen.

Ad punkt 6 – Valg af formand for bestyrelsen:

Rasmus Fogt blev valgt som formand for bestyrelsen på generalforsamlingen i 2009 og var således ikke på valg.

Ad punkt 7 – Valg af medlemmer til bestyrelsen:

Maria Beyer blev valgt til bestyrelsen sammen med Andreas Kirkby i 2009 og var således ikke på valg. Nikolai Kirkby blev enstemmigt genvalgt for en ny periode.

Ad punkt 8 – Valg af 1-2 suppleanter:

Lone Pedersen og Martin Brandt Pedersen blev enstemmigt genvalgt 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.

Forholdene omkring problemer med radiatorernes funktionalitet blev drøftet. Såfremt tilførslen af det varme vand fungerer, er det som udgangspunkt andelshavernes eget problem, såfremt en radiator ikke fungerer, eller ikke fungerer tilfredsstillende, f.eks. som følge af tilstoppede ventiler.

Problemerne med temperaturen på det varme brugsvand i nr. 14 blev drøftet. Bestyrelsen ser på problemet med henblik på at få dette bragt i orden. Det er muligvis cirkulationen der ikke fungerer tilfredsstillende.

Det blev foreslået, at bestyrelsen arbejder videre med planer for en gårdfest, når anlægget af den ny gård er tilendebragt. I denne forbindelse blev spørgsmålet om fjernelsen af det eksisterende træ i skellet ligeledes nævnt. Træet er fjernet af hensyn til renovationsfolkene, men der vil blive plantet et nyt træ med en lidt anden placering til afløsning af det nu fældede træ. Problemerne med de mange cykler der er parkeret foran ejendommen blev ligeledes diskuteret.

Da der herefter ikke forelå yderligere til drøftelse, takkede dirigenten for god ro og orden under generalforsamlingen og hævdede denne kl. 21.05.



Som referent:

København Ø, den 24 2010

Henrik Bonné

Som dirigent:

København N, den 2010

Rasmus Fogt