

J. nr. 8.004

**Referat fra ordinær generalforsamling i  
A/B Læssøesgade 14 – 14 A den 26. januar 2005**

Formanden bød velkommen til generalforsamlingen og foreslog på bestyrelsens vegne sig selv som dirigent. Nikolai Kirkby blev valgt.

Dirigenten konstaterede, at 12 medlemmer var til stede (ud af 14), og at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. Fraværende var Louise Mo Petersen og Ole Pedersen.

**ad pkt. 2. Bestyrelsens beretning:**

Nikolai Kirkby beretning på bestyrelsens vegne og kom bl.a. ind på følgende:

- Den mulige udvidelse i loftsetagen for 3 andelshavere, jfr. Vedtagelsen på sidste ordinære generalforsamling,
- Gården,
- Ejendommens varmeanlæg,
- Diverse reparationsarbejder i baghuset, især 1. sal i forbindelse med nyudlejning i efteråret,
- Vandskade i baghusets stueetage hos Ventilen.

Bestyrelsen blev spurgt til ejendommens vinduer?

Nikolai bekræftede, at bestyrelsen har overvejet forskellige muligheder. En total udskiftning kan næppe betale sig, da flere vinduer er i god stand. Bestyrelsen har haft og har stadig kontakt til en snedkermester om gennemgang af alle lejligheder i ejendommen. Hvis begge forhusets facaders vinduer skal sættes i stand, vil det koste i størrelsesorden kr. 6-700.000. Baghusets vinduer er i rimelig stand, og foreningen har sørget for løbende vedligeholdelse i rimeligt omfang.

Beretningen blev godkendt.

### **ad pkt. 3. Årsregnskab for 2003/2004:**

Jeanette Oppenheim (i det følgende JO) gennemgik regnskabet og bestyrelsens forslag til andelskroneværdi.

JO kommenterede den store post restancer. Størstedelen er fraflyttet erhvervslejers restance, hvilken restance er stort set blevet dækket ind i forbindelse med afregning af forudbetalt leje og depositum. Endvidere skylder Louise Mo Petersen boligafgift for 4 måneder i alt.

Generalforsamlingen tilsluttede sig, at JO sender et påkrav til Louise igen med en rimelig frist til at betale. Overholdes den frist ikke, må bestyrelsen gå videre i henhold til foreningens vedtægter.

JO orienterede om de forskellige metoder til beregning af andelsværdien. JO orienterede også om de nye regler om pant og udlæg i andelsboliger (i øvrigt nærmere herom under indkomne forslag).

Generalforsamlingen besluttede, at der indhentes en vurdering af ejendommen handelsværdi som udlejningsejendom pr. den 1. april 2005. Denne valuarvurdering kan da bruges i 18 måneder, dvs. til og med 30/9 2006. En ekstraordinær generalforsamling vil formentlig blive afholdt inden sommerferien.

Både regnskabet og andelsværdien blev godkendt. Andelsværdien er herefter 1,71 indtil andet besluttet på en generalforsamling.

### **ad pkt. 4. Budget for 2004/ 2005:**

Jeanette Oppenheim gennemgik forslag til budget, der var omdelt inden generalforsamlingen.

Budgettet vil kunne rumme betaling til supplerende kreditforeningslån til renovering af vinduerne, hvis dette sættes i værk. Det er bestyrelsens indstilling, at vinduesprojektet skal gennemføres inden vinteren 2005 starter.

Generalforsamlingen godkendte forslag til budget, der indebærer uændret boligafgift.

### **ad pkt. 5. Indkomne forslag:**

#### a) Fra bestyrelsen angående vedtægter:

Der var forslag fra bestyrelsen angående ændring af §§ 7, 21 og 22 i foreningens vedtægter. Alle 3 ændringsforslag vedrører de nye regler om pant og udlæg i andelsboliger.

Bestyrelsens forslag blev vedtaget enstemmigt og ***uden en 80 %'s begrænsning, jfr. § 7, stk. 3 i forslaget.***

Da flere end 2/3 af foreningens medlemmer er mødt op, gælder ændringerne fra den 26/1 2005.

#### b) Fra Ole Pedersen angående udnyttelse af loftsetagen:

Nikolai orienterede om, at Rasmus Hyttings ene lejemål (det tidsbegrænsede) skal ophøre nu i princippet pr. 31/12 2004. Rasmus Hytting er orienteret, men bestyrelsen skal bekræfte aftalen skriftligt. Rasmus Hytting vil gerne leje den resterende del af lokalet efterfølgende, når foreningen har disponeret til brug for opbygning af pulterrum. Bestyrelsen er indstillet på at leje det resterende areal ud til Rasmus. Bestyrelsen blev bedt om at meddele Rasmus, at foreningen må tage forbehold for størrelsen af det tilbageværende areal efter etablering af pulterrum. Hensynet til medlemmerne skal gå forud for hensynet til Rasmus Hytting.

Pulterrum på loftet og i kælderen skal have en rimelig og helst ensartet størrelse. Det er generalforsamlingen enig om, og det er minimum 6 m<sup>2</sup>.

Bestyrelsen kan bekræfte over for Ole Pedersen, at Ole kan starte sin ombygning pr. den 1. marts 2005 eller måske allerede ultimo februar.

c) Fra Nikolai Kirkby angående udlejning af baghuset:

En længere diskussion endte med, at bestyrelsen kan undersøge de forskellige muligheder med henblik på en videre drøftelse på en generalforsamling.

*Der blev spurgt til den eksterne venteliste. Bestyrelsen lovede at vedhæfte denne med dette referat.*

**ad pkt. 6. Valg af bestyrelse:**

Betina Andrews og Zarah Dayan blev valgt til bestyrelsen for 2 år sidste år og er ikke på valg i år.

Følgende kandiderede til bestyrelsen:

- Nikolai Kirkby
- Ole Pedersen
- Maria Beyer
- Rasmus Fogt

Efter en skriftlig afstemning kunne det konstateres, at Nikolai, Maria og Rasmus var blevet valgt til bestyrelsen for 2 år.

Nikolai Kirkby blev genvalgt som formand.

Som suppleanter valgtes for 1 år Mikkel Bagger og Ole Pedersen.

**ad pkt. 7. Valg af administrator:**

Advokat Jeanette Oppenheim blev genvalgt.

**ad pkt. 8. Valg af revisor:**

Revisionsfirmaet Deloitte blev genvalgt.

**ad pkt. 9. Eventuelt:**

- Anders roste det nyt gårdmiljø, men hvorledes med bilen i gården? Nikolai erkendte sig "skyldig" og lovede at fjerne bilen. Alle var enige om, at gården skal ryddes op.
- Fællesarealerne trænger generelt til oprydning. Alle opfordres til at tænke over, at fællesarealer – herunder tilgang til loftsrum, skal være tilgængelig for alle og i ryddet stand.
- Barnevogne/klapvogne skal placeres hensigtsmæssigt, og er der overskydende vogne, der ikke bruges i det daglige, må de kunne sættes lidt væk.
- Betina oplyste, at der kommer container til stort affald fra den 18. februar 2005.
- Rasmus orienterede om, at projektet med fartbump i Læssøesgade ikke bliver til noget.
- Sanne spurgte til fugt i ejendommen og fuger, jfr. Tidligere drøftelse.
- Anders spurgte til maling af hovedtrappen. Malerarbejdet er ikke gjort færdigt. Bestyrelsen er opmærksom på problemet og tager sig af maleren.
- Betina spurgte til anvendelse af porten og foreslog gitter ved ydermuren, som det oprindeligt har været på ejendommen før i tiden. Dette vil indebære ændring af porttelefonlægget. Der var general stemning fro Betinas overvejelser og forslag. Bestyrelsen går videre med et oplæg, der kan fremlægges på en senere generalforsamling.

Der var herefter ikke yderligere til referat.

Som dirigent:

Jeanette Oppenheim

I bestyrelsen:

Nikolai Kirkby

Betina Andrews

Zarah Dayan

Maria Beyer

Rasmus Fogt