

## Referat af ordinær generalforsamling i A/B Læssøesgade 14-14A den 22. januar 2007.

---

Nikolai Kirkby bød velkommen til generalforsamlingen, hvor 13 ud af 14 andelshavere var repræsenteret, heraf 5 ved fuldmagt. Nikolai kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

### **Ad 1. Valg af dirigent og referent**

Jeanette Oppenheim blev valgt som dirigent, og Charlotte Olsen blev valgt som referent.

### **Ad 2. Bestyrelsens beretning**

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

- Foreningen har brugt meget tid på vinduesprojektet det sidste år. Projektet blev besluttet på den ekstraordinære generalforsamling den 31. juli 2006 og takket være Marias indsats, er alt nu ved at være på plads. Kontrakten inkluderer også vinduer mod gaden i stueetagen. Vinduer i kælder mod gaden skiftes ikke i denne omgang, da de skal blændes ved senere lejlighed. Det skyldes, at foreningen gerne vil have lavet en ordentlig løsning mht. fugt i kælderen ved nedgangen fra gaden, have blændet lyskasserne og fjernet pladebrystningerne ved 14. stuen, da de trækker fugt ned i kælderen. Maria omdelte en foreløbig tidsplan.
- Nikolais forventede køb af lejlighed i baghuset, som har trukket i langdrag fra myndighedernes side, samt orientering om fremleje af Nikolais nuværende andelslejlighed.

Beretningen blev godkendt.

### **Ad 3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskabet**

Jeanette Oppenheim gennemgik regnskabet og opgørelsen af andelskroneværdien.

Der blev spurgt til, om der er loft på rentetilpasningslånet. Det mener Jeanette ikke der er, da lånet er et 3-årig flexlån, som er optaget inden, det var muligt med renteloft. Administrator vil dog undersøge, hvornår lånet skal omlægges. Det vil eventuelt være en fordel at slå det eksisterende lån sammen med et nyt lån, der skal optages til finansiering af vinduesprojektet.

Der fulgte herefter en afstemning af den kommende andelskrone. 5 stemte for en andelskrone på 7,50 kr. og 7 stemte for en andelskrone på 8 kr. Andelskroneværdien på 8 kr. gælder indtil en generalforsamling beslutter andet.

Regnskabet blev godkendt.

### **Ad 4. Forelæggelse og vedtagelse af budget**

Jeanette Oppenheim gennemgik bestyrelsens forslag til budget. Budgettet er baseret på den samme boligafgift. På den ekstraordinære generalforsamling blev det besluttet, at vinduesprojektet skulle medføre en 5 % stigning i boligafgiften. Denne stigning er ikke lagt ind i budgettet. Stigningen sker pr. 1. april 2007, hvilket betyder en ekstrairndtægt på ca. 15.000 kr. i forhold til budgettet.

Der blev spurgt til, om der betales for renholdelse af fortovet. Nikolai kunne oplyse, at det gør der ikke men, at bestyrelsen pt. er i gang med at indhente tilbud på viceværtsservice bl.a. hos Dan-Ejendomme.

Budgettet blev herefter godkendt.

### **Ad 5. Indkomne forslag**

Der var indkommet tre forslag til behandling på generalforsamlingen. De første to om husdyr og det sidste om loftsrumsudvidelse.

1. Zarah og Martin stillede forslag om en ændring i vedtægten, så det er tilladt at holde hund, kat mv. Forslag til formulering af bestemmelsen var uddelt inden generalforsamlingen.  
4 stemte for, og 9 stemte imod forslaget, som derfor ikke blev vedtaget.
2. Bestyrelsen stillede forslag om at præcisere i vedtægten, at husdyr ikke er tilladt. Forslag til formulering af bestemmelsen var uddelt inden generalforsamlingen.  
10 stemte for, og 3 stemte imod forslaget, som derfor blev vedtaget.

Herefter fulgte en diskussion om, hvorvidt en andelshaver kan beholde den kat, som hun allerede har anskaffet sig. Det blev aftalt, at bestyrelsen må drøfte sagen efterfølgende.

3. Ole og Susan fra 14A, 4. tv stillede tre forslag i forbindelse med deres ønske om, at inddrage loftsarealet over deres lejlighed til bolig. Der blev omdelt en tegning af, hvordan taget skal hæves for at opnå korrekt loftshøjde. Der var en drøftelse af, hvad foreningen kan gøre for at sikre kvaliteten i ombygningen. Det blev aftalt, at foreningen som minimum skal antage en rådgiver til at føre tilsyn med projektet, udførelse mv. De nærmere tiltag må aftales senere. Det blev præciseret, at det er bestyrelsen, som i sidste ende skal godkende projektet, efter som det er bestyrelsen og ikke Ole/Susan, som kan underskrive ansøgningen om byggetilladelse mv.
  1. Godkendelse af udvidelsen, der kræver ændring af tagkonstruktionen.  
11 stemte for, og 2 stemte imod forslaget, som derfor blev vedtaget.
  2. Godkende, at yderligere ét loftsrum inddrages i udvidelsen for at opnå et så reelt areal som muligt.  
10 stemte for, og 3 stemte imod forslaget, som derfor blev vedtaget.
  3. Godkende, at de inddragede kvadratmeter på loftet erhverves til den pris, der blev benyttet ved lejlighedsudvidelsen på Læssøesgade 14, 4.  
5 stemte for, og 8 stemte imod forslaget, som derfor ikke blev vedtaget. Det betyder, at salgsprisen er den nu gældende andelskrone, men overtagelse på samme vilkår, som Betina og Boldt betalte for et par år siden.

### **Ad. 6. Valg til bestyrelse**

Mikkel Bagger og Zarah Dayan var ikke på valg. Zarah ønsker at trække sig fra bestyrelsen.

Nikolai Kirkby, Rasmus Fogt og Maria Beyer var på valg. Alle tre ønskede at genopstille, dog ønsker Nikolai ikke at være formand.

Nikolai, Rasmus og Maria blev genvalgt for 2 år. Rasmus blev valgt til formand.

Jan blev valgt som suppleant.

### **Ad. 7. Valg af administrator**

Punktet blev drøftet som det sidste punkt på generalforsamlingen. Charlotte Olsen fra Dan-Ejendomme og Jeanette Oppenheim forlod mødet. Referat af dette punkt er skrevet af Maria.

Bestyrelsen fik mandat til at vælge administrator på baggrund af indhentede tilbud. Der er indhentet 2 tilbud som vil blive sammenlignet med ydelserne foreningen fik hos adv. Jeanette Oppenheim og dem foreningen har fået tilbudt hos Dan-Ejendomme.

### **Ad 8. Valg af revisor**

Revisionsfirmaet Deloitte blev genvalgt.

### **Ad. 9. Eventuelt**

Flere emner blev vendt, bl.a.:

- Ole spurgte til, hvad bestyrelsens forbehold for, at varmen ikke virker optimalt på 5. sal, betød. Nikolai forklarede, at det er svært at få systemet til at balancere. Forhåbentlig vil de nye vinduer skabe bedre varme. Det er usikkert, hvad det vil koste at få varmesystemet til at fungere optimalt. Derfor må bestyrelsen indhente tilbud før, foreningen giver en garanti for varmen. Jeanette udtalte, at det må være foreningen som skal bekoste at få varmen til at fungere på 5. sal, når foreningen sælger arealet for den nugældende andelskrone. Det blev aftalt, at bestyrelsen må afklare problemet og derefter orientere medlemmerne.
- Det er generende, at naboejendommens beboere parkerer deres cykler foran foreningens ejendom. Bestyrelsen må tage problemet op.

Der er herefter ikke yderligere til referat.

Som dirigent:

Jeanette Oppenheim

I bestyrelsen:

Nikolai Kirkby

Rasmus Fogt

Maria Beyer

Zarah Dayan

Mikkel Bagger