

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

Glenna Rahn
Sekretær
D: 39 16 80 16
E-mail: gr@vestagervej.dk

12. marts 2008
J.nr. 700090

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Onsdag den 13. februar 2008 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Læssøesgade 14 – 14 A.

Rasmus Fogt indledte med at byde de fremmødte medlemmer velkommen til den ordinære generalforsamling, ligesom han også bød Lillian Sommer fra Dan-Ejendomme og advokat Henrik Bonné fra Advokaterne Vestagervej velkommen.

Det blev konstateret, at der på generalforsamlingen var mødt i alt 9 andelshavere personligt, samt en der var repræsenteret ved en fuldmagt til Rasmus Fogt.

Ad punkt 1 – Valg af dirigent og referent.

Rasmus Fogt blev enstemmigt valgt som dirigent, og Henrik Bonné som referent.

Det blev ligeledes konstateret, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt i henhold til foreningens vedtægter, samt beslutningsdygtig i enhver henseende.

Ad punkt 2 – Bestyrelsens beretning.

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

Han bød velkommen til Christoffer ?, der er blevet ny andelshaver i stedet for den sidste lejer, Finn André. Der er således ikke længere nogen beboelseslejere i ejendommen, men der er stadig nogle erhvervslejere.

Nikolai Kirkbys overtagelse af andelslejligheden i baghuset var omsider gået på plads. Der var stadig enkelte uafklarede punkter i forhold til lovliggørelsen, herunder i relation til badeværelset, men det forventes, at disse forhold bliver afklaret indenfor en rimelig kort periode.

På baggrund af de drøftelser der havde været, og de beslutninger der var blevet truffet på generalforsamlingen i 2005, havde bestyrelsen meddelt Ole Pedersen tilladelse til at udvide sin lejlighed gennem et tilkøb af loftsrummet over hans nuværende lejlighed, som andelsboligforeningen altså sælger. Godkendelsen fra Københavns Kommune forelå nu omsider efter en overordentlig lang sagsbehandlingstid på 3 år.

Foreningen har skiftet forsikringsselskab, hvilket har ført til en præmiebesparelse, og har endvidere fået tilknyttet forsikringsmæglervirksomheden Assurance Partner, hvilket letter håndteringen af behandlingen af skadesanmeldelser på ejendommen.

Der var blevet indledt en retssag vedrørende brugen af lejligheden i baghuset på 4. sal, men bestyrelsen var blevet rådet til at hæve sagen, dels som følge af de problemer, der havde været i forbindelse med påbegyndelsen af denne sag, dels som følge af bevisets stilling.

Sagen havde kørt i en længere periode, men var nu afsluttet, idet bestyrelsen havde fulgt indstillingen om at hæve sagen.

Advokat Henrik Bonné havde lejlighed til at supplere med oplysning om, at det altid er vanskeligt at løfte bevisbyrden i de sager, hvor man gør gældende, at en lejlighed anvendes i strid med dens status. Lejligheden har status som erhvervslejlighed, men selvom man har en klar fornemmelse af, at den bliver brugt som bolig, er det uhyre vanskeligt at løfte bevisbyrden herfor, i og med, der ikke er tilmeldt nogen ved Folkeregisteret.

Rasmus Fogt redegjorde endvidere for den låneomlægning, der var gennemført i forbindelse med optagelsen af l n og omlægning af eksisterende for 11.000.000,- kr. til brug for renoveringen af ejendommen. Han henviste her til den orientering, der var blevet givet på den senest afholdte ekstraordinære generalforsamling. Det nu optagne l n er et 5% inkonvertibelt l n, som løber over 30 år. Der havde været indgående drøftelser angående valg af lånetype, og det var bestyrelsens opfattelse, at den type, der var valgt, var den mest hensigtsmæssige.

Der betales 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  rene.

Hvis der for eksempel om 10 år skal lægges nyt tag på ejendommen, vil det således være muligt at låne et beløb svarende til de afdrag, der er betalt over denne 10-årige periode uden fornyet betaling af stempelafgift.

Maria Beyer supplerede redegørelsen med en beretning om byggesagen, og dens forløb. Det havde været en noget tung proces, som ikke havde været helt uden problemer, blandt andet i relation til arkitekt Jens Harild, der ikke havde ydet foreningen den fornødne støtte.

Der havde været en lang række problemer, og foreningen havde på mange punkter forsøgt at vise sig fleksibel. De problematiske forhold var kulmineret i relation til baghuset, hvor vinduerne viste sig at være for store, således at det var nødvendigt med et destruktivt indgreb i lysningerne, for at vinduerne kunne åbnes i de enkelte lejligheder.

Der havde været ført en række forhandlinger med arkitekten og entreprenøren om en forligsmæssig løsning i forhold til de yderligere udgifter, der var en følge heraf. Entreprenøren havde været yderst imødekommende, og der var også indgået forlig med entreprenøren om betaling af halvdelen af udgifterne. Arkitekten havde imidlertid ikke vist sig indstillet på at indgå forlig om dette spørgsmål, og der udestår derfor nu en mulig voldgiftssag omkring dette spørgsmål.

Foreningens forsikringsselskab har meddelt tilsagn om dækning af omkostningerne ved denne sag, bortset fra selvriskoen.

Advokat Henrik Bonné havde lejlighed til at supplere redegørelsen om de problemer, der var i forhold til arkitekt Jens Harild, og de førte forligsforhandlinger som man ikke helt havde opgivet endeligt endnu. Viser det sig umuligt at komme igennem med et forlig, vil voldgiftssagen blive indledt i henhold til det meddelte tilsagn om retshjælpsdækning.

Maria Beyer erindrede om, at andelshaverne skal huske at lukke begge hasper på vinduerne, idet man ellers risikerer, at disse bliver skæve.

Såfremt dette sker, vil foreningen selv skulle betale for udbedringen, og det er derfor vigtigt, at vinduerne bliver brugt forskriftsmæssigt.

Der vil blive sendt en mand rundt i løbet af april måned, som kan foretage smøring af vindueshængslerne.

Forholdene omkring tilbagelevering af nøgler samt vandmålere blev drøftet. Det blev ligeledes nævnt, at ventilerne i radiatorerne skal skiftes, men dette er også den eneste større udgift, der forventes i det kommende år.

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

Ad punkt 3 – Årsregnskab.

Lillian Sommer fra Dan-Ejendomme gennemgik foreningens årsregnskab 2006/2007, som er udarbejdet af statsaut. revisor Peter Z. Skanborg fra Deloitte.

Årets resultat er, som følge af den netop overståede renovering af ejendommen, blevet et underskud på kr. 1.615.804,-. Foreningens aktiver og passiver balancerer med kr. 12.224.510,-, hvoraf kr. 1.887.943,- kan henføres til egenkapitalen.

Der var spørgsmål fra forsamlingen til den anførte ejerandel af husleje og varme på kr. 12.326,-, der formentlig vedrører tomgangsleje.

Der var endvidere spørgsmål til den fremtidige betaling af renter og afdrag på foreningens lån. Tidligere havde man haft et eurolån F3 eller F5, men dette var nu omlagt i forbindelse med den yderligere låneoptagelse i forbindelse med renoveringen. Bestyrelsen vil i forbindelse med udsendelsen af referatet redegøre nærmere for lånevilkårene.

I forhold til salget af lejlighed nr. 8 fremgik det af balancen, at der var tilgået foreningen kr. 720.000,- i forbindelse hermed. Provenuet udgjorde, som det fremgår af regnskabsnote 11, kr. 630.000,-, idet differencen på kr. 90.000,- henføres til indskuddet i foreningen.

Der var afsat kr. 402.552,- i skyldige omkostninger i forbindelse med byggesagen.

Fastsættelsen af andelskronen behandles som et særskilt punkt på dagsordenen.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad punkt 4 – Budget.

Budgettet er fastlagt ud fra en general 5% stigning i udgifterne, men som nævnt under bestyrelsens beretning, er det eneste større arbejde i det kommende år udskiftningen af ventiler. Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad punkt 5 – Indkomne forslag.

Der var ikke indkommet forslag fra andelshaverne.

Ad punkt 6 – Forslag om ændring af foreningens vedtægter.

Bestyrelsen havde fremsat forslag om ændring af vedtægterne, og advokat Henrik Bonné havde lejlighed til at redegøre for, hvad der var baggrunden for dette forslag.

I forbindelse med en drøftelse med en af andelshaverne vedrørende forståelsen af vedtægternes § 14, havde bestyrelsen truffet beslutning om at få foretaget en fuldstændig gennemgang af vedtægterne med henblik på, at det i videst muligt omfang sikres, at disse er let tilgængelige og nemt forståelige for alle andelshavere.

Advokat Henrik Bonné supplerede her med at oplyse, at det ikke er fordi, der som sådan er fejl eller misforståelser i de eksisterende vedtægter, men det er væsentligt, at vedtægterne udgør et grundlag, så hver enkelt andelshaver selv kan forstå, hvad der er meningen med de enkelte bestemmelser.

Anders Christiansen havde lejlighed til at redegøre for sit syn på den tvist, der havde været med foreningens bestyrelse i relation til forståelsen af vedtægternes § 14. Anders Christiansens synspunkt er, at et ønske fra en andelshaver om sammenlægning af en lejlighed med en anden lejlighed, må og skal gå forud for interne rokeringer i foreningen.

Advokat Henrik Bonné redegjorde for bestyrelsens opfattelse, der er den modsatte, nemlig at interne rokeringer gå forud for en andelshavers ønske om at sammenlægge lejligheder.

I forhold til § 14 blev der indledningsvist iværksat en vejledende meningstilkendegivelse i relation til, om andelshaverne støtter ønsket om muligheden for rotation i foreningen, eller om man skal lade princippet om sammenlægning af lejligheder gå forud.

Der var flertal for at beholde muligheden for rotation i ejendommen.

Forsamlingen gennemgik herefter de enkelte ændringsforslag, og det kunne efterfølgende konstateres, at der var enighed om de fremsatte  ndringsforslag. Forslaget om vedtægtsændringer blev herefter enstemmigt vedtaget.

Ad punkt 7 – Revision af husordenen.

Forsamlingen havde lejlighed til at drøfte de foreslåede ændringer i den bestående husorden for ejendommen, og det blev her enstemmigt besluttet at foretage en præcisering, således at det anføres, at der ikke må holdes dyr i ejendommen.

Støjgener og problemer med lugtgener, som muligvis kan henføres til ventilationskanalerne eller de gamle skorstene blev ligeledes drøftet. Det blev endvidere nævnt, at der snarest vil blive bestilt afhentning af storskrald.

Ad punkt 8 – Fastlæggelse af andelskronen.

Nikolai Kirkby gennemgik de muligheder, der var for fastsættelse af andelskronen, som kan være alt lige fra en bibeholdelse af det nuværende niveau til en fastsættelse til det absolut maksimale i henhold til årsregnskabet, som vil være en andelskrone på 17,74.

Rasmus Fogt havde lejlighed til at supplere denne redegørelse med en bemærkning om, at det i øjeblikket er således, at det er andelsforeningen, der står som mellemmand i forbindelse med salg af lejligheder og derved skal stå for udbetalingen af købesummen 2 måneder efter, at en andelshaver har opsagt sin lejlighed. Det må forudses at give overordentligt store problemer, hvis andelskronen sættes til det absolut maksimale, idet værdien herefter skønnes langt at ville overstige de beløb, man må forvente at kunne sælge lejlighederne til. Omvendt har bestyrelsen foretaget en række beregninger, og undersøgelser af markedet, og det er bestyrelsens klare opfattelse, at det vil være muligt at sælge lejlighederne uden problemer, såfremt man vedtager en stigning, der ligger indenfor en grænse af op til 60%, af den nuværende andelskrone.

Hvis forsamlingen vælger at lade andelskronen stige til det absolut maksimale, vil bestyrelsen stille krav om at proceduren for salg af lejligheder ændres, således at det er op til de enkelte andelshavere selv, at stå for salget til denne høje pris.

Forsamlingen havde herefter lejlighed til at drøfte de forskellige muligheder, og det blev fra 2 af andelshavernes side tilkendegivet, at de var interesserede i at holde andelskronen på det nuværende niveau, det vil sige på kr. 8,-.

En fastsættelse af andelskronen til kr. 12,-, svarende til en stigning på 50%, blev fremsat som et kompromis-forslag og sat under afstemning.

Der var 6 andelshavere, der stemte for at fastsætte andelskronen til dette beløb, hvorfor det kunne konstateres, at dette forslag var vedtaget. Der var ikke andre forslag, som blev sat til afstemning.

Ad punkt 9 – Valg af bestyrelse.

Mikkel Bagger stiller ikke op til bestyrelsen, og det blev herefter enstemmigt besluttet, at bestyrelsen fremover alene består af 3 medlemmer, idet der ikke var andre, der ønskede at indtræde i bestyrelsen.

Ad punkt 10 – Valg af administrator.

Rasmus Fogt havde lejlighed til at redegøre for de problemer, bestyrelsen havde haft i samarbejdet med den nuværende administrator, Dan-Ejendomme, hvor den ydede service ikke levede op til bestyrelsens forventninger.

På denne baggrund blev det enstemmigt vedtaget at antage advokat Henrik Bonné, Advokaterne Vestagervej, som ny administrator for foreningen.

Ad punkt 11 – Valg af revisor.

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

Ad punkt 12 – Eventuelt.

Maria Beyer kunne oplyse, at det var besluttet at etablere en hjemmeside for foreningen, som gerne skulle vise sig at være en hjælp for såvel bestyrelsen som medlemmerne.

Anders Christiansen gjorde opmærksom på, at han nu igennem snart 1 år havde levet med en vandskade, som ikke var blevet udbedret, og bestyrelsen beklagede, at dette havde været tilfældet. Anders Christiansen kan nu iværksætte udbedring af de skader, der er i hans lejlighed efter vandskaden.

Forholdene omkring medlemmers pligt til at bebo deres lejligheder blev drøftet. I en så lille forening som A/B Læssøesgade 14-14A, er det vigtigt, at alle medlemmer bakker op om foreningen, deltager aktivt i arbejdet og er med til at få foreningen til at fungere som et samlet hele.


Efter en drøftelse af de netop vedtagne ændringsforslag til vedtægterne blev det konstateret, at der var flertal for at ændre § 14, stk. 1, pkt. b), således at det ikke længere skal være tilladt med eksternt bytte, da dette nedsætter rotationen i foreningen. Denne ændring søges gennemført så hurtigt som muligt.

Maria Beyer nævnte i denne forbindelse, at hun syntes, at det var beklageligt, at der ikke var større fremmøde til foreningens ordinære generalforsamling, hvor det er vigtigt, at så mange som muligt møder for at diskutere foreningens forhold,

hvorved blandt andet bestyrelsen også kan få en fornemmelse af, om der er tilfredshed med det arbejde, der bliver udført for foreningen.

Da der herefter ikke forelå yderligere til drøftelse, takkede dirigenten for god ro og orden under generalforsamlingen og hævede denne kl. 22.00.

Som referent:


Henrik Bonné