

J. nr. 8.004

Referat fra ekstraordinær generalforsamling i A/B Læssøesgade 14 – 14 A den 30. maj 2005

I formandens fravær bød bestyrelsen velkommen til den ekstraordinære generalforsamlingen og foreslog advokat Jeanette Oppenheim som dirigent. Jeanette Oppenheim blev valgt og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Alle andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen, undtaget Louise Mo Petersen. Nikolai Kirkby havde givet fuldmagt til administrator, hvilken fuldmagt generalforsamlingen godkendte.

ad pkt. 2. Drøftelse og eventuel beslutning vedr. andelskroneværdi:

Jeanette Oppenheim havde på bestyrelsens vegne udarbejdet oplæg til drøftelse, hvilket oplæg var blevet omdelt til andelshaverne inden generalforsamlingen. Med udgangspunkt i foreningens årsrapport 2003/2004 havde Jeanette Oppenheim beregnet andelskroneværdien i forhold til metode B handelsværdi som udlejningsejendom og også metode C seneste offentligt vurdering.

Sidstnævnte beregning er blevet aktuel derved, at den offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2004 blev offentliggjort i marts måned 2005. I henhold hertil er ejendommens værdi steget gevaldigt.

Bestyrelsen havde ingen direkte indstilling til fastsættelse af en ny andelskroneværdi. Jeanette Oppenheim redegjorde for forskellige muligheder, men anbefalede konkret at vedtage en værdi der ligger lidt under den maksimale værdi, således at der er "plads til" f.eks. optagelse af lån til større vedligeholdelsesarbejder uden at andelsværdien falder af den grund.

Nikolai Kirkby gav gennem Jeanette Oppenheim udtryk for, at han støtter en værdi svarende til den, som kan beregnes ved at sætte ejendommen til den offentlige værdi og ikke handelsværdien som udlejningsejendom.

En vejledende afstemning viste, at der ikke var flertal for hverken valuarvurderingen eller den offentlige vurdering. En mulighed er en værdi derimellem og andelskroneværdi 6,00 blev foreslået.

Da der herefter viste sig et billede af, at valget kunne stå mellem 6,00 og den offentlige vurdering 5,46, blev valget herimellem det endelige afstemningstema. I den efterfølgende afstemning stemte 7 andelshavere for en andelskroneværdi på 5,46 og 5 andelshavere stemte for en andelskroneværdi på 6,00.

Andelskroneværdien er herefter 5,46, og denne værdi gælder indtil en generalforsamling beslutter andet.

ad pkt. 3. Forslag fra bestyrelsen vedr. ny varmebeholder til brugsvand:

Som det fremgår af indkaldelsen vil udgiften hertil være ca. kr. 60.000,- + moms.

Generalforsamlingen havde ikke mange bemærkninger hertil, da bestyrelsens forslag vel nærmest må opfattes som en nødvendig udgift. Generalforsamlingen tilsluttede sig, at bestyrelsen iværksætter installation af ny varmebeholder til brugsvand.

ad pkt. 4. Drøftelse vedr. eventuel udskiftning af vinduer:

Bl.a. på grund af formandens sygdom på det seneste havde bestyrelsen ikke et bearbejdet oplæg at præsentere på generalforsamlingen. Det blev derfor besluttet at udsætte behandlingen af dette punkt til et senere tidspunkt.

ad pkt. 5. Forslag om omdannelse af 2 erhvervslejemål i baghuset til blandet erhverv og beboelse:

Rasmus havde på bestyrelsens vegne været aktiv vedr. dette punkt og bl.a. talt med Københavns kommune om vilkår for nedlæggelse af de rene erhverv. Der skal gøre nogen ting i ejendommen for at baghuset kan godkendes til beboelse. Rasmus lagde ikke skjul på, at han personligt kunne være interesseret i at overtage en lejlighed i baghuset med henblik på privatbeboelse som andelshaver. Interesser afhænger naturligvis af vilkårene for køb m.v. Rasmus omdelte et notat bl.a. vedr. kontakten til Københavns kommune.

Det var ikke muligt for generalforsamlingen at træffe en konkret beslutning på det foreliggende grundlag, men der var fra alle i forsamlingen tilslutning til, at bestyrelsen arbejder videre med forslaget med henblik på drøftelse på en senere generalforsamling.

ad pkt. 6. Evt.:

- Mikkel spurgte til flytning af pulterrum fra loft til kælder?
- Hvordan går det med planer for en ydreport, som det har været diskuteret på en tidligere generalforsamling? Bestyrelsen bemærkede hertil, at i det omfang det håndhæves, at der ikke skal være biler i gården, vil det også være muligt at overveje en yderport.
- Der er problemer med nøgler til porten. Det blev oplyst, at låsen er blevet repareret, og at nye nøgler kan laves uanset om det er efter gamle modeller af nøglen.
- Ole Petersen spurgte til godkendelse og udvidelse af Jan og Betinas lejlighed.
- Hvordan gik det med gennemgang af badeværelser? Bestyrelsen oplyste, at resultatet kommer rundt til alle andelshavere. I næsten alle lejligheder skal der gøres et eller andet, men det er relativt i småtingsafdelingen.
- Der blev på et tidspunkt talt om altaner til gården? Bestyrelsen oplyste, at efter at Henriette var rejst midlertidigt udenlands, var der ikke rigtigt sket yderligere med altanprojektet. Bestyrelsen har ikke gjort yderligere på foreningens vegne.

Der var herefter ikke yderligere til referat.

Som dirigent:

Jeanette Oppenheim

I bestyrelsen:

Nikolai Kirkby

Betina Andrews

Zarah Dayan

Maria Beyer

Rasmus Fogt