

# Vestegnens Boligadministration

Darup Mosevej 1 – Glim – 4000 Roskilde

Referat af ordinær generalforsamling (GF) i AB Abel Cathrines Gade 33. GF foregik hos Pia Johansen – Abel Cathrines Gade 33 stuen den 30. november klokken 19.00.

## Dagsorden

- 1) Valg af dirigent
- 2) Valg af referent
- 3) Bestyrelsens beretning
- 4) Godkendelse af årsregnskab & andelsværdi
- 5) Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering
- 6) Indkomne forslag
- 7) Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift
- 8) Valg af bestyrelse
- 9) Eventuelt

Alle foreningens andele var tilstede på generalforsamlingen.

## Ad punkt 1 & 2. Valg af dirigent & referent.

Administrator valgt dirigent & referent. Morten Griepentrog & Thomas Johansen (gæst inviteret af Pia Johansen, som dennes bisidder) valgt som stemmetællere.

Udover de på dagsordenen under punkt 6 udsendte forslag var der indkommet yderligere et forslag, som får nummer 6.13:

Ejer andelsboligforeningen en eller flere andele, råder et flertal af bestyrelsen over den eller de stemmer, som følger heraf. Ejer en andelshaver mere end en andel - medmindre andel nummer to er en ren erhvervsandel - kan andelshaveren kun stemme med den andel, hvori han/hun bor og har folkeregisteradresse. Lægges to lejligheder sammen til en lejlighed, som f.eks. 5. tv. & 5. th., har andelshaveren fremover kun en stemme for denne lejlighed.

Forslaget er stillet af Michael Casana & Pia Johansen samt Morten Griepentrog.

Dagsordenen blev godkendt

Mobil telefon 2096 6939    Telefax 4642 3077  
Fastnet telefon 4642 3070 Mail adresse [torben@veba.dk](mailto:torben@veba.dk)  
[www.veba.dk](http://www.veba.dk)

### **Ad punkt 3. Bestyrelsens beretning ved Pia Johansen.**

Året der er gået – 2005/2006:

Bestyrelsen kom i gang med de første møder omkring november/december 2005. I bestyrelsen har der været besluttet følgende:

Pkt. 1: Salg af Rikkens lejlighed til Malene.

Pkt. 2: Istandsættelse af opgang og facade til brug ved valuar vurdering.

Pkt. 3: Nye dørnlæg, således at ringeklokkerne nu virker.

En vigtig del af beslutningerne var, at Valuarvurderingen blev foretaget om sommeren, da vurderingen afhænger af helhedsindtrykket, så det gode vejr var vigtigt. Der blev taget udgangspunkt i standen i min lejlighed.

Pkt. 4: Valuarvurdering 21.750.000 – lavet ud fra et kælderareal på kvm. 140 og stuen på 140 kvm.

Pkt. 5: Ny administrator er blevet valgt. Vi har valgt VEBA, som blandt andet koster kr. 7.000,00 mindre, end vores oprindelige administrator.

Det var vigtigt for mig/os at tingene sker hurtigt, at regningerne bliver betalt til tiden, at salg af lejligheder foregår hurtigt og smertefrit og at der generelt var styr på vores regnskaber.

Allerede fra starten havde vi en del problemer med vores tidligere administrator, By og Bolig. Eksempelvis var der salget af Rikkens lejlighed til Malene. Den krævede meget tid og dermed en del uenighed, da Rikke ikke fik sine penge. (Cirka 4 måneder i alt)

Dernæst har der været en del problemer med betaling af regninger – især i forbindelse malerregninger. Vi havde tvunget maleren til at indgå en kontrakt med dagbøder og dermed stille krav om overholdelse af tidsplan. Samtidig overholdt By & Bolig ikke betalingerne, hvilket endte med, at vi fik en malet opgang til tiden, men vi betalte først ca. 1½ måned senere. I den periode havde jeg dagligt kontakt til dem 2-3 gange. Meget opslidende.

Vores regnskab blev fremsendt til os og det var tydeligt med det blotte øje, at tingene ikke stemte. Det viste sig senere, at det var meget værre end først antaget. Der er blandt andet betalt regninger for en anden forening og andre spændende ting, som Torben efterfølgende har kunnet se efter at have fået adgang til vores bilagsmappe.

Pkt. 6: Bestyrelsen har med et flertal bestemt, at der skal trækkes lod om Pers lejlighed – forstået således at den som vinder får mulighed for at bestemme, hvilken af deres venner og bekendte, som der skal kunne købe lejligheden. Disse skal naturligvis godkendes af bestyrelsen – Alle deltager med ét lod.

Pkt. 7: Der er ved stiftelsen af foreningen sket en juridisk ”teknisk fejl” med hensyn til kvm. antallet på min lejlighed.

Mit oprindelige andelsbevis står kun til 123 kvm. og min lejlighed er 140 kvm.. – Dette er et faktum jvn.f. både BBR'en fra 2000 og den seneste fra 2005, den oprindelig vurdering af ejendom før købet og valuarvurderingerne for både 2005 og 2006.

Det er nu rettet efter følgende godkendelser:

Godkendelse fra den stiftende advokat Torben Rasmussen, TR, som har erkendt, at det var en fejl og at fejlen skulle rettes med kr.  $400 \times 17 =$  kr. 6.800,00 jf. § 4 stk. 1. – Det var den første forening, som han stiftede. Fejlen kan være sket af den grund eller fordi den nye BBR først kom i september. Godkendelse fra revisoren BDO, som ikke ville lave endeligt regnskab før fejlen var rettet, da de så ikke kunne lave et juridisk bindende regnskab. De kunne først lave et endeligt regnskab, såfremt kr. 6.800,00 blev indbetalt. Samtidig med at de ikke kunne bruge vores Valuarvurdering, da den er lavet ud fra BBR'en og da vurderingen af ejendommen er med baggrund i mine 140 kvm.. (17 kvm udgør. ca. 500.000, som går fra bundlinien og det betyder at I hver især taber en stor del penge) Godkendelse fra By & Bolig, som udskrev nyt bevis til mig efter at TR havde anerkendt sin fejl og bedt dem om at rette fejlen og efter at jeg har indbetalt differencen på kr.  $400 \times 17 =$  kr. 6.800,00 Godkendelse fra VEBA, som ligeledes anerkender at der var sket en fejl og at fejlen skulle rettes med kr.  $400 \times 17 =$  kr. 6.800,00

Pengene er indbetalt, der er udskrevet nyt andelsbevis, som skal underskrives i aften. Ligeledes skal jeg naturligvis indbetale kr. 255,00 med tilbagevirkende kraft. (kr. 15,00 x 17 kvm. pr. mdr, når beviset er på plads)

Godkendelsen af mit nyudstedte bevis er en forudsætning for godkendelsen af regnskabet og brugen af valuarvurderingen til regnskabet.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

#### **Ad punkt 4. Godkendelse af årsregnskab & andelsværdi.**

Regnskabet blev gennemgået af administrator. Idet det blev fremhævet, at foreningens økonomi er sårbar, hvorfor det var administrationens forslag, at provenuet fra salget af andelen 2. tv. blev anvendt fuldt ud til at afdrage på den del af gælden som p.t. ikke afdrages.

Efter en grundig gennemgang af regnskabet blev det godkendt; idet årets overskud henlægges til egenkapitalen, og andelskronen fastsættes til 21,81.

#### **Ad punkt 5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.**

Der blev stillet spørgsmål til tagets stand. Bestyrelsen oplyste, at taget tilstand var helt i top. Malene spurgte til fælles internet, og bestyrelsen vil taget emnet op og komme med et forslag. Administrator foreslog at tage kontakt til Carsten Larsen, som har stået for etableringen af internetforeningen Sundbynet.

**Ad punkt. 6 Indkomne forslag.**

- 1) Bestyrelsen foreslår, at Vestegnens Boligadministration vælges som administrator med virkning fra den 1. oktober 2006 jævnfør § 34 stykke 1. Enstemmigt vedtaget.
- 2) Bestyrelsen foreslår i forbindelse med salget af andelen 2. tv. (Per Agerskov Pedersens lejlighed), at hver andelshaver deltager med et lod i en lodtrækning om, hvem som skal have mulighed for at anbefale den nye andelshaver. Forslaget blev vedtaget med stemmerne 8 for og fire imod. Andelen forventes solgt med virkning fra 1. januar 2007 til andelskrone 698.060 under forudsætning af at regnskabet godkendes, som det foreligger. Hvis budget 1 vedtages vil boligafgiften være på kroner 4.736,67 per måned eksklusiv varme. Hvis budget 2 vedtages vil boligafgiften de næste 12 måneder være på kroner 2.832,68 og fra 01.01.2008 vil den stige til kroner 5.236,49. Lodtrækningen blev foretaget af administrator, og Pia Johansen har 1. ret til at indstille en ny andelshaver. Lykkedes det ikke Pia at skaffe en ny andelshaver blev herefter Michael Casana (nummer 2) & Mads Christian Esbensen (nummer 3) udtrukket (herefter Morten – Michael K. – Malene – Jesper & Anja) Der blev ikke taget stilling til en ændring af størrelsen af den månedlige boligafgift. Hvorfor denne indtil videre følger princippet for de øvrige andele, og boligafgiften er dermed på kroner 5.236,49 per måned, og med kroner 500 i varme per måned. Administrator havde fået udarbejdet en ”vurdering af forbedringer og løsøre ved overdragelse af andelslejlighed”, hvorefter der var løsøre for kroner 2.000 samt fradrag for kroner 1.020.
- 3) Pia Johansen foreslår, at kroner 500.000 af provenuet fra salget af nummer 33 2. tv. Anvendes til nedbringelse af boligafgiften over 12 måneder regnet fra den 01.01.2007. Forslaget er vedlagt og budget 2 er udarbejdet på baggrund heraf. Beslutning udsat, da det afventer beslutning om anvendelse af provenuet fra salget af 2. tv.
- 4) Bestyrelsen foreslår, at der fremover udarbejdes et vandregnskab ud fra individuelle forbrugsaflysninger i de enkelte lejligheder. Forslaget enstemmigt vedtaget; idet bestyrelsen tager stilling til, hvem som skal aflæse målerne og udarbejde regnskabet.
- 5) Bestyrelsen foreslår, at der udbetales et honorar til formanden på kroner 10.000. Beløbet er skattepligtigt. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
- 6) Bestyrelsen foreslår, at denne af generalforsamlingen bemyndiges til at indgå aftale med lejeren i erhvervsandelen om skiltning for dennes virksomhed. Lejer Anita Christensen skulle have deltaget i GF fra 19.15 men måtte melde afbud; idet hendes bil var gået i stykker. Der var en livlig drøftelse af forskellige muligheder, herunder belysning, og bestyrelsen fik en bemyndigelse til at føre forhandlinger med Anita med henblik på en aftale om skiltning & belysning.
- 7) Bestyrelsen foreslår, at denne af generalforsamlingen bemyndiges til at optage et tillægslån – jævnfør § 32 stykke 4 - til afvikling af foreningens kassekredit i Jyske Bank; såfremt der herved kan spares renteudgifter. Omlægningen må afstedkomme et provenu på maksimalt plus/minus kroner 2.000. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
- 8) Bestyrelsen foreslår, at vedtægtens § 3 stykke 2 ændres til: Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stykke 1, medmindre boligen skal an-

- vendes som bolig for en ejendomsfunktionær eller der er tale om det sidste udlejede lejemål. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
- 9) Bestyrelsen foreslår, at vedtægtens § 9 stykke 1; 2. sætning ændres til: Boligafgiften fastsættes per 1. januar 2007 således, at det indbyrdes forhold mellem boligafgifterne svarer til boligernes bruttoetage areal, således som det fremgår af den til enhver tid gældende registrering i BBR registret. Beslutning udsat, da det afventer beslutning om anvendelse af provenuet fra salget af 2. tv.
  - 10) Bestyrelsen foreslår, at vedtægtens § 9 stykke 2 & § 21 udgår. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
  - 11) Bestyrelsen foreslår, at BDO ScanRevision genvælges som foreningens revisor. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
  - 12) Under stiftelsen af foreningen indbetalte alle andelshavere kroner 400 per bruttoetage meter jævnfør vedtægtens § 4 stykke 1. I den forbindelse er der sket en fejl; idet en af lejlighederne – stuen – står med et areal på 123 m<sup>2</sup> og ikke de 140 m<sup>2</sup> som fremgår af BBR-registret. Fejlen er rettet i regnskabet i henhold til aftale med advokat Torben Rasmussen, som stiftede foreningen og revisionsfirmaet BDO ScanRevision, således at note 14 er udarbejdet ud fra de korrekte bruttoetage arealer for alle lejligheder, som dags dato er solgt som andele. Rettelsen medfører en højere boligafgift for stue lejligheden og et højere indskud. Indskuddet på kroner 6.800 ( 17 meter á 400) er p.t. indbetalt. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
  - 13) Ejer andelsboligforeningen en eller flere andele, råder et flertal af bestyrelsen over den eller de stemmer, som følger heraf. Ejer en andelshaver mere end en andel - medmindre andel nummer to er en ren erhvervsandel - kan andelshaveren kun stemme med den andel, hvori han/hun bor og har folkeregisteradresse. Lægges to lejligheder sammen til en lejlighed, som f.eks. 5. tv. & 5. th., har andelshaveren fremover kun en stemme for denne lejlighed. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

#### **Ad punkt 7 Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift**

Administrator gennemgik budget 1 & 2, men da der ikke blev truffet beslutning om anvendelsen af provenuet ved salget af 2. tv., således som både budgetforslag 1 & 2 forudsætter ændres indtægtssiden på budgettet, således at der indtil videre er tale om uændret boligafgift. Budget 2006-2007 blev enstemmigt vedtaget, og er gengivet herunder. Det blev endvidere besluttet, at Michael Casana – Pia Johansen & administrator tager en møde med Jyske Bank angående genforhandlingen af kassekreditten per 1. december 2006 på baggrund af de i kontrakten indskrevne individuelle vilkår. Efter forhandling med Jyske Bank indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling for at præsentere resultatet af forhandlingerne med henblik på fremlæggelse af et nyt budget 2006-2007.

Kontoplan	B U D G E T	Budget 2006- 2007	Budget 2005- 2006
1110	Boligafgift efter hidtil gældende princip	682.796	358.000
1110	Boligafgift 2. tv.; 6 måneder á 5.236,49	31.419	358.000
1115	Lejeindtægt erhverv; kælderens	120.588	121.000
1116	Lejeindtægt beboelse; 2. tv. (5 måneder)	21.183	56.000
	Indtægter i alt	855.986	893.000
1205	Ejendomsskat & grundskyld	56.100	104.000
1210	Skorstensfejning	253	0
1215	Dagrenovation m.v.	15.583	0
1220	Vandforbrug 1.101 m3 (30,66 kroner per m3)	34.500	0
1225	Rottebekæmpelse & brandpræventivt tilsyn	468	0
1230	Elektricitet; 33 trp. 7.802 kWh	11.000	10.000
1235	Renteudgifter kassekredit Jyske Bank NYK terminsprovision (0,66% af 4.590.500) renteloft	68.000	0
1240	4%	30.298	0
1340	Fakturerende vicevært	31.500	24.000
1405	Administrations honorarer By & Bolig; frem til oktober	8.333	44.000
1405	Administrations honorarer VEBA; fra og med oktober	13.680	0
1410	Porto & fotokopier	3.000	3.000
1420	Revisionshonorar; BDO ScanRevision	12.500	22.000
1425	PBS opkrævningsgebyrer	900	0
1460	Valuarvurdering; EJVAL	4.000	0
1465	Ejendomsforsikring; Codan	9.900	10.000
1505	Bestyrelsesmøder	3.000	0
1510	Generalforsamling	500	0
1520	Bestyrelses honorar & middag	10.000	10.000
1600	Udvendig vedligeholdelse	63.732	119.000
1680	Gårdlauget Centrum-karéen	20.500	0
1910	Prioritetsrenter	405.939	484.000
1915	Afdrag på NYK 6% 3A 2032	52.300	0
	Udgifter i alt	855.986	830.000
	Budgetteret resultat	0	63.000

### Ad punkt 8. Valg af bestyrelse.

Michael Casana – Mads Christian Esbensen & Morten Griepentrog blev valgt for to år.  
Jesper Schneider blev valgt for et år.

Som 1. suppleant blev Mikael W. Koch-Hansen og som 2. suppleant blev Malene Juul Barfod valgt for 1 år.

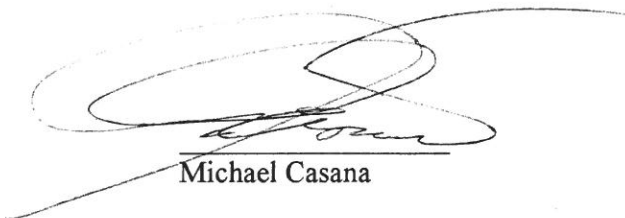
**Ad punkt 9. Eventuelt.**

Mads Christian Esbensen mener, at vedtægtens §12 stykke 1 er forkert gengivet i vedtægten, og han vil derfor stille et ændringsforslag på førstkommande generalforsamling.

Underskrevet i henhold til vedtægtens §28.  
København den 5. december 2006



Formand Pia Johansen



Michael Casana