

Vestegnens Boligadministration

Darup Mosevej 1 – Glim – 4000 Roskilde

Referat af ordinær generalforsamling (GF) i AB Abel Cathrines Gade 33. GF foregik hos Morten Griepentrog – Abel Cathrines Gade 33 4. Th. – 1654 København V. den 27. august 2008 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

Tilstede på generalforsamlingen var:

Erhvervsandelen i kælderen ved bestyrelsen

Pia Johansen

Michael Casana

Lue Philipsen

Mads Christian Esbensen

Morten Griepentrog

Mikael W. Koch-Hansen

Samt administrator Torben BB

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

Administrator valgt dirigent & referent. Dirigenten konstaterede at GF var indkaldt i henhold til vedtægten, og dermed beslutningsdygtig idet mindst 20% af foreningen er tilstede.

Dagsordenen blev godkendt

Ad punkt 3. Bestyrelsens beretning ved Pia Johansen.

I efteråret 2007 blev der handlet 2 lejligheder. Henholdsvis Anja Hemmingsens og Kelly Schultz. Begge blev besigtiget af Pia Johansen og Torben BB Hansen og med hjælp fra Morten Griepentrog og Michael Casana, som deltog ved godkendelserne af køberne.

Handlerne fandt sted uden problemer. Begge er solgt til fuld pris.

I forbindelse med handlerne vil jeg på foreningens vegne naturligvis gerne byde Lue og Mark Philipsen, 2 th. (Anja's tidligere lejlighed) og Andreas Bagh, 2 tv. (Per's og Kelly Schultz's tidligere lejlighed).

Mobil telefon 2096 6939 Telefax 4642 3077

Fastnet telefon 4642 3070 Mail adresse torben@veba.dk

www.veba.dk

Udover det har vi haft lidt hærværk på vores hoveddør, et smadret tagvindue og en port, som havde problemer med at lukke. Og så har det igen i år knebet med at få Gårdlauget til at få forholdene i gården til at være respektable. Men ellers har det alt i alt været et stille år.

Mht. Gårdlauget så er Morten Griepentrog af foreningens bestyrelse sat ind som vores repræsentant i deres bestyrelse.

Så har vi foreningens økonomi, som grundet de voldsomt stigende renter, er blevet strammet lidt til. På grund af det er der af Torben taget initiativ til at tjekke vores lån og dermed renter. Ligesom vi efter sidste bestyrelsesmøde valgte at få tjekket vores fordelingstal på renovation, vores forsikringer etc. for at se, hvilke muligheder der er for at bringe vores fælles omkostninger ned.

Som I kan se i nedenstående citat, har vi nogle favorable lån i forhold til de nuværende muligheder, så vi træf nogle fornuftige valg ved stiftelsen. Vi prøver dog fortsat at se på mulighederne for en at sænke renten på vores kassekredit.

Citat: ”Jeg har nu haft en længere drøftelse med vores specialist på Swap-området vedrørende evt. overtagelse af foreningens realkredit lån kr. 9.181.000,00 med renteloft. Af det fremsendte materiale fremgår at lånet i dag har et renteloft på 4,00 % gældende frem til d. 30.12.2015. På nuværende tidspunkt vil det ikke kunne svare sig for foreningen at refinansiere lånet, da den rente vi kan tilbyde vil være noget højere end de 4,00 %. Renten på en Swap ligger i øjeblikket på ca. 5,50 %. Det vil derfor ikke være god rådgivning fra vores side at tilbyde foreningen en refinansiering nu. Jeg vil af samme årsag ikke henvise sagen til Realkredit Danmark”

Vi er blevet enige om i bestyrelsen om, at alle nu selv skal oppebære deres egne omkostninger på vand, så det bliver reelt fordelt, da vi har vandmålerne installeret. Ligesom at erhvervslejemålet skal have en mere realistisk leje i forhold til markedspriserne på kælderudlejning.

Resten af vores stigende udgifter skal der tages stilling til i dag om hvordan fordelingsnøglen skal være.

Jeg for mit vedkommende ser frem til et godt 2008/2009 og naturligvis et håb om at renten falder igen.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Ad punkt 4. Godkendelse af årsregnskab & andelsværdi.

Regnskabet blev gennemgået af administrator.

Efter en grundig gennemgang af regnskabet blev det godkendt; idet årets underskud modregnes i egenkapitalen, og andelskronen fastsættes til 32,62 svarende til kroner 13.047 per m².

Se den enkelte lejligheds andel af egenkapitalen herunder:

		Andelsværdi fra 01.07.2008	Andelskronen
Pia Johansen	140,00	1.826.613,61	32,6181
Michael Casana	80,00	1.043.779,20	32,6181
Jesper Schneider	80,00	1.043.779,20	32,6181
Boet efter Per Agerskov	80,00	1.043.779,20	32,6181
Anja Hemmingsen	80,00	1.043.779,20	32,6181
Jesper Schneider	80,00	1.043.779,20	32,6181
Malene Juul Barfod	80,00	1.043.779,20	32,6181
Mads Christian Esben- sen	80,00	1.043.779,20	32,6181
Morten Griepentrog	80,00	1.043.779,20	32,6181
Mikael W. Koch-Hansen	62,00	808.928,88	32,6181
Jesper Schneider	62,00	808.928,88	32,6181
Antal m2 ifølge BBR	904,00		
Samlet egenkapital		11.794.705,00	11.794.705,00

Ad punkt 5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.

Der er ikke planlagte vedligeholdelsesopgaver i 2008-2009.

Ad punkt. 6 Indkomne forslag.

Bestyrelsens forslag om, at der fra 1. juli i år skal udarbejdes et vandregnskab på samme måde som varmeregnskabet blev enstemmigt godkendt, og per 1. oktober 2008 opkræves alle lejligheder AC 300 i vand per måned. Administrator tager efterfølgende kontakt til Brunata, og bestiller vandregnskabet.

Ad punkt 7 Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift

Administrator gennemgik budgettet idet bestyrelsen stiller forslag om at boligafgiften samlet sættes op med kroner 53.000 med virkning fra 1. juli 2008.

Mikael Koch-Hansen stillede forslag om, at stigningen i boligafgiften fordeles i forhold til lejlighedens størrelse, hvilket vil sige i forhold til lejlighedens M2, mens Pia Johansen havde stillet forslag om, at stigningen fordeles med det samme beløb per lejlighed.

En afstemning om begge forslag gav det resultat, at Pias forslag blev vedtaget med 4 stemmer imod 2 for Mikael's forslag.

	Nuværende boligafgift	Fordeling så alle betaler lige me- get	Per md	Regulering 01.07.- 30.09.	Ny bolig- afgift
AB Abel Cathrines Gade 33	10.048,75	0,00			
Pia Johansen	8.075,28	4.818,18	401,52	1.204,55	8.476,80
Michael Casana	5.929,06	4.818,18	401,52	1.204,55	6.330,58
Jesper Schneider	7.770,00	4.818,18	401,52	1.204,55	8.171,52

Andreas Bagh	5.486,49	4.818,18	401,52	1.204,55	5.888,01
Lue Philipsen & Mark	5.504,49	4.818,18	401,52	1.204,55	5.906,01
Jesper Schneider	4.986,49	4.818,18	401,52	1.204,55	5.388,01
Malene Juul Barfod	5.386,49	4.818,18	401,52	1.204,55	5.788,01
Mads Christian Esbensen	5.586,49	4.818,18	401,52	1.204,55	5.988,01
Morten Griepentrog	6.770,00	4.818,18	401,52	1.204,55	7.171,52
Mikael W. Koch-Hansen	4.222,33	4.818,18	401,52	1.204,55	4.623,85
Jesper Schneider	5.169,05	4.818,18	401,52	1.204,55	5.570,57
Antal m2 ifølge BBR	74.934,92	53.000,00	4.416,67	13.250,00	79.351,59

Sættes boligafgiften ned igen følges samme princip.

Budget 2008-2009 er gengivet herunder.

Kontoplan

1110 Boligafgift	778.634
1110 Forhøjelse af boligafgiften	53.000
1115 Lejeindtægt erhverv; kælderens	123.327
Stigning per 01.12.2008 med 375 per måned	2.625
Indtægter i alt	957.586
1205 Ejendomsskat & grundskyld	61.616
1210 Skorstensfejning	342
1215 Dagrenovation m.v.	18.560
1220 Vandforbrug 781 m3 (39,16 kroner per m3)	0
1220 Vandforbrug regulering 2006	0
1225 Rottebekæmpelse & brandpræventivt tilsyn	574
1230 Elektricitet; 33 trp. 6.208 kWh	14.000
1235 Renteudgifter kassekredit Jyske Bank; baseret på 5,75%	82.800
1240 NYK terminsprovision (0,66% af 4.590.500) renteloft 4%	0
1340 Fakturerende vicevært	32.160
1405 Administrations honorarer VEBA	18.731
1410 Porto & fotokopier	3.000
1420 Revisionshonorar; BDO ScanRevision	13.000
1425 PBS opkrævningsgebyrer	900
1445 Bankgebyrer & øvrige gebyrer	300
1460 Valuarvurdering; EJVAL	0
1465 Ejendomsforsikring; Codan	11.900
1505 Bestyrelsesmøder	500
1510 Generalforsamling	500
1520 Bestyrelses honorar & middag	10.000
1600 Udvendig vedligeholdelse	2.619
1680 Gårdlauget Centrum-Karéen	12.600
1910 Prioritetsrenter	613.684
1915 Afdrag på NYK 6% 3A 2032	59.800
Udgifter i alt	957.586
Budgetteret resultat	0

Ad punkt 8. Valg af bestyrelse.

Pia Johansen (2009) & Mikael W. Koch-Hansen (2009) blev sidste år valgt for to år. Michael Casana (2010) – Mads Christian Esbensen (2010) & Morten Griepentrog (2010) blev alle tre genvalgt for to år.

Som 1. suppleant blev Lue Philipsen valgt for 1 år (2009), og som 2. suppleant blev Malene Juul Barfod (2009) valgt for 1 år.

Ad punkt 9. Eventuelt.

Generalforsamlingen sluttede klokken 19.55

Underskrevet i henhold til vedtægtens §28; København den 1. september 2008

Formand Pia Johansen

Michael Casana