

Vestegnens Boligadministration

Darup Mosevej 1 – Glim – 4000 Roskilde

Referat af ordinær generalforsamling (GF) i AB Abel Cathrines Gade 33. GF foregik hos Lue Philipsen & Mark Borggild – Abel Cathrines Gade 33 2. Th. – 1654 København V. den 1. september 2010 klokken 18.00.

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
Janne Kryger Nielsen
Lue Philipsen

Samt administrator Torben BB

GF startede klokken 18.03

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.

Vi byder velkommen til vores nye andelshaver på 5. tv. - Christine Løkkebø. Formanden har stillet forslag om at sænke formandens honorar til 3.000. Formanden har på vegne af foreningen og den enkelte ejers investering, valgt at undersøge muligheden for salg af vores ejendom til en investor. Ideen kom til mig, da jeg ved at de enkelte har haft svært ved at sælge deres andele grundet de høje renter og bankernes holdning overfor andele og deres værdiansættelse. Det har desværre vist sig, at vores ejendom er så lidt værd i den sammenhæng (16 millioner siger EDC), at vi alle sætter penge til. Det er således skrinlagt.

Mobil telefon 2292 5468 Telefax 4642 3077

Fastnet telefon 4642 3070 Mail adresse torben@veba.dk

www.veba.dk

Medlem af Ejendomsforeningen Danmark

Vi har desværre måtte sige farvel til vores gode vicevært Henry, da han gennem længere tids sygdom har valgt at sælge sit firma. Vi er dog så heldige at køberen har overtaget vores aftale på tilsvarende vilkår.

Vi har haft vandskade i Jespers lejlighed på 5. th. grundet problemer med vores inddækning. Denne er nu udbedret og tjekket på hele taget, så det ikke sker (forhåbentligt) de næste mange år; hverken i 5. th. eller 5. tv.

Vi har lige nu en verserende sag om oversvømmelse i bordellet, hvor de har stået i 10 centimeter kloakvand og hvad der til hører. Dette er sket som følge af de kraftige regnskyl (14.09.). I den sammenhæng har vi givet dem en dekort på deres husleje i september måned på kroner 3.000, da de selv havde foretaget den meget utiltalende oprydning. Der er yderligere taget beslutning om et bestemt "stopper" system, som gør at kloakkerne ikke kan flyde over igen.

Da Københavns Energi (KE) af miljømæssige hensyn har skruet bed for fremløbstemperaturen til vores fjernvarme anlæg har vi bedt Kurt Jeppson VVS om at tjekke op på anlægget, når han alligevel skulle ud og ordne kloakken. Ifølge KE er vores fyr dog lavet til at håndtere den lavere fremløbstemperatur, men det er blot for at være på den sikre side, da det kan koste en formue, hvis det ikke forholder sig således.

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 overskud på kroner 165.494 overføres til egenkapitalen, og andelskronen fastsættes til 24,68 svarende til kroner 9.871,44 per m².

Se den enkelte lejligheds andel af egenkapitalen herunder:

			Andelsværdi fra 01.07.2010	Andelskronen
0 203 0002	Pia Johansen	140,00	1.382.001,33	24,6786
0 203 0003	Janne Kryger Nielsen	80,00	789.715,04	24,6786
0 203 0004	Jesper Schneider	80,00	789.715,04	24,6786
0 203 0005	Andreas Bagh	80,00	789.715,04	24,6786
0 203 0006	Lue Philipsen & Mark Borggild	80,00	789.715,04	24,6786
0 203 0007	Jesper Schneider	80,00	789.715,04	24,6786
0 203 0008	Malene Juul Barfod	80,00	789.715,04	24,6786
0 203 0009	Mads Christian Esbensen	80,00	789.715,04	24,6786
0 203 0010	Morten Griepentrog	80,00	789.715,04	24,6786
0 203 0011	Christine Løkkebø	62,00	612.029,16	24,6786
0 203 0012	Jesper Schneider	62,00	612.029,16	24,6786
	Antal m ² ifølge BBR	904,00		
	Samlet egenkapital		8.923.780,00	8.923.780,00

Administrator undersøger hos Nykredit & Nordea, om vi kan spare penge på at omlægge vores lån samt kassekreditten i Jyske Bank.

Ad punkt 5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.

Der er ikke planlagte vedligeholdelsesopgaver i 2010-2011.

Ad punkt. 6 Indkomne forslag.

Bestyrelsen & administrators forslag om ændring af vedtægten:

Tilføjelse af § 3.03

Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i §2. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i §7.

Nedenstående forslag om ny §7.02:

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr (p.t. kroner 1.600 + moms) for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebrev eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v. Ved afgivelse af erklæring til brug for tinglysning af pantebrev eller retsforfølgning i henhold til andelsboliglovens § 4a som vedrører en lejer eller fremlejetager opkræves gebyret hos den kreditor, som anmoder om afgivelse af erklæring om adkomst. Andelsboligforeningen kautionerer ikke for lån, som en andelshaver optager i sin andel.

Ovennævnte blev enstemmigt godkendt, men da der kun var 33,33% af andelsboligforeningen tilsted, skal vi have afholdt en ekstraordinær GF med afstemning om vedtægtsændringen for at få den endeligt godkendt. På denne GF kan vedtægtsændringen vedtages med 2/3 flertal af de afgivne stemmer. Generalforsamlingen afholdes på administrators kontor og sker ved afgivelse af en stemmeseddel, hvorfor de ikke bliver nødvendigt fysisk at møde på til denne GF.

Ad punkt 7 Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift

Administrator gennemgik budget 2010-2011, som er gengivet herunder.

	Budget 2010-2011	Budget 2009- 2010	Budget 2008- 2009
Boligafgift	831.635	831.635	778.634
Forhøjelse af boligafgiften	0	0	53.000
Lejeindtægt erhverv; kælderens	132.095	126.363	123.327
Stigning per 01.12.2010	2.625	2.625	2.625
Indtægter i alt	966.355	960.623	957.586
Ejendomsskat & grundskyld	69.026	64.512	61.616
Skorstensfejning	416	360	342
AC Affaldsgebyr	20.393	20.710	18.560
Kommunal renhold fortovej 36 m ²	4.689	2.250	2.250
Rottebekæmpelse & brandpræventivt tilsyn	626	500	574
Elektricitet; 33 trp.	17.000	21.000	14.000
Nordjysk Elhandel; 2009-2010 (3.936 + 9.904 kWh)	4.000	6.412	
Renteudgifter kassekredit Jyske Bank; baseret på 6,25%	85.000	89.688	82.800
NYK terminsprovision (0,66% af 4.590.500) renteloft 4%	30.640	0	0
Fakturerende vicevært	33.600	36.000	32.160
Administrations honorarer VEBA	20.174	19.388	18.731
Porto & fotokopier	4.000	2.000	3.000
Revisionshonorar; BDO ScanRevision	13.000	13.000	13.000
PBS opkrævningsgebyrer	900	900	900
Bankgebyrer & øvrige gebyrer	500	500	300
Valuarvurdering; EJVAL	4.700	0	0
Ejendomsforsikring; Codan	13.800	12.260	11.900
Bestyrelsesmøder	200	0	0
Generalforsamling	200	200	500
Bestyrelses honorar & middag	3.000	10.000	10.000
Udvendig vedligeholdelse	12.095	0	869
Gårdlauget Centrum-karréen	14.000	12.600	12.600
Prioritetsrenter	125.500	613.684	613.684
NYK opr. 9.181.000; rente 1,8798% pro anno; 2. halvår	213.896	0	0
Afdrag på NYK 6% 3A 2032	275.000	59.800	59.800
Udgifter i alt	966.355	985.764	957.586
Budgetteret resultat	0	-25.141	0

Ad punkt 8 Valg af bestyrelse

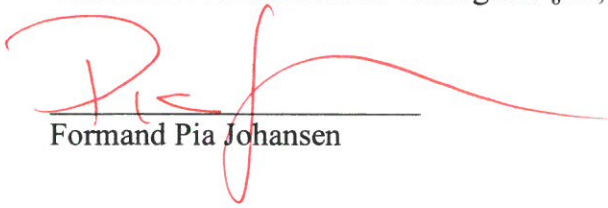
Pia Johansen & Malene Juul Barfod blev valgt sidste år for to år, og er således på valgt i 2011. Der var genvalg til Morten Griepentrog & Lue Philipsen mens Janne Kryger Nielsen blev nyvalgt. Alle tre er valgt for 2 år (2012).

Ad punkt 9 Eventuelt

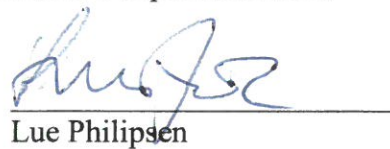
Der var intet under eventuelt

GF sluttede klokken 19.25

Underskrevet i henhold til vedtægtens §28; København den 2. September 2010.



Formand Pia Johansen



Lue Philipsen