

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24 B
1264 København K

Ejd. nr. 841
05. november 2010

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B Absalonsgade 28 m.fl.

År 2010 mandag den 25. oktober, kl. 18.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Absalonsgade 28 m.fl., beliggende Absalonsgade 28, 28 A og B, 1658 København V.

Indkaldelse til generalforsamlingen, der blev afholdt i foreningens beboerlokale Absalonsgade 28, st. tv., var udsendt til samtlige andelshavere ved brev af 8. oktober 2010 fra administrators kontor.

Indkaldelsen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning for det forløbne år.
3. Forelæggelse af det reviderede årsregnskab samt forslag til værdiansættelse til godkendelse.
4. Forelæggelse af budget for det kommende år samt eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
 - a. Tilføjelse til andelsboligforeningens vedtægter § 3.
 - b. Ny formulering af vedtægt om sammenlægning
 - c. Regler for brug af fælleslokale i ABF Absalonsgade 28 + 28A&B
6. Valg af formand for så vidt denne afgår.
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af to suppleanter til bestyrelsen.
9. Valg af ekstern revisor.
10. Valg af administrator.
11. Eventuelt.

Vedr. dagsordenens punkt 1.

Bestyrelsesformanden Michael Grusgaard bød velkommen og foreslog Flemming Nymand Pedersen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration som dirigent og referent. En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig forslaget.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt i henhold til vedtægterne, idet den var indkaldt ved skrivelse af 8. oktober 2010. Varslet er ifølge vedtægterne 14 dage. For at være beslutningsdygtig skal mindst 20% af de i alt 24 andelshavere være tilstede, d.v.s. 5. Der var mødt 12 andelshavere og 4 var repræsenteret

ved fuldmagt, således at i alt 16 andelshavere var repræsenteret.

Dirigenten konstaterede lovligt kald og varsel og dekreterede beslutningsdygtighed.

Der var modtaget 3 forslag indenfor fristen på 8 dage før generalforsamlingen. Disse 3 forslag 5 a, b og c var fremsendt til alle. Forslag 5a og 5b vedrører vedtægtsændringer og disse forslag kunne ikke endelig vedtages da der ikke var mindst $\frac{3}{4}$ tilstede af alle andelshaverne.

Vedr. dagsordenens pkt. 2.

På bestyrelsens vegne aflagde bestyrelsesformanden Michael Grusgaard beretning.

Formandens beretning vedhæftes referatet som bilag 1.

Efter en kortere drøftelse, blev beretningen taget til efterretning.

Vedr. dagsordenens pkt. 3.

Flemming Nymand Pedersen gennemgik årsrapporten for perioden 01.07.2009 - 30.06.2010, der i forvejen var udsendt til medlemmerne.

De samlede indtægter udgør kr. 867.671 og de samlede udgifter udgør kr. 875.587 og dette betyder et likviditetsunderskud på kr. 7.916.

De samlede aktiver udgør kr. 5.702.421 hvoraf ejendommens bogførte værdi udgør kr. 5.471.695. De samlede passiver kr. 5.702.421 hvoraf prioritetsgælden udgør kr. 5.533.638 og egenkapitalen kr. 111.553.

Årsrapporten med balance og noter ekskl. andelsværdiberegning blev efterfølgende enstemmigt vedtaget.

Herefter blev andelsværdiberegningen sat til debat.

Bestyrelsen havde foreslået at fastholde andelskronen på 572,00 fra sidste år.

Bestyrelsens forslag til andelsværdien blev enstemmigt vedtaget, og andelsværdien er således 572,00 pr. indskud.

Vedr. dagsordenens pkt. 4.

Dirigenten gennemgik budgettet for 2010/2011, der i forvejen var udsendt til medlemmerne.

Dirigenten bemærkede, at budgettet - med undtagelse af nogle små reguleringer - stort set var det samme som sidste år bortset fra en boligafgiftsstigning på 15 pct sidste år.

De samlede indtægter udgør kr. 899.342 hvoraf andelen til boligafgifter udgør kr. 848.342. Da de samlede udgifter udgør i alt kr. 883.894 vil det betyde et likviditetsoverskud på kr. 15.448.

Bestyrelsen oplyste at budgetposten ”Udvendig vedligeholdelse kr. 100.000 ” skal anvendes til bl. a. reparation af tagrender.

Budgettet for 2010/2011 blev herefter sat til afstemning. Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Vedr. dagsordenens pkt. 5a. Tilføjelse til andelsboligforeningens vedtægter § 3

Michael Grusgaard redegjorde for dette forslag. Bankerne vil få bedre sikkerhed for deres pant i fremtiden. Andelshaverne vil også få lettere ved at optage lån i sin andelsbolig. Et medlem nævnte også at renten på boliglån vil falde såfremt forslaget vedtages.

Efter en længere diskussion blev forslaget sat til afstemning med følgende ændringer.

3. afsnit linje 5 ændres andele til **1 andel**.

3. afsnit linje 6/7 ændres Bestyrelsen disponerer over indstillingsretten i disse tilfælde til **Indstillingsretten bortfalder i disse tilfælde.**

Forslaget blev foreløbig vedtaget enstemmigt med følgende ordlyd:

Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver.

Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til dette 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 i øvrigt opfylder kravene i § 3 Medlemmer. Denne andelshaver kan endvidere ikke indstille hvem der skal overtage 1 andel i henhold til § 13 stk. 2, litra a-d (inkl. Lodtrækning m.v.) – selvom prioritetsrækkefølgen skal overholdes. Indstillingsretten bortfalder i disse tilfælde.

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 §§ 13 ff. overdragelse af andel m.v.

Vedr. dagsordenens pkt. 5b. Ny formulering af vedtægt om sammenlægning

Peter Bendtsen fremlagde forslaget og begrundede det med at det vil forbedre muligheden for at nuværende beboere kan blive i andelsforeningen. Et medlem oplyste at kommunen godkender maksimalt et areal på 150 m² ved sammenlægning.

Et andet medlem oplyste at det var et dårligt forslag da unge ikke vil have en chance for at købe en lejlighed på grund af de høje priser.

Efter en længere diskussion blev der stemt om forslaget.

5 stemte i mod

4 stemte blank

7 stemte for

Forslaget blev derfor nedstemt.

Vedr. dagsordenens pkt. 5c. Regler for brug af fælleslokale i ABF Absalonsgade 28 + 28A&B

Lykke Lyngsø fremlægger forslaget og begrunder det med at der er meget lyd i ejendommen og at der derfor bør være nogle regler for brug af lokalet. Et medlem foreslog at fælleslokalet blev bedre lydisoleret og her vil man især isolere rør og stigstreng. Et andet medlem nævnte at når man boede i en storby måtte man forvente lidt støj men at man også skal tage hensyn til sine naboer i ejendommen. Efter en længere diskussion blev man enige om at lave en teknisk løsning og nedsætte en arbejdsgruppe og at bestyrelsen arbejder videre med gruppen. Følgende havde et ønske om at deltage i en arbejdsgruppe.

Michael Grusgaard

Camilla Jensen

Lykke Lyngsø

Kasper Netterstrøm

Vedr. dagsordenens pkt. 6. Valg af formand.

Da Michael Grusgaard ikke stillede op som ny formand blev Thomas Jakobsen valgt da der ikke var nogen modkandidater.

Vedr. dagsordenens pkt. 7 – 8.

Bestyrelsesmedlemmer Anna Bendtsen og Thomas Jakobsen var på valg og Anna Bendtsen ønskede ikke genvalg. Derfor skulle der vælges 2 nye til bestyrelsen. Rasmus K. Rasmussen og Peter Bendtsen stillede op. Da ikke andre stillede op blev de enstemmigt valgt.

*Bestyrelsen består derfor af følgende:

Formand Thomas Jakobsen, 28, 1. th..	På valg 2012
Camilla Jensen, 28A, 4.tv.	På valg 2011
Michael Grusgaard, 28, 2.th.	På valg 2012
Rasmus K. Rasmussen, 28B, st.	På valg 2012
Peter Bendtsen, 28B, 3.tv.	På valg 2011

Som suppleanter til bestyrelsen blev følgende valgt:

1. Kasper Netterstrøm, 28A, 4. th.	På valg 2011
2. Christian Hansen, 28A, 1. th.	På valg 2011

Vedr. dagsordenens pkt. 9.

Valg af ekstern revisor.

Hans Beier Registreret Revisionselskab blev enstemmigt genvalgt.

Vedr. dagsordenens pkt. 10.

Valg af administrator.

Sven Westergaards Ejendomsadministration blev enstemmigt genvalgt.

Vedr. dagsordenens pkt. 11.

Eventuelt.

Thomas informerede om at der afholdes nytårsfest. Et medlem ville gerne have et langt varsel til at tilmelde sig. Et medlem nævnte at lys på bagtrappen ikke fungerede . Bestyrelsen vil følge op på dette både lys på bagtrapper og fortrapper.

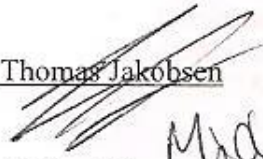
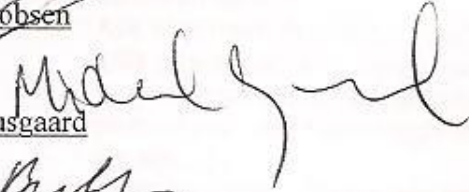
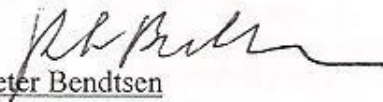
Da der ikke var yderligere til eventuelt, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

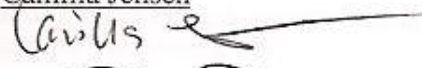
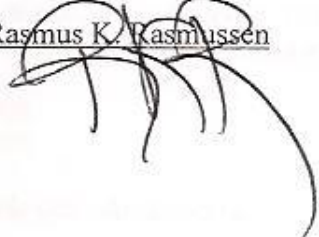
Beretning 2010

København, den 05. november 2010

Flemming Nymand Pedersen
Flemming Nymand Pedersen, dirigent

Bestyrelsen:

Thomas Jakobsen

Michael Grusgaard

Peter Bendtsen


Camilla Jensen

Rasmus K. Rasmussen


Beretning 2010

AB Absalonsgade 28 m.fl.

Generalforsamling, 25. okt. 2010, fælleslokalet

- Nye andelshavere: Kasper Ly og Michael og Marianne + Jaques
- Nye børn: Theodor og Fillipa + de to nye Luna og Anna.
- Farvel: Anne Lund, Arne og Louise er flyttet
- Vandskade - med meget aktiv arbejdsaften! Nu må I godt rykke jeres ting nede i kælderen igen!!!!
 - Alle skal have ét loftsrum og kælderrum. Sæt skilt på døren til både lofts og kælderrum. Vigtigt når vi skal ind i rummene - fx forureningsmåling, vandskade, tjek af udluftning på loftet. NB: bestyrelsen skal have nøgle til rum med installationer!!!! (ellers brydes lås evt .op)
- Forureningssag afgjort, der holdes fortsat øje.
- Låneomlægning, bl.a. til finansiering af dræn
- Ny trappevasker, Rikke
- Opgraderet internettet til max. NB: Respektér delt båndbredde.
- Ny pumpe i drænbrønd: alarm-lampe!
- Dræn færdiggjort.
- Ny forsikring: Købstædernes forsikring - besparelse, verserende sag efter oversvømmelse.
- Ny trapperengøring v Rikke
- Huslejeregulering tilpasset, kun Elin, Ib og Rune+Sara betaler mindre end os andre.
- Gårdlaug minimeret, stil gerne op!?
- Arbejdsweekend- 2 dage i maj. Skidehyggelige og sjove, og mange mødte op. Vi fik olieret alle vinduer!
- Ekstra arb weekend pga oversvømmelse, oprydning i kældre!
- Løbende opgaver
 - Bibliotek og festlokale: der arbejdes videre med bl.a. akustik og netforbindelse.
 - beboermappe - swe in action
 - procedure ved salg : abf mfl. undersøges
 - Kampagne for at oliere vinduer virker langsomt men sikkert?! ;)
 - Festudvalg.... Der har været party-pause - hvem sætter ild til butikken?

