

# **E.K. ADMINISTRATION A/S**

CVR-nr. 25 32 55 24  
j.nr. 3027/a

Rådhusstræde 3  
DK-1466 København K  
Tlf. +45 33 13 21 80  
Fax. +45 33 13 21 87  
E-mail: [ek@ekyhn.dk](mailto:ek@ekyhn.dk)  
Bank: Danske Bank  
Kto.nr. 4180 4180939741

## **REFERAT**

**af**

**ordinær generalforsamling  
30. september 2008**

**i**

**Andelsboligforeningen  
Dybbølsgade 24**

År 2008, den 30. september, kl. 18,00, afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 hos formanden Niels Stensgaard, Dybbølsgade 24.

Formanden Niels Stensgaard bød velkommen, og der behandlede herefter følgende dagsorden:

### **1. Valg af dirigent.**

Eskild Kyhn valgtes énstemmigt til dirigent, og han konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at denne var lovlig og beslutningsdygtig. Generalforsamlingen godkendte således, at der var indkaldt med kortere varsel end angivet i vedtægterne, idet formel indkaldelsesskrivelse var dateret 29. september og omdelt 30. september 2008. Generalforsamlingen godkendte endvidere, at denne blev afholdt senere end foreskrevet i vedtægterne.

Eskild Kyhn oplyste, at årsagen til den sene generalforsamling og det korte varsel var, at det havde været yderst vanskeligt at få oplysninger fra A/B Klintholms administrator, således at regnskabet kunne færdiggøres. Regnskabet havde således i realiteten ligget færdigt siden primo april i udkast, men havde manglet at få bekræftet mellemregningssaldi med A/B Klintholm. Generalforsamlingen tog denne orientering til efterretning.

På generalforsamlingen var samtlige 9 andelshavere repræsenteret, idet dog 1 andelshaver først kom, da pkt. 4 i dagsordenen behandlede.

### **2. Aflæggelse af årsberetning for foreningens virksomhed i det forløbne år.**

Formanden Niels Stensgaard oplyste, at der i årets løb havde været afholdt 2 bestyrelsesmøder, ligesom der havde været møde med gårdlaug. Der havde været afholdt 1 arbejdsdag.

Han bød de 2 nye andelshavere velkommen i foreningen.

Han gav udtryk for at trappevaskordningen ikke fungerede tilfredsstillende, og bestyrelsen overvejede derfor at ansætte servicefirma til at forestå trappevasken fremover. Desuden skulle dette servicefirma tage sig af renholdelse af de udvendige arealer, idet Ecevit Camur, til trods for aftale herom, ikke renholdt fortovsarealet.

Det var konstateret, at en lampekuppel og 2 balystre på trappen var blevet ødelagt, og han fandt det yderst beklageligt, at skadevolderen ikke havde meddelt dette til bestyrelsen. Der vil nu blive indkøbt en ny kuppel, og sat snedker på til at reparere balystrene.

Han betonedede kraftigt, at bagtrapperne såvel som hovedtrappen skal holdes fri for effekter, og opfordrede på ny medlemmerne til at sørge for at fjerne alt fra trapperne, hvilket både er af hensyn til brandfare og også forsikringsforhold.

Altanprojektet var nu endelig kommet i gang. Stilladser var opsat, og arbejdet forventedes udført inden for de næste 4-5 uger.

Grønne Gade-projektet var gennemført af Københavns Kommune. En del af projektet hvilede på frivillig arbejdskraft, men desværre havde der kun været 2 deltagere fra Dybbølsgade 24.

Der var indkommet klager over støj fra en lejlighed. Bestyrelsen havde skrevet til vedkommende støjvolder, og havde overvejet om der skulle indsættes bestemmelser i vedtægternes § 13 om, at der ikke må spilles høj musik o.l. udenfor bestemte tidspunkter, f.eks. efter kl. 24,00 eller kl. 22,00.

Der var kommet ny lov om opsætning af centrale postkasser. De skal opsættes inden udgangen af 2009, og bestyrelsen vil drage omsorg for, at dette sker.

Endelig beklagede også han den sene generalforsamling i år, og henviste til de problemer, som A/B Klintholm og dennes administrator havde givet. Han var bekendt med, at der kom ny administrator for A/B Klintholm fra 1. december 2008, og håbede at det ville virke fremover.

Sadie Christiansen oplyste, at det var hende, der havde klaget over støj, og oplyste, at der var meget lyd i huset. Hun fandt at der max. burde være musik til kl. 22,00.

Der var enighed om blandt andelshaverne, at der skal udvises størst mulig hensyn til hinanden, både i forbindelse med musikudfoldelse og arbejder o.l.

Eskild Kyhn henstillede, at man fik opsat røgalarmer på hoved- og bagtrapper, hvilket generalforsamlingen kunne tilslutte sig.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt årsberetningen.

### **3. Fremlæggelse af årsregnskab for 2007, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af regnskab og værdiansættelse.**

Eskild Kyhn gennemgik regnskabet for kalenderåret 2007, der havde været udsendt til medlemmerne.

Indtægterne havde været som budgetteret. Driftsudgifterne havde været kr. 20.000 mindre end budgetteret, hvilket resulterede i et overskud på kr. 70.000 og et likviditetsunderskud på kr. 2.876, idet der var betalt kr. 73.000 i afdrag.

Ejendommen stod fortsat opført til 23,4 mio. kr., svarende til den offentlige vurdering.

Han redegjorde for, at mellemregningen pr. 31. december 2007 med A/B Klintholm udgjorde kr. 82.232. Der var dog tale om et foreløbigt beløb, og det var hans håb, at det i løbet af den resterende del af 2008 kunne lykkes at få afstemt mellemregningen og få denne udlignet.

I forbindelse med beregning af andelsværdien var der fortsat hensat et større beløb, således at foreningen kunne modstå eventuel nedsættelse af den offentlige vurdering eller kursudsving på prioritetsgæld.

Den regulerede egenkapital udgjorde kr. 14.968.200, hvilket ville resultere i, at andelskronen kunne ansættes til 30,3 pr. andelsindskudskrone.

På forespørgsel oplyste Eskild Kyhn, at han ville foranledige at vandforbruget blev fordelt mellem andelshaverne på basis af de vandmålere, der er opsat i de enkelte lejligheder. Det vil blive forsøgt at fordele vandudgifterne helt tilbage fra det tidspunkt, hvor vandmålerne var opsat.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt årsregnskab 2007 og godkendte ligeledes enstemmigt, at andelskronen ansættes til 30,30 pr. andelsindskudskrone.

#### **4. Forslag af 22. september 2008 fra 2 andelshavere angående fordelingsnøgle og deltagelse i altanudgifter**

Eskild Kyhn henviste til det omdelte forslag fra Catarina & Per Andersen. Der var således tale om, at der var fremkommet forslag fra én andelshaver og ikke fra to andelshavere, som angivet i indkaldelsesskrivelsen. Eskild Kyhn henviste endvidere til de dokumenter, som han netop havde fået overgivet den 26. september fra andelshaveren 4. sal t.v., og hvor der var angivet, hvorledes der oprindeligt i 1990 skulle forholdes med fordelingsnøgle i relation til arealerne på 5. sal. Han oplyste endvidere, at der er forskel i andelsindskudene, idet der for 4. sal t.v. er tillagt kr. 6.667 i forhold til samme andele beliggende på 1., 2. og 3. sal. For så vidt angår 4. t.h. er der også tale om, at der er tillagt et beløb, idet andelsindskuddet her andrager kr. 52.000 mod normalt kr. 42.666 for tilsvarende lejligheder beliggende på 1., 2. og 3. sal. Han beklagede, at disse dokumenter ikke tidligere havde været fremlagt, idet man da formentlig kunne have sparet sig mange diskussioner.

Niels Stensgaard oplyste, at han nu havde sat sig ind i udviklingen omkring spørgsmålet om fordelingsnøglen og gennemgået samtlige generalforsamlingsreferater siden 1994. I 1994 var spørgsmålet om fordelingsnøglen blevet drøftet, men udskudt til senere behandling. I 1995 havde man vedtaget at bibeholde fordelingsstallet. I 1997 blev det besluttet at ændre fordelingsnøglen, når butiksandelen blev ændret til boliger.

Der blev i 1997 foretaget regulering af boligafgift for 4. sal tv. og th., og det kan i dag konstateres, at de 2 lejligheder p.t. betaler ca. kr. 460 mere pr. måned end for tilsvarende lejligheder. Denne større boligafgift modsvares også af, at de 2 lejligheder jo har en større andelskapital, hvorfor der er en rimelig begrundelse for, at boligafgifterne også betales i samme forhold som andelsindskud i forhold til den samlede andelskapital.

Julie Møller-Hansen havde udarbejdet et forslag til en mulig løsning på den Gordiske Knude. Forslaget går ud på, at den nuværende fordelingsnøgle bibeholdes, men at der ved frit salg af de 2 andele skal ske en regulering af fordelingsnøglen, således at loftsarealet på 5. sal indgår i beregning af andelsindskud og boligafgift. De regulerede nuværende 2 andelshavere vil kunne sælge deres andele til den regulerede værdi, således at sælgeren af andelen modtager den del af salgssummen, der modsvarer det nuværende andelsbevis størrelse, henholdsvis 60.000 og 52.000, medens overskydende provenu fordeles mellem andelshaverne, og herunder også den sælgende andelshaver. Ny andelshaver vil således komme til at betale en højere købesum for andelen, der også modsvares af en større bonitet af lejligheden og flere m<sup>2</sup>, og vil også samtidig fremover komme til at bidrage med en større del af boligafgifterne.

Det bemærkes, at de sælgende andelshavere under alle omstændigheder også ville kunne få godtgjort de forbedringer, de måtte have afholdt i lejlighederne i overensstemmelse med de almindelige regler herom, og under hensyntagen til behørig nedskrivning af værdien, f.eks. i overensstemmelse med ABF-forskrifterne.

Forslaget vil således indebære, at de nuværende andelshavere fortsat betaler den boligafgift, som de betaler nu, og ved salg opnå den salgspris, som de oprindeligt har forventet at kunne opnå på basis af deres andelsbevis. De øvrige andelshavere opnår ved forslaget at få reguleret forholdene, når der kommer ny andelshaver ind i foreningen. Der skal i den forbindelse tages højde for arvesituationer.

Generalforsamlingen drøftede kort forslaget yderligere. Til nærværende referat vedhæftet Julie Møller-Hansens oplæg, vel vidende, at nogle af de faktuelle oplysninger ikke er helt korrekte, men forslaget kan alligevel bruges. Der var enighed om, at andelshaverne skal melde tilbage til bestyrelsen senest 31. december 2008 om de kan tilslutte sig principperne i Julie Møller-Hansens forslag, idet der i så fald skal oprettes dokumenter, der kan regulere forholdene fremover.

Eskild Kyhn bemærkede, at såfremt der ikke kunne opnås enighed blandt andelshaverne om forholdene, måtte der enten etableres en form for voldgift, eventuelt under anvendelse af ABF's medvirken, eller der måtte en retssag til. Sidstnævnte ville dog være yderst bekostelig for alle parter.

Vedrørende altanudgifterne oplyste Catarina Andersen, at hun på generalforsamlingen 2007 havde stemt imod at deltage i udgifterne, idet der jo allerede var altan til hendes lejlighed. Hun havde dog stemt for projektet, idet hun naturligvis også ønskede at andre havde mulighed for at få altan. Hun gjorde gældende, at der var født altan til hendes lejlighed. Eskild Kyhn bemærkede, at andelsboligforeningen i forbindelse med renovering af de 2 eksisterende altaner havde betalt alle renoveringsudgifterne, og at han derfor som udgangspunkt havde betragtet altaner som fælles anliggende.

Såfremt dette spørgsmål var sat til egentlig afstemning på generalforsamling, ville denne med både simpel og også med kvalificeret majoritet blandt medlemmerne kunne bestemme, at der var tale om et fællesanliggende, som skulle belastes alle andelshavere. Der var nu i øvrigt i forbindelse med låneoptagelsen skabt en mulighed for at få gennemført altanentreprise og facaderenovering, uden at der vil ske ændring af boligafgiften af den grund. Dette var forårsaget af, at lånet fremover ville blive gjort afdragsfrit. Derved ville foreningen likviditetsmæssig spare op mod kr. 75.000 om året i afdrag.

Under hensyntagen til ejendommens værdi 23,4 mio. kr. sammenholdt med en belåning på ca. kr. 4.763.000 og en nuværende inflation på 4% p.a. p.t., fandt han det ikke tilrådeligt at forøge opsparringen i ejendommen, idet dette blot ville medføre større egenkapital, og dermed større krav til kommende andelshavere, der ønskede at træde ind i foreningen. For de nuværende andelshavere ville det samtidig betyde, at det var vanskeligere at sælge andelene, idet prisen for andelen jo ville stige i takt med at afdragene blev betalt.

Diskussionen omkring deltagelse i altanudgifterne mundede herefter ud i, at der var bred enighed om, at der var tale om et fællesprojekt, som betales/finansieres af andelsboligforeningen, som jo også derved vil få fordel af, at den merværdi, der vil fremkomme i forbindelse med en ny offentlig vurdering efter altanernes etablering vil tilfalde samtlige andelshavere.

Eskild Kyhn fik overgivet ibrugtagningstilladelse vedrørende lejlighederne på 4. sal tv. og th., og der var enighed om, at kopi af disse ibrugtagningstilladelser udsendes til andelshaverne til dokumentation for, at alle forhold omkring ombygningerne på 5. sal nu er afsluttet.

## **5. Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2008 til godkendelse samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**

Eskild Kyhn henviste til det udsendte budget for 2008. Han gjorde opmærksom på, at der nok ville være nogle mindre korrektioner vedrørende renteudgifterne i 2008 til Nykredit, idet de eksisterende lån netop var indfriet og det nye lån optaget, men at han endnu ikke havde fået afregninger fra Nykredit, da han udfærdigede budgettet den 29. september.

I overensstemmelse med formandens beretning drøftedes det, at etablere professionel trappevask og bestyrelsen blev bemyndiget til at entrere med et servicefirma eller ansætte en person, der kunne ordne trapper og renholde udenoms arealerne, og også eventuelt tage vare på snerydning. Der skal derfor i budgettet for 2008 tages hensyn hertil. Udgifterne ved normal trapperengøring vil andrage ca. kr. 1.100 – 1.200 pr. måned.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt budgettet for 2008 med nævnte tilføjelser.

## **6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.**

På valg var formanden Niels Stensgaard. Efter en kortere drøftelse var Niels Stensgaard indstillet på at fortsætte som formand indtil førstkommende generalforsamling i 2009. Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Niels Stensgaard.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Niels Stensgaard	-	formand, valgt for 2 år
Camur Ecevit	-	bestyrelsesmedlem, valgt for 1 år
Anders Wittrup		bestyrelsesmedlem, valgt for 1 år
Henrik S. Andersen		bestyrelsesmedlem, valgt for 1 år

## **7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.**

Generalforsamlingen valgte enstemmigt Sadie Christiansen som bestyrelsessuppleant.

## **8. Valg af revisor.**

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Gyrn - Lops - Brandt som revisor.

## **9. Valg af repræsentant til gårdlaug.**

Generalforsamlingen udpegede Henrik S. Andersen som repræsentant i Gårdlauget.

## **10. Eventuelt.**

På forespørgsel oplyste Eskild Kyhn, at der ikke var opsat varmemålere i ejendommen, idet dette ikke havde noget formål, da naboejendommen A/B Klintholm ikke havde ønsket varmemålere, da man etablerede det fælles varmesystem for de 2 foreninger.

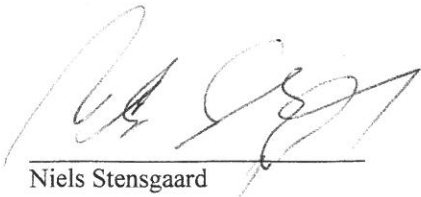
Lovgivningen er for så vidt klar, nemlig at der skal være varmemålere, men der er ikke nogle egentlige sanktioner, såfremt de ikke etableres. De årlige driftsudgifter til fjernvarme er ca. kr. 60.000, og det vil derfor være en bekostelig affære selv at køre et varmeregnskab med varmemålere, idet det formentlig vil koste kr. 5.000-6.000 pr. år, hvortil kommer udgift til opsætning af varmemålere. Det måtte dog nok forventes, at A/B Klintholms nye administrator ville kræve, at der blev etableret varmemålere, og at A/B Dybbølgade 24 måtte indgå i det fælles varmeregnskab, der så ville omfatte begge ejendommene på basis af varmemålerne.

Det blev oplyst, at der i forbindelse med etablering af altaner skal flyttes radiatorer og derfor opsættes nye. På spørgsmålet om, hvorvidt de nye altaner er med i entreprisen svarede formanden, at det ham bekendt ikke er tilfældet, men at han ville undersøge sagen den følgende dag.

Det blev oplyst, at nogle af andelshaverne havde problemer med dørtelefonen. Bestyrelsen ville undersøge dette og få foretaget en gennemgang af anlægget.

Generalforsamlingen hævet.

Som formand:



Niels Stensgaard

Som dirigent:

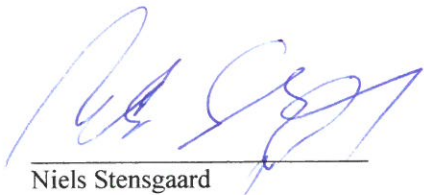


Eskild Kyhn

Det blev oplyst, at nogle af andelshaverne havde problemer med dørtelefonen. Bestyrelsen ville undersøge dette og få foretaget en gennemgang af anlægget.

Generalforsamlingen hævet.

Som formand:



---

Niels Stensgaard

Som dirigent:



---

Eskild Kyhn