

# **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  
Reg. nr. 4180  
Kto.nr. 4180 939 741

## **REFERAT**

**af**

**ordinær generalforsamling**

**20. juni 2011**

**i**

**Andelsboligforeningen**

**Dybbølsgade 24**

År 2011, den 20. juni, kl. 17,00, afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Dybølsgade 24 i gården i ejendommen.

Formanden Catarina Andersen 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, idet han henviste til indkaldelsesskrivelse af 30. maj 2011 samt vedtægternes bestemmelser om afholdelse af ordinære generalforsamlinger. Generalforsamlingen tilsluttede sig således énstemmigt, at denne blev afholdt senere end foreskrevet i vedtægterne.

På generalforsamlingen var 8 af foreningens nuværende 8 medlemmer repræsenteret, heraf 2 ved fuldmagt. Erhvervsandelshaveren er fortsat ekskluderet, idet restancer etc. ikke er betalt.

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

Formanden Catarina Andersen aflagde beretning, og oplyste i den forbindelse, at der var sket genudlejning af kælderrum.

Der var skiftet batterier i røgalarmer. Abonnement hos ABF var opsagt. Erhvervsandelen skylder p.t. ca. kr. 140.000 i restance, hvilket har resulteret i, at medlemmer er ekskluderet som medlem. Administrator forsøger at finde en ordning med panthaver og erhvervsandelshaveren således, at tvangssalg kan undgås.

Det vil være nødvendigt, at få ordnet facadejernene, der er ved at erodere. Ejendommen vil den 21. juni d.å. få besøg af energikonsulent med henblik på udfærdigelse af energimærke.

Facaden imod gaden skal gøres færdig og håndværkerne har lovet snarest at komme.

Der er foretaget tv-inspektion af kloakkerne, ligesom der er fremkommet tilbud på retablering af kloakkerne i henhold til tv-inspektionens udvisende, pris kr. 38.000 + moms.

Hun omtalte, at der netop havde været generalforsamling i gårdlauget, og omtalte de punkter, der havde været nævnt på generalforsamlingen. Når referat for generalforsamling i gårdlauget foreligger, vil dette blive opslået.

Eskild Kyhn gav herefter en kort redegørelse problematikken omkring erhvervsandelen. Vedkommende var blevet ekskluderet på grund af restancerne. Han havde herefter haft en dialog med pant-haveren, idet han havde vurderet, at det var hurtigere at få et frivilligt salg, frem for at skulle gennemføre et tvangssalg. Panthaveren var netop kommet til landet, og forventede derfor, at der nu kunne tilvejebringes en ordning, således at foreningen fik sine tilgodehavender indbetalt.

Elsebeth Bettaz kritiserede administrators måde at håndtere sagen på, ligesom hun tog forbehold for lovligheden af udlejning af kælderrum.

Med disse bemærkninger blev årsberetningen herefter godkendt af generalforsamlingen.

### **3. Fremlæggelse af årsregnskab for 2010, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af regnskab og værdiansættelse.**

Eskild Kyhn gennemgik årsrapporten for 2010, der havde været udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen. Han gjorde opmærksom på, at der var ren revisionspåtegning, ligesom revisor i regnskabet havde gjort bemærkninger om udlejning af erhvervslokaler set i relation til skattebetalinger. Han henviste til note 4 i regnskabet.

Årets resultat var påvirket af, at der var sket murbehandling af underfacade mod gade for et beløb på kr. 175.000, ligesom der var installeret målere til centralvarmeanlægget. Dette havde resulteret i, at der var fremkommet et underskud på kr. 178.000. De ekstraordinære udgifter androg kr. 192.000. Driftsresultatet var i forhold til budgettet, bortset fra de 2 poster, bedre.

Ejendomsvurderingen var faldet, og udgjorde nu pr. 1. oktober 2010 20,7 mio. kr. På grundlag heraf kunne andelsværdierne beregnes til 30,06 pr. andelsindskudskrone.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt regnskabet og godkendte samtidig at andelskronen pr. 31. december 2010 ansættes til kr. 30,06. Generalforsamlingen tilsluttede sig således, at der ikke foretages hensættelse til fremtidig værdinedgang eller til større vedligeholdelsesarbejder.

Eskild Kyhn gav i den forbindelse en kort redegørelse for renteswapaftalen, der pr. 31. december 2010 havde en negativ værdi på 1.191.039. Denne negative værdi ville falde, når renteniveauet steg. Renteniveauet var p.t. præget af finansiell uro i verden, og han forventede derfor, at foreningen ville have en "buffer", når renten steg.

### **4. Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2011 til godkendelse samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**

Eskild Kyhn gennemgik budgettet for 2011, der havde været udsendt til medlemmerne.

Budgettet udviste et lille drifts- og likviditetsoverskud, men var naturligvis afhængig af, at der ikke kom ekstraordinære udgifter til vedligeholdelse. Det var derfor i budgettet foreslået, at udgifterne til renovering af kloakledninger og kælder finansieres ved optagelse af kreditforeningslån eller banklån. Tilbud og finansiering skal forelægges på ekstraordinær generalforsamling, så snart der er overblik over, hvad renoveringsudgifterne i alt vil andrage.

Med disse bemærkninger godkendte generalforsamlingen herefter enstemmigt budgettet.

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

På valg er efter tur Pernille Christensen og Julie Møller-Hansen. Derudover opstillede Abdelkrim Bettaz. Der blev foretaget afstemning, der viste, at Pernille Christensen fik 7 stemmer, Julie Møller-Hansen fik 5 stemmer og Abdelkrim Bettaz fik 1 stemme.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Catarina Andersen	-	formand, valgt for 1 år
Pernille Christensen	-	bestyrelsesmedlem, valgt for 2 år
Julie Møller-Hansen	-	bestyrelsesmedlem, valgt for 2 år

## 6. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Efter foretagens afstemning blev Henrik Andersen valgt som suppleant til bestyrelsen.

## 7. Valg af revisor.

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Revisionsfirmaet Gyrn - Lops - Brandt som revisor.

## 8. Valg af repræsentant til gårdlaug.

Generalforsamlingen valgte Catarina Andersen som repræsentant i Gårdlauget.

## 9. Eventuelt.

Det blev fremført, at kvistvinduerne mod gården trænger til malerbehandling m.m. Der var enighed om at indhente pris på maling og samtidig også undersøge, om vinduerne i øvrigt i ejendommen skal males udvendigt. Det skal undersøges om faldstammerne skal renses igen.

Der var enighed om, at ekstraordinær generalforsamling skal afholdes primo september 2011.

Endelig var der enighed om at forelægge for gårdlauget, om der kan opnås en fælles snerydningsordning for alle ejendomme i karreen.

Generalforsamlingen hævet.

Som formand:

  
Catarina Andersen

Som dirigent:

  
Eskild Kyhn