

J.nr. 3027/lb

REFERAT
af
ordinær generalforsamling
27. maj 2013
i
Andelsboligforeningen
Dybbølsgade 24

År 2013, den 27. maj kl. 17.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 i gården på ejendommen.

Formanden Catarina Andersen bød velkommen og der behandledes herefter følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent

Eskild Kyhn valgtes enstemmigt til dirigent og han konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at denne var lovlig og beslutningsdygtig, idet han henviste til indkaldelsesskrivelse af 8. maj 2013 samt vedtægternes bestemmelser om afholdelse af ordinære generalforsamlinger. Generalforsamlingen godkendte således enstemmigt, at denne blev afholdt senere end foreskrevet i vedtægterne.

På generalforsamlingen var repræsenteret 6 ud af foreningens nuværende 9 medlemmer. Der forelå således afbud fra 3 medlemmer.

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

Formanden Catarina Andersen aflagde på bestyrelsens vegne beretning og omtalte herunder, at året 2012 og begyndelsen af 2013 havde stået i byggearbejdernes tegn, for så vidt angår stueetagen. Der var fremkommet byggetilladelse til ændring af erhvervsandelen til fremtidig beboelse. Der var senest fremkommet krav fra kommunen om ændring af adgangsforholdene. Foreningen havde godkendt disse ændringer.

Bestyrelsen så frem til at arbejderne nu snarest blev afsluttet og i den forbindelse, at der også skete rengøring af de kælderrum, som var blevet belastet af støv fra ombygningen.

Der var ansat nyt firma til at ordne trappevasken både på hovedtrapper og bagtrapper.

Der var konstateret rottegange i gården. Årsagen hertil er, at gårdlauget har haft etableret en vandbeholder, som tilsyneladende har været utæt og har været årsag til underminering af en del af gården med rotter til følge. Bestyrelsen har rettet henvendelse til gårdlauget herom, idet det må være gårdlaugets forpligtelse at foretage udbedring af skaderne.

I 2012 var kælderen blevet renoveret. Bestyrelsen ville undersøge mulighederne for at få et ændret låsesystem. Til nærværende referat vedhæftes artikel fra Vesterbro Bladet med eventuelt nøglesystem betegnet BEKEY.

Endelig oplyste hun, at gadelaugget i færd med at få smukkeseret gadehjørnerne.

Der blev efterlyst rum til opbevaring af barnevogne og lignende.

Eskild Kyhn foreslog, at foreningen bragte ønske om etablering af mobilsug og eventuel afledning af regnvand til faskiner frem til gårdlauget.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt beretningen.

3. Fremlæggelse af årsregnskab for 2012, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af regnskab og værdiansættelse

Eskild Kyhn gennemgik årsregnskabet for 2012, der havde været udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen.

Årsresultatet var lidt bedre end budgetteret blandt andet som følge af regulering af boligafgifterne.

Den offentlige vurdering af ejendommen var uændret kr. 20,7 mio. Renteswappen havde også i 2012 udviklet sig negativt med ca. kr. 200.000. Dette medførte blandt andet, at kurs på andelene var lidt mindre end ved udgangen af 2011, selv om der i årets løb var reguleret for andelsindskuddet vedrørende stuelejlighed, der nu er omdannet til beboelse.

Kursen på andelene kunne pr. 31/12 2012 opgøres til kr. 26,61.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt regnskabet og godkendte samtidig værdien på andelskronen pr. 31/12 2012 til 26,61.

4. Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2013 til godkendelse samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Eskild Kyhn gennemgik budgettet for 2013, der havde været udsendt til medlemmerne. Der var i budgettet taget hensyn til, at der nu i overensstemmelse med beslutning på den ekstraordinære generalforsamling i januar 2013 var optaget lån i Nykredit på kr. 530.000. Det drøftedes, hvorledes det budgetterede driftsunderskud skulle udlignes og der var enighed om at forhøje boligafgifterne med 9% p.a. fra 1.7.2013. Dette ville indebære, at ca. halvdelen af driftsunderskuddet ville være indvundet i indeværende år, dog afhængig af om der kom ekstraordinære udgifter vedrørende vedligeholdelse, herunder f.eks. forøgede udgifter til fjernelse af de konstaterede rotteplager som følge af vandudslip fra vandbeholder opsat på ejendommen. Vandbeholderen var dog blevet fjernet.

Med disse bemærkninger godkendte generalforsamlingen herefter enstemmigt budgettet for 2013.

5. Forslag fra Pernille Christensen

Det foreslås, at boligafgifterne for lejligheder på 4. sal reguleres, således at der betales boligafgift for det faktiske antal m², som lejlighederne udgør i henhold til BBR-ejermeddelelse, jf. vedtægternes § 9.

Lejligheden 4. tv betaler p.t. for 109,3 m², men er iflg. BBR 171 m² (difference på 61,7 m²)

Lejligheden 4. th betaler p.t. for 92 m², men er iflg. BBR 223 m² (difference på 131 m²)

Bemærkninger til forslaget: Forslaget vil inden generalforsamlingen blive forelagt foreningens revisor med forespørgsel om vedtagelse af dette også vil betyde ændring af andelsbevisernes nominelle størrelser jf. vedtægternes §6.

Generalforsamlingen drøftede endnu engang regulering af boligafgifterne for lejlighederne på 4. sal. Efter en kortere debat var der enighed om, at der ikke foretages regulering af boligafgifterne og ændring af andelsindskuddene, men at de nuværende betalinger i boligafgift bibeholdes. Anders Wit-

trup gjorde i øvrigt opmærksom på, at det areal som ifølge BBR var tillagt hans lejlighed ikke kunne være rigtigt. Der var enighed om at få forholdet undersøgt, således at arealerne er korrekte.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Pernille Christensen og Henrik Andersen som bestyrelsesmedlemmer og bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Catarina Andersen	-	formand, valgt for 1 år
Pernille Christensen	-	bestyrelsesmedlem, valgt for 2 år
Henrik Andersen	-	bestyrelsesmedlem, valgt for 2 år

7. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Generalforsamlingen nyvalgte enstemmigt Sadie Christiansen som suppleant til bestyrelsen.

8. Valg af revisor

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Revisionsfirmaet GLB som revisor.

9. Valg af repræsentant til gårdlaug

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Catarina Andersen som repræsentant i Gårdlauget.

10. Eventuelt

Ingen særlige bemærkninger.

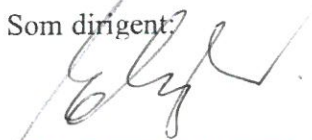
Generalforsamlingen hævet.

Som formand:



Catarina Andersen

Som dirigent:



Eskild Kyhn