

J.nr. 3027/lb

**REFERAT**

**af**

**ordinær generalforsamling**

**24. april 2017**

**i**

**Andelsboligforeningen  
Dybbølgade 24**

År 2017, den 24. april kl. 17.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 hos Jacob Veibel, Dybbølsgade 24, 2. tv.

Der blev budt velkommen og der behandlede 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 6. april 2017 (omdelt samme dag) samt vedtægternes bestemmelser om afholdelse af ordinære generalforsamlinger.

På generalforsamlingen var repræsenteret 7 ud af foreningens 9 medlemmer heraf en ved fuldmagt.

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

Formanden Søren Esbensen aflagde på bestyrelsens vegne beretning og omtalte, at bestyrelsens arbejde i det forløbne år primært havde vedrørt fugtproblemerne i kælderen. Der var indhentet rapport fra firma Østergaard, lige som der var indhentet tilbud på udførelse af arbejderne. Der afventes yderligere et tilbud, der vil foreligge inden for kort tid, men det kunne nu i hvert fald konstateres, at udgiften ville være i størrelsesorden kr. 340.000-350.000 afhængig af eventuelle ekstraarbejder.

Han bød velkommen til de nye andelshavere i foreningen.

Der havde været afholdt arbejdsdag, som havde resulteret i, at facaden mod gården var blevet malet forneden.

Eskild Kyhn supplerede med at oplyse, at foreningen nu havde afsluttet den nu langvarige sag med Anette Lindvig Knudsen. Der var indgået forlig, således at foreningen havde fået kr. 15.000 til udbedring af facade, medens kr. 10.000 var udbetalt til hende.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt beretningen.

### **3. Fremlæggelse af årsregnskab for 2016, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af regnskab og værdiansættelse**

Eskild Kyhn gennemgik årsregnskabet for 2016, der havde været udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen. Resultatet for 2016 var blevet stort set som budgetteret, selv om der havde været en ekstraordinær udgift på kr. 25.375 til byggesagkyndig rådgivning omkring fugtproblemerne. Der var afholdt færre vedligeholdelsesudgifter end budgetteret, men ellers var de øvrige poster som budgetteret.

Foreningen anvender regnskabsmæssigt valuarvurderingen, men anvender den offentlige vurdering til beregning af andelsværdien, som på dette grundlag kunne opgøres til 28,07, hvilket er et mindre fald i forhold til året forinden. Faldet skyldes, at den negative markedsværdi af rentesvappen var steget med ca. kr. 500.000 i kalenderåret 2016. Han kunne dog oplyse, at den i indeværende år igen var faldet lidt med ca. kr. 100.000.

Efter at der havde været lejlighed til at stille spørgsmål godkendte generalforsamlingen herefter enstemmigt årsregnskabet 2016 og godkendte samtidig værdien på andelskronen pr. 31.12 2016 til 28,07.

**4. Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2017 til godkendelse samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Der vedlægges tilbud på fugtsikring m.m. af kælder. Alternativt tilbud indhentes og vil kunne forelægges på generalforsamlingen**

Eskild Kyhn gennemgik budgettet for 2017, der havde været udsendt til medlemmerne. Han havde i budgettet indregnet omlægning af lån pr. 1.07.2017 med et provenu på kr. 500.000. Budgettet ville resultere i et forventet likviditetsunderskud på ca. kr. 350.000 svarende til hvad den ekstraordinære udgift til fugtsikring ville andrage.

Efter en kortere drøftelse vedtog generalforsamlingen enstemmigt at forhøje lånet med et yderligere provenu på kr. 100.000, således at foreningen ville kunne disponeret over kr. 600.000 til fugtsikring og eventuelt maling af vinduer.

Der var endvidere enighed om, at boligafgifterne forhøjes med 5% p.a. fra 1.07.2017.

Med disse bemærkninger godkendte generalforsamlingen herefter enstemmigt budgettet for 2017.

**5. Forslag fra bestyrelsen:**

**a. Fremlæggelse og godkendelse af nye vedtægter udfærdiget i overensstemmelse med ABF's standardvedtægter iflg. vedlagte.**

Der fandt en kortere drøftelse af vedtægtsforslaget sted. Anders Wittrup rejste spørgsmålet om forståelse af § 8 vedrørende fastsættelse af boligafgiften på de forskellige andele. Derved opstod den gamle diskussion om de øverste lejligheder, der havde fået tillagt loftsarealer, hvorledes disse skulle behandles i relation til boligafgift. Det har på tidligere generalforsamlinger været drøftet, at boligafgifterne for de tillagte m<sup>2</sup> skulle reguleres ved salg, således at der blev betalt samme boligafgift pr. m<sup>2</sup> for alle lejligheder. Anders Wittrup meddelte, at han ville tage forbehold herom og ville anmode om, at bestemmelserne blev mere præciseret og således at der ikke var unødigt tvivl fremover. Han oplyste samtidigt, at den fuldmagt, han havde modtaget, pålagde ham at stemme imod vedtægterne i den fremlagte form.

Generalforsamlingen besluttede herefter at udskyde vedtagelse af nye vedtægter til et senere tidspunkt.

Eskild Kyhn efterlyste input fra andelshaverne til vedtægterne, idet han specielt henledte opmærksomheden på bestemmelserne om overdragelsesrækkefølge, herunder om der skal være ekstern venteliste m.m. samt på bestemmelserne om fremgangsmåde ved salg, herunder om der skal foreligge lejlighedsvurderings, el- og vvs-rapporter.

Det blev oplyst, at § 9, stk. 5 er overflødig, da der ikke er træpartier på altanerne, der skal vedligeholdes af den enkelte. Der vil senere blive afholdt generalforsamling til vedtagelse af ved-

tægtsændringer.

- b. Forelæggelse og beslutning om optagelse af nyt lån i Nykredit med et provenu på ca. kr. 500.000 til finansiering af fugtsikring iht. pkt. 4. Bemyndigelse til bestyrelsen til at underskrive fornødne lånedokumenter og indfri nuværende lån pr. 1.7.2017 med kontantlånsrestgæld pr. 1.1.2017 kr. 487.084 jf. vedlagte tilbud fra Nykredit.**

Som allerede angivet under dagsordenens pkt. 4 besluttede generalforsamlingen enstemmigt at forhøje lånet, således at der fremkommer et provenu på kr. 600.000. Derved får foreningen bedre mulighed for at disponere over midler til maling af vinduer, eventuel strømpeføring af faldstammer m.m.

Bestyrelsen blev bemyndiget til at acceptere tilbud fra entreprenøren vedrørende fugtsikringen. Eskild Kyhn blev anmodet om at udfærdige forslag til acceptbrev med indeholdt tidsplan, sikkerhedsstillelse fra entreprenør og redegørelse for de af entreprenøren tagne forbehold.

Eskild Kyhn blev anmodet om at tage kontakt til Nykredit for at få fremskyndet processen med nye lånedokumenter. Han gjorde opmærksom på, at det nuværende lån skal opsiges senest inden udgangen af april 2017 for at indfrielse kan ske til kurs 100 pr. 1.07.2017.

Bestyrelsen blev bemyndiget til at underskrive de fornødne lånedokumenter herunder opsigelse af nuværende lån i Nykredit.

## **6. Forslag fra medlemmer:**

Der var ikke p.t. fremkommet forslag til behandling.

## **7. Valg af medlemmer til bestyrelsen** **På valg var: Pernille Christensen og Jacob Veibel**

Pernille Christensen havde meddelt, at hun ikke ønskede at fortsætte i bestyrelsen og generalforsamlingen genvalgte herefter Jacob Veibel og nyvalgte Anders Jørgensen.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Søren Esbensen	-	formand, valgt for 1 år
Anders Jørgensen	-	bestyrelsesmedlem, valgt for 2 år
Jacob Veibel	-	bestyrelsesmedlem, valgt for 2 år

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

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Niels Stensgaard og nyvalgte enstemmig Amalie Teisen som suppleanter til bestyrelsen.

## **9. Valg af revisor**

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Revisionsfirmaet GLB som revisor.

## 10. Valg af repræsentant til gårdlaug og gadelaug

Generalforsamlingen anmodede Pernille Christensen om at fortsætte som foreningens repræsentant både i gårdlaug og gadelaug.

## 11. Eventuelt

Der var enighed om, at bestyrelsen bestiller yderligere nøgler til porten fra Dybbølsgade til gården.

Generalforsamlingen hævet.

Som formand:

Som dirigent:

---

Søren Esbensen

---

Eskild Kyhn

## 10. Valg af repræsentant til gårdlaug og gadelaug

Generalforsamlingen anmodede Pernille Christensen om at fortsætte som foreningens repræsentant både i gårdlaug og gadelaug.

## 11. Eventuelt

Der var enighed om, at bestyrelsen bestiller yderligere nøgler til porten fra Dybbølsgade til gården.

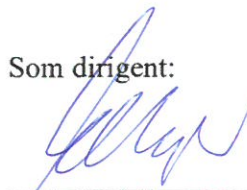
Generalforsamlingen hævet.

Som formand:



Søren Esbensen

Som dirigent:



Eskild Kyhn