

# **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 939 741

## **REFERAT**

**af**

**ordinær generalforsamling  
20. september 2006**

**i**

**Andelsboligforeningen  
Dybbølsgade 24**

År 2006, den 20 september, kl. 18,00, afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 i gården, Dybbølsgade 24.

Formanden Per Andersen bød velkommen, og bød herunder særskilt velkommen til ny andelshaver Henrik Andersen, og der behandledes 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. august 2006 samt vedtægternes bestemmelser om afholdelse af ordinær generalforsamling.. Generalforsamlingen godkendte, at denne afholdes senere end foreskrevet i vedtægterne, hvilket bl.a. skyldtes, at ejendomsvurderingen pr. 1. oktober skulle offentliggøres, før regnskabet kunne færdiggøres, ligesom det i mellemtiden havde været sommerferieperiode

På generalforsamlingen var repræsenteret 7 ud af foreningens 9 medlemmer. Desuden forelå én fuldmagt

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

Formanden Per Andersen aflagde beretning, og omtalte herunder, at der i årets løb havde været afholdt en arbejdsdag. Der burde have været afholdt 2, hvorfor der snarest vil blive indkaldt til en ny arbejdsweekend.

I årets løb har foreningen fået ordnet gulvbelægning på hovedtrappe, forhåbentlig til alles tilfredshed. Murerarbejdet i entreen er også udført, ligesom alle faldstammer er blevet renset. Ifølge håndværkergruppen, der har forestået dette arbejde, er der en del år tilbage i vores faldstammer. Man skal blot sørge for, at de bliver renset ca. hver 5. år.

Der er udskiftet cylinder i hoveddør og bagdør efter det var konstateret, at der var nogle af medlemmerne der havde problemer med at åbne dørene. Tilsyneladende er problemet ikke helt væk, men alle skal selvfølgelig kunne komme ind og ud.

Der er indhentet midlertidig byggetilladelse til etablering af nye altaner med udseende som de eksisterende. Der har været afholdt flere møder med 3 bygningsfirmaer, der skulle afgive tilbud på udførelse af altanerne.

Han havde med glæde konstateret, at trappevasken fungerede bedre end i mange år. Tilsyneladende fungerer pengeordningen.

Desværre har foreningen måtte konstatere, at erhvervsandelen har været anvendt ulovligt, hvilket har fået politiet til at lukke lokalerne. Desværre kom historien også både i avisen og i TV2 Lorry. Eskild Kyhn skrev et brev til andelshaveren Ecevit Camur efter aftale med bestyrelsen med pålæg om, at den ulovlige aktivitet skulle ophøre, idet foreningen ikke kunne godkende sådanne. Ecevit åbnede herefter en sportscafe i lokalerne uden tilladelse fra bestyrelsen. Der var på sidste generalforsamling alene givet tilladelse til etablering af et spillested i samarbejde med Danske Tipstjeneste. Betingelsen for at give tilladelsen var, at der blev forelagt forslag til åbningstider samt at gammel gæld blev indbetalt. Eskild Kyhn havde derfor været nødsaget til endnu engang at skrive til Ecevit

med besked om, at han vil blive ekskluderet i henhold til vedtægternes bestemmelser, såfremt der ikke skete betaling inden 3 dage. Det skyldige beløb blev herefter indbetalt, men det har måtte konstateres, at der ikke siden da har været nogen aktivitet i lokalerne. Ecevit har endvidere etableret aluminiumsskydedør, hvilket ikke er godkendt af bestyrelsen, hvorfor Ecevit også har fået pålæg om at bringe dette i orden. Ecevit skulle indhente godkendelse fra kommunen på døren, hvilket ikke efter det oplyste er sket. Bestyrelsen må derfor tage stilling til det videre fornødne.

Eskild Kyhn blev anmodet om at skrive til Ecevit om, hvad hans tanker er med den fremtidige anvendelse af andelen. Det er således vigtigt, at foreningen kender hans fremtidsplaner, inden der foretages facaderenovering.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt bestyrelsens beretning.

### **3. Fremlæggelse af årsregnskab for 2005, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af regnskab og værdiansættelse.**

Eskild Kyhn gennemgik årsregnskabet for år 2005, der havde været udsendt til medlemmerne.

Indtægterne havde været lidt større end budgetteret.

Udgifterne havde været påvirket af den på sidste generalforsamling godkendte udskiftning af linoleum på trappen. Der er derfor opstået et underskud på den ordinære drift på kr. 11.400,- mod budgetteret overskud på ca. kr. 55.000,-.

Andelsværdien kunne pr. 31/12 2005 opgøres til 9,034 pr. andelsindskudskrone mod sidste års 5,585.

Der var enighed om, at foreningen bør optage en valuarvurdering, når de projekterede forbedringsarbejder er udført.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt årsregnskab 2005 samt værdiansættelsen, hvorefter andelskronen ansættes til 9,034 pr. andelsindskudskrone.

### **4. Forslag fra bestyrelsen**

#### **a. Etablering af altaner og disse finansiering:**

På grundlag af den indhentede midlertidige byggetilladelse havde bestyrelsen forsøgt at indhente tilbud på etablering af altaner. Desværre var alle tilbud ikke indkommet.

Generalforsamlingen drøftede en finansieringsmodel, hvorefter foreningen optager lån for de andelshavere, der ønsker altaner etableret. De pågældende andelshavere kan herefter udstede gælds-brev til foreningen på forbedringsudgiften, og i stedet for at betale forhøjet boligafgift betales der renter og afdrag på gælds-brev, svarende til lånet på kreditforeningen. Der blev desuden drøftet en finansieringsmodel, hvorefter den totale finansiering af altanerne pålægges andelsboligforeningen og derved betales over foreningen.

Det besluttedes at afvente yderligere fremkomne tilbud. Der må derefter indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, hvor sagen behandles og eventuelt vedtages.

**b. Ændring af fordelingstal for andelene efter afslutning af byggesagerne i tagetagen.**

Der udspandt sig en livlig og til dels følelsesladet diskussion om dette punkt. Der kunne ikke opnås enighed om at lejlighederne i tagetagen skulle betale et større beløb og eventuelt have reguleret deres andelsindskud.

Det besluttedes derfor at udsætte behandlingen af dette punkt til en senere generalforsamling, således at bestyrelsen forinden havde udarbejdet et skriftligt oplæg til andelshaverne om, hvorledes eventuel regulering skal foretages.

**5. Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2006 til godkendelse samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**

Det bemærkes, at den i 2005 godkendte forhøjelse først opkræves fra 1. september 2006.

Eskild Kyhn gennemgik budgettet for 2006, og beklagede, at boligafgiftsforhøjelsen ikke var trådt i kraft i 2005, som besluttet.

Generalforsamlingen godkendte det foreliggende budget og vedtog herunder, at der først foretages regulering af boligafgifterne, når de i dagsordenens pkt. 4 a og b nævnte forslag er vedtaget på en generalforsamling.

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

På valg var efter tur formanden Per Andersen.

Per Andersen var villig til genvalg.

På opfordring fra 1 medlem opstillede Niels Stensgaard herefter som kandidat som formand. Efter skriftlig afstemning viste resultatet, at Niels Stensgaard havde fået 5 stemmer og Per Andersen 3 stemmer. Eskild Kyhn konstaterede herefter, at Niels Stensgaard var valgt som ny formand.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Niels Stensgaard	-	formand, valgt for 2 år
Pernille Torp Christensen	-	bestyrelsesmedlem, valgt for 1 år
Elsebeth Bettaz	-	bestyrelsesmedlem, valgt for 1 år

Der blev herefter fra et medlem af foreningen udtrykt mistillid til bestyrelsen, og det besluttedes, at der skal indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af ny bestyrelsen. Denne ekstraordinære generalforsamling afholdes den 24. oktober 2006, kl. 18,00 hos Niels Stensgaard.

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

Valg af suppleant til bestyrelsen blev udskudt indtil der havde været afholdt ekstraordinær generalforsamling, som anført i pkt. 6.

## 8. Valg af revisor.

Revisionsfirmaet Gyrm - Lops - Brandt blev énstemmigt genvalgt som revisor.

## 9. Valg af repræsentant til gårdlaug.

Ruth Stensgaard blev énstemmigt valgt som repræsentant til gårdlauget.

## 10. Eventuelt.

Under dette punkt drøftedes spørgsmålet om fremleje. Eskild Kyhn omtalte, at han i andre foreninger havde modificeret fremlejebestemmelserne, og ville fremsende et eksemplar af formuleringen til bestyrelsen.

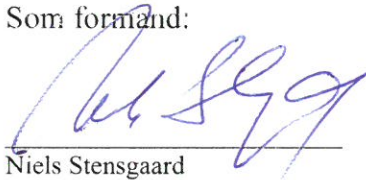
Det blev omtalt, at låsene til yderdørene ikke virker med de nuværende nøgler. Der blev givet tilsagn om, at der kan bestilles 3 nye nøgler til udlevering til de pågældende medlemmer, der har problemer med døren.

Per Andersen påtalte, at der var kommet beskadigelser på hovedtrappen i form af ridser på væggene.

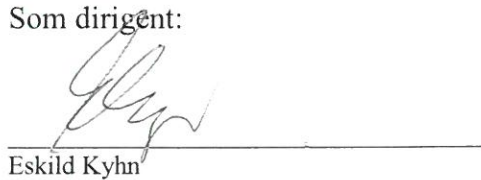
Endelig blev det henstillet, at der ikke blev henkastet cigaretskod o.l. på trappen.

Generalforsamlingen hævet.

Som formand:

  
Niels Stensgaard

Som dirigent:

  
Eskild Kyhn