

Advokat Eskild Kyhn
Kristianiagade 8
2100 København Ø

Telf. 35 26 15 16
J. nr. 4605/ek/asn

Referat af generalforsamling

i

Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

den 17. marts 1994

År 1994, den 17. marts kl. 17.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 hos Lene Nyborg Jacobsen, Dybbølsgade 24, 2. th., København V.

Formanden Torsten Wang bød velkommen og der behandledes herefter følgende dagsorden:

Ad 1: Valg af dirigent.

Advokat Eskild Kyhn valgtes ènstemmigt til dirigent, og han konstaterede med generalforsamlingens tilslutning dennes lovlighed og beslutningsdygtighed, idet han henviste til indkaldelsesskrivelser af 16. februar og 3. marts 1994 samt vedtægternes bestemmelser.

På generalforsamlingen var mødt 6 ud af 8 andelshavere

Ad 2: Bestyrelsens beretning.

Formanden Torsten Wang aflagde beretning og omtalte herunder, at tag- og vinduesrenoveringen, som startede i efteråret 1992, blev afsluttet i 1993. Arbejdet udførtes af Sorø Totalentreprise og arkitekt Ole Lystrup. Der blev opnået statstilskud på kr. 7.000,00 pr. andel eller ialt kr. 49.000,00.

Foreningens forsikringsselskab Yorkshire har i februar 1993 slettet forbeholdene i forsikringen angående dækning mod svampeangreb efter at tagrenoveringen var gennemført.

I 1993 har Gårdrydningskontoret under Københavns Kommune gennemført en gårdsanering. I forbindelse hermed fik foreningen fornyet den udvendige kloak og fik også her maksimal statsstøtte til arbejdet med ca. kr. 15.000,00. Der er efter gårdanlægets afslutning stiftet "Gårdlauget Sønderdybet", hvori foreningen indgår, og hvor Pernille Nielsen er næstformand. Foreningen forventer, at de sidste mangler omkring gårdsaneringen snarest vil blive udbedret.

Formanden omtalte herunder problemerne angående andelshaveren Luciano Sanchez, der blev ekskluderet af foreningen i 1992 på grund af manglende betaling for boligafgift for henholdsvis butik og lejlighed. Andelshaveren blev herefter udsat af fogeden og andelsbeviserne gensolgt.

I den forbindelse blev der konstateret diverse ulovligheder og mangler i beboelseslejligheden på 1. sal tv. Disse mangler blev efterfølgende udbedret. Foreningen fik på grund af sin kautionsforpligtelse og manglende betaling af boligafgift et stort tab på grund af misligholdelsen fra Luciano Sanchez. Det var derfor nødvendigt, at forhøje boligafgiften fra 1. juli indtil 31. december 1993 for at få dækket tabet.

Formanden bød i øvrigt velkommen til de nye andelshavere, herunder også Lene Nyborg Jacobsen.

Han omtalte endvidere de verserende sager, herunder generalforsamlingens beslutning om at søge fri proces/retshjælp i en retssag mod ejendommens sælger vedrørende købesummen for ejendommen.

Foreningen har endvidere søgt om tilskud til installation af fjernvarme, og det er endvidere besluttet at foretage en opmåling af ejendommen, således at korrekte fordelingstal kan opgøres for de enkelte lejligheder, og dermed også med hensyn til udstedelse af korrekte andelsbeviser.

Beretningen havde været omdelt forinden til andelshaverne i skriftlig form.

Generalforsamlingen godkendte énstemmigt beretningen.

Ad 3: Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Eskild Kyhn gennemgik årsregnskabet for 1993, hvilket regnskab havde været udsendt til medlemmerne inden generalforsamlingen. Eskild Kyhn omtalte herunder, at boligafgifterne var forhøjet i sidste halvdel af 1993 for at skabe balance imellem indtægter og udgifter på grund af de store tab hos misligholdende sælgere/andelshavere.

Der blev stillet spørgsmål til revisionshonoraret, idet dette fandtes overordentlig højt. Eskild Kyhn oplyste, at han havde indhentet en udtalelse fra revisor om årsagen til, at revisionsregningen var på knap kr. 20.000,00.

Generalforsamlingen tilsluttede sig i øvrigt énstemmigt, at statstilskuddet vedrørende forbedringsarbejderne skal indtægtsføres over driften, og Eskild Kyhn blev anmodet om at få udarbejdet nyt regnskab med denne beslutning. Eskild Kyhn ville herefter foranledige, at der udfærdiges nyt regnskab og med angivelse af den nye andelskurs.

Kursen på andelsbeviserne pr. 31.12.1993 andrager 96,1.

Generalforsamlingen godkendte herefter énstemmigt regnskabet med de nævnte bemærkninger med hensyn til revisorregning og indtægtsførsel af statstilskud og bemyndigede bestyrelsen til at forhandle med revisor om regningens størrelse.

Ad 4: Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Eskild Kyhn gennemgik budgettet for 1994. Generalforsamlingen besluttede enstemmigt, at forhøje boligafgifterne med ialt kr. 30.000,00 for kalenderåret 1994 for at få balance imellem indtægter og udgifter og til sikring af likviditeten. Generalforsamlingen besluttede i øvrigt, at opkrævningen skal finde sted fra 1.4.1994 eller senest 1.5.1994, afhængig af hvornår det teknisk er muligt at foretage reguleringen.

Der var i øvrigt enighed om, at bestyrelsen skal gennemgå udgifterne vedrørende renovation, idet udgifterne synes at være temmelig høje.

Ad 5: Orientering vedrørende retssag mod sælger af ejendommen Dybbølsgade 24.

Eskild Kyhn oplyste, at han endnu afventede at modtage årsopgørelser fra andelshaverne med henblik på at søge fri proces. På mødet fik han udleveret årsopgørelser m.m. vedrørende 6 andels-havere.

Ad 6: Orientering og eventuel beslutning angående etablering af fjernvarme.

Torsten Wang oplyste, at foreningen står i kø for at få co2 tilskud, og der er nu udarbejdet et overslag over udgifterne til installering af fjernvarme igennem ingeniør Stig Lassen. Det forventes, at ejendommen tidligst kan tilsluttes fjernvarme i 1997/98.

Eskild Kyhn orienterede i øvrigt om de supplerende tilskudsmuligheder i form af privat byfornyelse.

Ad 7: Orientering og eventuel beslutning angående opmåling af andelene.

Torsten Wang oplyste, at det tidligere er besluttet at foretage opmåling af lejlighederne, og arkitekt Lystrup kommer i løbet af kort tid med en opmåling, således at fordelingstal kan reguleres og andelsbeviser udstedes.

Ad 8: Orientering og eventuel beslutning angående vandafgift og installering af vandmålere.

Generalforsamlingen besluttede enstemmigt, at vandmålere hurtigst muligt skal opsættes i ejendommen, og eventuelt således

at der kan foretages intern aflæsning af vandmålerne, hvilket kan spare udgifter.

Ad 9: Indkomne forslag.

Ingen indkomne forslag.

Ad 10: Valg til bestyrelsen.

Per Andersen var på valg og blev genvalgt for 2 år.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

| | | |
|--------------|-------------------|--------|
| Torsten Wang | formand | (1 år) |
| Annette Lau | bestyrelsesmedlem | (1 år) |
| Per Andersen | bestyrelsesmedlem | (2 år) |

Jesper Spies genvalgtes ènstemmigt som suppleant.

Ad 11: Valg af revisor.

Generalforsamlingen bemyndigede ènstemmigt bestyrelsen til, efter afholdelse af møde med nuværende revisor, at tage stilling til om revisor skal fortsætte, eller om der skal vælges en anden. I sidstnævnte situation er bestyrelsen bemyndiget til at udpege ny revisor indtil førstkommende ordinære generalforsamling.

Ad 12: Eventuelt.

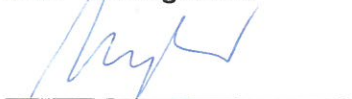
Torsten Wang omtalte, at der ville blive etableret arbejdsweek-end i ugerne 15, 16 og 17.

Han gjorde opmærksom på, at turnusordning vedrørende trappevask bevirker, at hver enkelt andelshaver har trappevask i 2 uger ad gangen. Det blev samtidig præciseret, at arbejdet skal udføres omkring week-enden. Bestyrelsen kan udstede nærmere retningslinier herfor.

Da der ikke var yderligere spørgsmål til drøftelse blev generalforsamlingen hævet.

København den ²⁴/₁₃ 1994.

Som dirigent:



Som formand:

