

År 1997 den 9. juni kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 i Gården, Dybbølsgade 24.

Formanden Torsten Wang bød 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. Han henviste til indkaldelsesskrivelse af 21. maj 1997 samt vedtægternes bestemmelser. Generalforsamlingen godkendte enstemmigt, at generalforsamlingen afholdtes senere end vedtægternes forskrifter. Det sene tidspunkt var begrundet i ønsket om, at fjernvarmearbejdet var så vidt fremskredet som muligt på generalforsamlingstidspunktet.

På generalforsamlingen var repræsenteret 7 ud af foreningens 8 medlemmer.

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

Formanden Torsten Wang aflagde beretning og bød herunder velkommen til de tre nye andelshavere.

I 1996 havde foreningen påbegyndt arbejdet med etablering af fjernvarme med centralvarmeanlæg i ejendommen. Der var søgt CO₂ tilskud og der var indgået samarbejdsaftale med naboejendommen, således at der blev etableret fælles varmecentral. Dette var sket ud fra en økonomisk betragtning. Der var indgået aftale, således at fællesudgifter fordeltes med 35% til Dybbølsgade 24 og 65% til A/B Klintholm. SEM Consult var ansat som rådgiver og licitation havde vist, at Emil Hansen & Sønner, Næstved var den billigste entreprenør. Fjernvarmearbejdet var i fuld gang og afventede stort set kun tilslutning til Belysningsvæsenets ledningsanlæg. Det tilstræbes, at tilslutning kan ske i juli senest i august måned d.å.

Fjernvarmearbejdet blev, som tidligere vedtaget på generalforsamling, søgt finansieret 100%. Nykredit havde oprindeligt sagt nej til en finansiering, idet man fandt, at beboelsesarealet var for lille i ejendommen. Foreningen havde derfor nu opnået finansieringstilsagn fra BG Bank i form af en kassekredit på kr. 150.000,00 og et lån på kr. 450.000,00. CO₂ tilskuddet på kr. 129.300,00 skal udbetales senest 26. juli 1997.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt beretningen.

3. Fremlæggelse af årsregnskab for 1996, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af regnskab og værdiansættelse.

Eskild Kyhn gennemgik regnskabet for 1996, der forinden havde været udsendt til foreningens medlemmer.

Indtægterne havde været som budgetteret og udgifterne havde også været det samme, med mindre ændringer indenfor de enkelte poster.

Foreningen havde omlagt lån i kreditforeningen, hvorved de årlige terminsydelser var blevet reduceret. Dette havde dog betydet, at gælden i ejendommen var vokset. Dette resulterede i, at kursen på andelsbeviserne ved uændret princip kan beregnes til kr. 1,19 pr. andelskrone, hvor det sidste år havde været kr. 1,38.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt regnskabet for 1996 samt kursen på andelsbeviset på kr. 1,19 pr. andelskrone pr. 31.12.1996.

4. Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 1997 til godkendelse samt beslutning om ændring af boligafgiften.

Eskild Kyhn gennemgik budgettet for 1997, der havde været udsendt til medlemmerne. Budgettet var udarbejdet uden hensyntagen til forslag om ændring af status for butikslokalerne og facaderenovering. Eskild Kyhn oplyste, det endnu ikke havde været muligt at beregne stigning i boligafgiften som følge af fjernvarmearbejdet. Dette ville blandt andet afhænge af, hvad den endelige udgift ville blive, herunder om de afsatte beløb på kr. 50.000,00 også blev anvendt.

Generalforsamlingen tilsluttede sig enstemmigt at der pr. 1.8.1997 foretages forhøjelse/regulering af boligafgift samtidig med at der opkræves acotovarme. Generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen og administrator til at fastsætte stigningerne, idet det afgørende var, at der kom en balance i budgettet efter fjernvarmearbejdets afslutning.

Generalforsamlingen tilsluttede sig, at der varsledes forbedringsforhøjelse overfor lejeren.

Generalforsamlingen godkendte herefter budgettet med de ovennævnte bemærkninger.

5. Indkomne forslag: Forslag fra Keld Pedersen om at butiksandelen ændrer status til beboelse.

Keld Pedersen redegjorde nærmere for sit forslag, herunder om at han havde forsøgt at udleje lokalerne som erhverv, men uden den store succes. Det måtte formentlig konstateres, at Dybbølsgade fremover ville være et beboelsesområde, efter at gaden er blevet lukket. Han ønskede derfor at omlægge lokalerne til beboelse, dog at han

selv ville afhænde det som erhverv og således at en fremtidig andelshaver selv måtte forestå indretningen.

Han fandt at foreningen må bære udgifterne til nye vinduer, opmuring af brystninger og installering af radiatorer.

Torsten Wang gennemgik fordelingsnøglen, der havde været udsendt til andelshaverne i forbindelse med forslaget. Baggrunden herfor er, at det vil være nødvendigt at ændre boligafgiften, når der ikke længere er tale om erhverv, men ren beboelse. Der var samtidig sket regulering for så vidt angår arealer, således at butiksarealet inkl. andel af hovedtrappen vil andrage 154,5 m².

Der var enighed om, at fordelingsnøglens konsekvenser først skal træde i kraft, når butiksandelen er omdannet til bolig/er som følger:

Stuen	154,5 m ²	17,2%
1. tv.	97,0 m ²	10,9%
1.th.	82,0 m ²	9,2%
2.tv.	97,0 m ²	10,9%
2.th.	82,0 m ²	9,2%
3.tv.	97,0 m ²	10,9%
3.th.	82,0 m ²	9,2%
4.tv. + 5.tv.	109,3 m ²	12,2%
4.th. + 5.th.	92,0 m ²	10,3%
	<u>892,8 m²</u>	<u>100,0%</u>

Såfremt der etableres både erhverv og beboelse i stuen må fordelingsnøglen evt. reguleres som følge heraf.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt, at erhvervslokalerne søges omdannet til beboelse.

Eskild Kyhn blev anmodet om at søge kommunen om principiel tilladelse til at omdanne butikslokalerne til 1-2 boliger eventuelt som blandet erhverv.

Torsten Wang redegjorde for konsekvenserne heraf, herunder at der skal foretages facaderenovering. Der var ved at blive indhentet tilbud på, hvad facaderenovering inklusive vinduer ville koste. Generalforsamlingen tilsluttede sig, at der afholdes ekstraordinær generalforsamling, når tilbud foreligger.

Udenfor den formelle dagsorden var der enighed om, at andelshaverne, der disponerer over 5. sals lejlighederne reguleres som anført i fordelingsnøglen pr. 1.8.1997.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Torsten Wang og Annette Lau, der var på valg. Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

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

7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Morten Andersen blev enstemmigt genvalgt som suppleant.

8. Valg af revisor.

Revisionsfirmaet Lops & Brandt blev enstemmigt genvalgt som revisor.

9. Valg af repræsentant til gårdlaug.

Lene Nyborg Andersen blev enstemmigt genvalgt som foreningens repræsentant til gårdlauget.

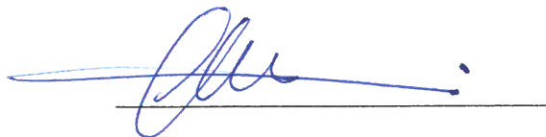
10. Eventuelt.

Rasmus Bay/Anders Wittrup oplyste, at de havde sat ingeniør på sagen med hensyn til at få udfærdiget og godkendt et projekt, hvor de inddrog en del af tørreloftet til deres lejlighed. På forespørgsel blev det oplyst, at foreningen vil anvende ABF's regler om afskrivninger.

Generalforsamlingen godkendte principielt, at pågældende andelshavere indsender ansøgning til kommunen om forslaget, og at forslaget behandles på den ekstraordinære generalforsamling, der afholdes angående facaderenovering.

Generalforsamlingen hævet.

Som formand:



Som dirigent:

