

**REFERAT  
AF  
EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING  
I  
A/B DYBBØLSGADE 24**

Den 18.11.1997

År 1997 den 18. november kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Dybbølsgade 24 hos Torsten Wang, Dybbølsgade 24, 3.th., 1721 København V.

Formanden Torsten Wang 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 lovlige og beslutningsdygtig. Han henviste til indkaldelsesskrivelse af 10.11.1997 samt vedtægternes bestemmelser vedrørende afholdelse af ekstraordinær generalforsamling.

På generalforsamlingen var samtlige 8 af foreningens medlemmer repræsenteret.

**2. Beslutning om facaderenovering med opmuring af brystninger, isætning af nye vinduer i stueetagen i forbindelse med indretning af stueetagen til beboelse. Bemyndigelse for bestyrelsen til at acceptere entreprisetilbud jfr. vedlagte kopi af tilbud af 30.10.1997 fra Sorø Totalentreprise ApS og underskrive alle fornødne dokumenter i den anledning og om nødvendigt at få forhøjet foreningens kassekredit til imødegåelse af udgifterne. Bemyndigelse for bestyrelsen til at regulere boligafgifterne for at skabe balance i indtægter/udgifter. Beregning herom forventes at foreligge til generalforsamlingen.**

---

Torsten Wang gennemgik forslaget og tilbuddet af 30.10.1997 fra Sorø Totalentreprise ApS. Tilbuddet omfattede ikke en totalrenovering af facade. En totalrenovering af facade ville koste ca. kr. 460.000,00 inkl. moms. Det, der var omfattet af tilbud af 30.10.1997, var alene, det der var nødvendigt for at få stueetagen indrettet til beboelseslejligheder med opmuring af vindueshuller og isætning af vinduer og tilmuring og

opfyldning af lyskasser og etablering af en adgangsdør fra trappeopgangen. Der var enighed om, at der skal indhentes et alternativt kontrolbud.

Torsten Wang gjorde opmærksom på, at foreningen kan forvente, at de to altaner skal renoveres/udskiftes på grund af korrosion i jernene. Udgifterne hertil vil andrage ca. kr. 100.000,00 i alt.

Eskild Kyhn foreslog, at man i stedet for at lave en totalrenovering af facaden eventuelt startede med at ordne underfacaden, det vil sige stueetagen og at man afventede udbedring/renovering af den øvrige del af facaden, indtil vinduerne f.eks. skal males, idet der derved kan spares udgifter til stilladser.

Det blev pointeret, at en gennemførelse af forslaget vil være ensbetydende med, at der ikke længere er mulighed for at have erhverv i form af butik o.lign. i stueetagen. Det blev samtidig overfor ejeren af erhvervsandelen Keld Pedersen fremført, at når foreningen påtog sig investeringen i facaderenovering m.m. af størrelsesorden kr. 200.000,00, gjorde foreningen det i tillid til, at der ved at omdanne stueetagen til beboelse kom en stabilitet i ejendommen med hensyn til fremtidig anvendelsesforhold m.m.

Keld Pedersen fremførte, at han havde forsøgt at sælge/udleje stueetagen og at en medvirkende årsag til at det ikke kunne lykkes endnu måske var, at det var trukket ud med at få afholdt den ekstraordinære generalforsamling og besluttet facaderenoveringen.

Forslaget blev herefter sat under afstemning.

Samtlige 8 andelshavere stemte for forslaget om at renovere facaden og bemyndigede bestyrelsen til at underskrive alle nødvendige dokumenter og foretage regulering af boligafgifterne.

Der var samtidig enighed om, at beboelsesandelshaverne skulle reguleres pr. 1.1.1998 med det korrekte beløb efter den vedtagne fordelingsnøgle fra generalforsamlingen den 9.6.1997.

Eskild Kyhn oplyste, at boligafgifterne vil stige som anført i nærværende referat nedenfor, såfremt driftsudgifterne i 1998 vil andrage kr. 400.000,00. Heraf er ansat et beløb på kr. 45.780,00 til afvikling af lån i BG Bank på kr. 450.000,00 samt kr. 10.000,00 til dækning af kassekreditrenter på foreningens kassekredit i BG Bank. De øvrige driftsudgifter er forudsat at være nogenlunde uændret i forhold til 1997 budgettet.

	Fordelingsnøgle	Pr. år	Pr. måned	Nuværende	Forhøjelse
1. tv.	10,9%	43.600,00	3.633,33	3.169,50	463,83
1.th.	9,2%	36.800,00	3.066,66	2.694,00	372,66

2.tv.	10,9%	43.600,00	3.633,33	3.169,50	463,83
2.th.	9,2%	36.800,00	3.066,66	2.694,00	3.72,66
3.tv.	10,9%	43.600,00	3.633,33	3.169,50	463,83
3.th.	9,2%	36.800,00	3.066,66	2.694,00	372,66
4.tv. + 5.tv.	12,2%	48.800,00	4.066,66	3.644,75	421,91
4.th. + 5.th.	10,3%	41.200,00	3.433,33	3.011,00	422,33

Regulering af stueetagen vil ske, når lokalerne er overgået til anvendelse som beboelse.

### **3. Orientering om fjernvarmesagens forløb og beslutning om evt. fælles varmeregnskab med A/B Klintholm.**

---

Eskild Kyhn redegjorde for, at det nu omsider var lykkedes at få CO<sub>2</sub> tilskud udbetalt i begyndelsen af november måned. Oprindeligt var det forudsat, at det var kommet til udbetaling i juli, men på grund af A/B Klintholms administrators manglende medvirken var det først sket på nuværende tidspunkt. Han oplyste i øvrigt, at der fortsat manglende at fremkomme regninger vedrørende fjernvarmens etablering til trods for, at disse regninger for længst var fremsendt til A/B Klintholms administrator. Teknisk var fjernvarmesagen forløbet tilfredsstillende, ligesom der ikke var kommet ekstraregninger fra VVS entreprenøren. Utilfredsheden med sagens forløb vedrører således alene det rent administrative, idet der fortsat ikke var kommet nogen underskrift fra A/B Klintholm på den fælles aftale.

Eskild Kyhn foreslog, at man af administrative og praktiske grunde oprettede et fælles samlet varmeregnskab med A/B Klintholm, således at der ikke som forudsat i det oprindelige oplæg først udarbejdes et varmeregnskab mellem de to foreninger og derefter udarbejdes der er fordelingsregnskab i A/B Dybbølsgade 24. Med den hurtighed som hidtil konstateret kunne Eskild Kyhn frygte, at man ikke ville kunne overholde lejelovens regler med hensyn til fremsendelse af varmeregnskab til lejerer og at man derved ville fortabe sine rettigheder, såfremt der var tale om efterbetaling fra lejerens side.

Forslaget indebærer, at de to ejendomme i relation til varmeregnskab herefter betragtes som én ejendom og at betalinger for de enkelte sker i henhold til foretagne målinger i de enkelte lejligheder. De varmeudgifter, der refererer sig særskilt til den enkelte ejendom i form af reparationer og lignende afholdes fortsat af hver ejendom udenfor varmeregnskabet. Udgifter til reparation og lignende i selve varmecentralen fordeles fortsat i forholdet 35% til A/B Dybbølsgade 24 og 65% til A/B Klintholm.

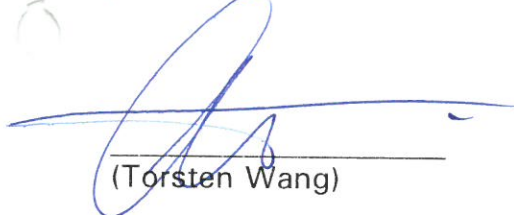
Generalforsamlingen vedtog enstemmigt forslaget og Torsten Wang blev anmodet om at tage kontakt til A/B Klintholm for at aftale det videre fornødne, herunder hvem der skal forestå den fremtidige administration af varmeregnskabet.

Udenfor referat oplyses det, at andelshaverne i 4. og 5. sal th. havde indgivet ansøgning om byggetilladelse til Københavns Kommune for indretning af 5. salen. Der var tilslutning til, at en godkendelse eventuelt kan ske ved, at hver enkelt andelshaver skriftligt godkender projektet for ikke at forsinke sagen indtil enten ordinær eller afholdelse af ny ekstraordinær generalforsamling.

Eskild Kyhn oplyste i den forbindelse, at det formentlig ville være nemmere for foreningen på ny at få realkreditlån til finansiering af forbedringsarbejderne, såfremt der var kommet en klarhed og også en iværksættelse af forbedringerne på 4. og 5. sal.

Generalforsamlingen hævet.

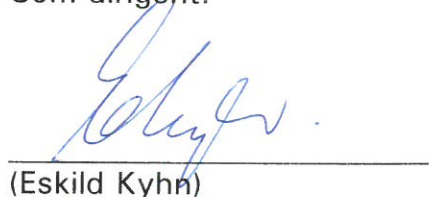
Som formand:



---

(Torsten Wang)

Som dirigent:



---

(Eskild Kyhn)