

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
Bank: Danske Bank
Kto.nr. 4180 939 741

REFERAT

af

**ordinær generalforsamling
23. august 2005**

i

**Andelsboligforeningen
Dybbølsgade 24**

År 2005, den 23. august kl. 18.00, afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 i gården, Dybbølsgade 24.

Formanden Per Andersen bød velkommen, og der behandlede 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 26. juli 2005. Generalforsamlingen godkendte således, at denne afholdes senere end foreskrevet i vedtægterne. Årsagen hertil er bl.a., at den nye ejendomsvurdering pr. 1/10 2004 skulle indarbejdes i regnskabet.

På generalforsamlingen var mødt 7 ud af foreningens 9 medlemmer. 2 havde meldt afbud.

2. Aflæggelse af årsberetning for foreningens virksomhed i det forløbne år, herunder orientering om internetforbindelse, gadeprojekt samt anmodning om etablering af tips- og lotteklub.

Formanden Per Andersen aflagde beretning, og omtalte herunder, at der i årets løb var udskiftet vandrør på bagtrappen i forbindelse med udskiftning af vandmålere. På grund af dryppende vandrør var der samtidig sket skade på elinstallation, som ligeledes var blevet ordnet.

Desuden var der sket udskiftning af 2 radiatorer.

Københavns Kommune havde rettet henvendelse vedrørende rotter i gården. Der var nu lavet rottesikring ved aut. kloakmester, der ville indberette det til kommunen.

Hoveddøren var ordnet, dog at der eventuelt skulle ske udskiftning af cylinder.

Der havde været forsøgt afholdt arbejdsdag, men desværre uden succes på grund af manglende tilmelding.

Trappevask var fortsat et problem, idet nogle af andelshaverne undlod at tage deres turnus.

Han påtalte, at rengøring af fortovet var mangelfuldt, og påtalte dette overfor Ecevit Camur, der tog påtalen til efterretning, og lovede at forbedre det.

Han omtalte herefter, at der fra kommunen var fremkommet forslag til gadeprojekt, således at Dybbølsgade blev lavet til "Grøn stillegade".

Generalforsamlingen tilsluttede sig projektet, og fandt at dette ville være en forbedring af området. Foreningen skulle betale et engangsbeløb på kr. 4.000, og betale kr. 2.500 pr. år til vedligeholdelse samt i et vist omfang stille frivillig arbejdskraft til rådighed.

Han omtalte herefter etablering af internet. Efter en kortere diskussion om dette projekt, var der enighed om, at drøfte en mere varig etablering af bredbånd med naboejendommene, således at der ikke alene kunne modtages internet men også telefoni og TV.

Han omtalte, at hovedvandmåleren var udskiftet efter at der havde været en stikprøvekontrol fra Københavns Energi.

Ecevit Camur havde anmodet om tilladelse til at åbne en spillehal i sine nuværende lokaler, der var indrettet til klub og p.t. frisørsalon. Ecevit forklarede nærmere om sine intentioner, herunder at klubben ville fortsætte som hidtil, og at selve spilleklubben ville blive oprettet i lokalerne på hjørnet. Der vil blive udført tilstrækkelig lydisolering, og således at den nuværende eventuelt blev suppleret. Han ønskede, at der var åbent til 02,00 hver dag, idet dette var den normale åbningstid for lignende klubber.

Der udspandt sig herefter en længere drøftelse af spørgsmålet på generalforsamlingen, der mundede ud i, at 6 ud af 7 tilstedeværende kunne stemme for tilladelsen, men med den væsentlige indskrænkning der lå i, at tilladelsen når som helst af en generalforsamling kunne tilbagekaldes, uden at denne tilbagekaldelse skulle begrundes. En generalforsamling skal med 5 ud af foreningens 9 medlemmer stemme for tilbagekaldelsen for at denne er gyldig. Ecevit accepterede denne betingede godkendelse, der samtidig var betinget af, at enhver restance herefter blev bragt ud af verden fra Ecevits side overfor foreningen.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt bestyrelsens beretning.

3. Fremlæggelse af årsregnskab for 2004, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af regnskab og værdiansættelse.

Eskild Kyhn gennemgik årsregnskabet for år 2004, der havde været udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelse til generalforsamling. Eskild Kyhn påtalte, at revisor i note 2 i regnskabet havde angivet, at foreningen ikke havde usolgte lejelejligheder, og den erhvervmæssige virksomhed var ophørt. Dette er ikke korrekt, idet der fortsat er udlejning af kælderlokale.

Driften af foreningen i 2004 var lidt bedre end budgetteret, bl.a. hang dette sammen med, at andel nr. 3 var solgt i 2004. Han oplyste, at den afsatte udgift til refusionssaldo Anker Brinck på kr. 5.867 var et gammelt mellemværende, som bestyrelsen og han havde vurderet var bedre at udgiftføre i forbindelse med salg af andel 3, i stedet for måske at have en langvarig retssag, som ville resultere i større omkostninger end selve beløbet. Han omtalte, at foreningen havde haft en indtægt på kr. 5.124 ved at være delvis momsregistreret. Udgifterne til vedligeholdelse var større end anslået i budgettet, hvilket skyldes el- og VVS-arbejder på bagtrappen i forbindelse med udskiftning af målere og vandrør.

Ejendommen var nu værdiansat til kr. 7.550.000, hvilket var en opskrivning på 2,6 mio. kr. Dette resulterede i en forhøjelse af andelsværdien. Bestyrelsen havde dog foreslået, at der blev hensat 1 mio. kr. til imødegåelse af fremtidige større vedligeholdelsesarbejder, og som angivet i regnskabs note 3. Andelskronen kunne herefter fastsættes til 5,585 pr. 31/12 2004.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt regnskabet for 2004 samt værdiansættelsen på andelsbeviserne til 5,585 pr. andelsindskudskrone.

4. Forslag fra bestyrelsen

a) Vedtægtsændringer:

Til opfyldelse af lovkrav om pantsætning af andelsbeviser m.m. foreslås ændringer af § 7, stk. 1, § 21 udgår, § 23, stk. 2 og § 23 stk. 4.

Eskild Kyhn redegjorde nærmere for forslaget, der var forårsaget af den ændrede lovgivning, der var trådt i kraft pr. 1. februar 2005. Generalforsamlingen godkendte enstemmigt vedtægtsændringerne. Eskild Kyhn konstaterede herefter, at disse var vedtaget med det fornødne 2/3 flertal, og han ville foranledige, at vedtægterne blev renskrevet og udsendt til medlemmerne sammen med referatet.

b) Forelæggelse og evt. beslutning om installation af røgalarmer, pålægning af linoleum, udskiftning af faldstammer og bemyndigelse for bestyrelsen til at indhente og acceptere entrepris tilbud og optage/omlægge kreditforeningslån til finansiering af udgifterne samt underskrive alle fornødne dokumenter.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt, at installation af røgalarmer i lejlighederne var et forhold, som medlemmerne selv skulle sørge for. Bestyrelsen vil kontrollere, at arbejderne bliver udført.

Per Andersen havde indhentet en prisindikation på pålægning af linoleum på hovedtrappen. Udgiften vil andrage ca. kr. 80.000. Med hensyn til udskiftning af faldstammer ville han foranledige, at faldstammerne i første omgang blev gennemgået, for at se om disse kunne renses i stedet for at blive udskiftet. En rensning vil koste kr. 10-15.000 pr. stk., medens en udskiftning erfaringsmæssigt vil koste kr. 60-70.000 pr. stk., alt excl. moms.

Generalforsamlingen besluttede herefter enstemmigt at foretage omlægning af nuværende kreditforeningslån i Nykredit med henblik på at tilvejebringe en forhøjelse af lånet, men primært med samme årlige terminsydelse, og således at forhøjelsesbeløbet kunne finansiere pålægning af linoleum, rensning/udskiftning af faldstammer. Eskild Kyhn blev derfor anmodet om at ansøge kreditforeningen om lånetilbud med henblik på, at omlægning kunne ske senest 31/12 2005.

c) Forelæggelse af projekt om etablering af altaner samt finansiering heraf.

Per Andersen oplyste, at projektet ikke var så vidt fremskredet endnu, at generalforsamlingen kunne tage stilling hertil. Han havde forespurgt Københavns Kommune, Byggedirektoratet, der havde ønsket at få tilsendt ingeniørberegninger over, hvorledes altanerne kunne etableres. I forbindelse med eventuel etablering af altaner, burde facaden mod gaden samtidig ordnes, således at den blev fuget og pudset på ny.

Når undersøgelserne med Københavns Kommune er afsluttet, vil projekt om altaner og facaderenovering blive forelagt en generalforsamling til godkendelse.

5. Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2005 til godkendelse samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften til inddækning af likviditetsunderskud

Eskild Kyhn gennemgik budgettet for 2005, der udviste et likviditetsunderskud på ca. kr. 10.000. Generalforsamlingen vedtog enstemmigt, at boligafgifterne i gennemsnit skal stige med kr. 200 pr. måned fra 1/10 2005, og således at den gennemsnitlige stigning udlignes i relation til den enkelte lejligheds m².

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Generalforsamlingen genvalgte énstemmigt Pernille Torp Christensen og Elsebeth Bettaz som bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Per Andersen	-	formand, valgt for 1 år
Pernille Torp Christensen	-	bestyrelsesmedlem, valgt for 2 år
Elsebeth Bettaz	-	bestyrelsesmedlem, valgt for 2 år

7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Generalforsamlingen genvalgte énstemmigt Mette Pedersen som suppleant.

8. Valg af revisor.

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

9. Valg af repræsentant til gårdlaug.

Generalforsamlingen genvalgte énstemmigt Ruth Stensgaard som repræsentant til gårdlauget.

10. Eventuelt.

Per Andersen gentog, at fortovet skal holdes rent og generalforsamlingen besluttede, at indkøbe en gasbrænder, således at arbejdet for Ecevit Camur vil blive nemmere.

Han påtalte endvidere trappevasken. Efter en kortere drøftelse vedtoges det, at den nuværende tur-
nusordning fortsætter, og at bestyrelsen bemyndiges til at finde en ordning og pålign "bøder" i det omfang, at de enkelte andelshavere ikke overholder sine arbejdsforpligtelser.

Det vedtoges, at der udskrives en håndværkerliste til medlemmernes orientering.

Endelig drøftedes udskiftning af itugåede vinduer. Bestyrelsen vil finde en praktisk fremgangsmåde med glarmesteren.

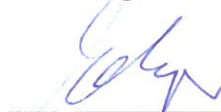
Generalforsamlingen hævet.

Som formand: 29/8-05



Per Andersen

Som dirigent:



Eskild Kyhn