

# **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  
19. august 2003**

**i**

**Andelsboligforeningen  
Dybbølsgade 24**

År 2003, den 19. 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 28. juli 2003 og vedtægternes bestemmelser. Generalforsamlingen godkendte således énstemmigt, at fristen for afholdelse af generalforsamling var overskredet.

På generalforsamlingen var mødt 5 ud af foreningens 8 andelshavere.

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

Formanden Per Andersen aflagde på bestyrelsens vegne beretning og bød herunder først og fremmest velkommen til den nye andelshaver, der var kommet i foreningen.

i 2002 havde foreningen fået afsluttet de forskellige byggesager vedrørende facader, hovedtrappe, altaner, maling af vinduer. Der var desuden sket udskiftning af el-ledninger på den ene side af hovedtrappen samt på bagtrappen. Der var skiftet cylindere i lås i hoveddøren.

Der var konstateret en revne i linoleum ved nederste repos på hovedtrappen, der nu må repareres.

Han omtalte, at erhvervsandelshaveren endnu ikke havde fjernet det dørparti, der lå på fortovet, til trods for gentagne anmodninger herom.

Han påtalte endvidere, at trappevaskeordningen ikke fungerer tilfredsstillende, og bestyrelsen vil tage dette spørgsmål op.

Foreningen havde fået foretaget en gennemgang af deres forsikring til konstatering af, om der var rimelig dækning. Gennemgangen var foretaget af forsikringsmægleren, og der var nu sket udvidelse af forsikring til også at omfatte skader under f.eks. arbejds-weekends.

Endelig oplyste han, at det vil være nødvendigt at reparere facaden mod gaden på grund af løse sten, forårsaget af, at fugerne er nedbrudt.

Generalforsamlingen godkendte herefter énstemmigt beretningen.

### **3. Fremlæggelse af årsregnskab for 2002, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af regnskab og værdiansættelse.**

Eskild Kyhn gennemgik årsregnskabet for år 2002, der havde været udsendt til medlemmerne.

Indtægterne havde været som budgetteret. Udgifterne var lidt mindre end budgetteret, hvilket primært skyldes mindre vedligeholdelsesudgifter.

Under ekstraordinære udgifter var udgiftsført renovering af hovedtrappe, murerarbejde etc. på kr. 390.000 samtidig med at der var overført kr. 223.000 fra hensættelser til fremtidig vedligeholdelse. Årets ordinære resultat viste derfor et overskud på ca. kr. 81.000 med et likviditetsoverskud på kr. 27.000. Han gjorde opmærksom på, at foreningens likviditetsunderskud var finansieret gennem optagelse af kreditforeningslånet på kr. 500.000.

Som følge af reguleringen af værdi af prioritetsgæld på grund af rentefald samt de ekstraordinære udgifter ved renovering, var foreningens egenkapital faldet i forhold til 2001, hvilket bevirkede at kursen på andelsbeviserne kunne ansættes til 1,783.

Eskild Kyhn gennemgik de 4 principper til fastsættelse af andelskronen. Der var enighed om, at se tiden an, og så på hvad den nye vurdering for 2003 ville medføre.

Eskild Kyhn gennemgik endvidere specielt note 2 i regnskabet, hvor revisor havde taget forbehold angående eventuel skattekrav ved senere ophør af den erhvervsmæssige virksomhed.

Generalforsamlingen godkendte herefter énstemmigt årsregnskabet for 2002 og godkendte samtidig værdiansættelsen for andelen til kr. 1,783 pr. andelsindskudskrone.

#### **4. Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2003 til godkendelse samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

Eskild Kyhn gennemgik budgettet for 2003, der udviste, at der vil være et likviditetsunderskud på ca. kr. 25.000 ved uændrede boligafgifter. Heraf udgjorde et beløb på kr. 22.000 rest vedrørende altaner. Eskild Kyhn gjorde opmærksom på, at foreningen ikke kunne budgettere med likviditetsunderskud, hvorfor det vil være nødvendigt at regulere boligafgifterne.

Generalforsamlingen vedtog énstemmigt at boligafgifterne forhøjes med 5% fra 1/1 2004 og godkendte i øvrigt énstemmigt budgettet for 2003.

#### **5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.**

Generalforsamlingen genvalgte énstemmigt Pernille Torp Christensen og Elsebeth Bettaz som bestyrelsesmedlemmer, hvorefter bestyrelsen har følgende sammensætning:

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

## 6. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Generalforsamlingen genvalgte énstemmigt Mette Pedersen som suppleant.

## 7. Valg af revisor.

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

## 8. Valg af repræsentant til gårdlaug.

Generalforsamlingen nyvalgte énstemmigt Ruth Stensgaard som repræsentant til gårdlauget.

## 9. Eventuelt.

Per Andersen gjorde opmærksom på, at der i forbindelse med salg af andele skulle foretages kontrol af el-installationer, og at dette skulle ske for sælgers regning.

Generalforsamlingen tilsluttede sig denne procedure til sikring af, at der ikke var ulovlig installationer i ejendommen.

Med hensyn til trappevask foreslog Per Andersen, at der enten skete en opstramning af den interne ordning eller at der blev indhentet pris hos fremmed rengøringsfirma, der samtidig kunne tage sig af fortovet.

Efter en kortere diskussion enedes man om, at bestyrelsen ville sætte opslag op omkring ny ordning, og at det er op til bestyrelsen at ansætte et rengøringsfirma, såfremt ordningen ikke fungerer tilfredsstillende.

Der var enighed om, at der den 20. september 2003 og 18. april 2004 afholdtes arbejdsdage i foreningen.

Generalforsamlingen hævet.

Som formand:

20/8-03 

Per Andersen

Som dirigent:



Eskild Kyhn