

# **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@ekyh.dk](mailto:ek@ekyh.dk)  
Bank: Danske Bank  
Reg. nr. 4180  
Kto.nr. 4180 939 741

## **REFERAT**

**af**

**ordinær generalforsamling**

**7. juni 2010**

**i**

**Andelsboligforeningen**

**Dybbølsgade 24**

År 2010, den 7. juni, kl. 18.00, afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24. Mødestedet blev ændret fra gården til indendørs hos Camur Ecevit på grund af vejret.

Formanden Henrik 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. Generalforsamlingen godkendte således énstemmigt, at denne blev afholdt senere end foreskrevet i vedtægterne.

På generalforsamlingen var repræsenteret 8 ud af foreningens 9 medlemmer.

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

Formanden Henrik Andersen aflagde beretning, og omtalte herunder, at 2009 havde været et stille år.

Renovering af underfacaden var nu i gang og forventedes afsluttet i løbet af kort tid.

Eskild Kyhn oplyste, at der i uge 29 ville blive installeret vand- og varmemålere. Det var nødvendigt at få adgang til de enkelte lejligheder for at kunne montere målerne, og han henstillede derfor, at der blev truffet de fornødne praktiske arrangementer herom.

Målerne vil blive igangsat, således at de vil have fuld effekt fra det kommende vand- og varmeår, der påbegyndes september 2010. Indeværende varmeår vil blive afregnet på vanlig vis på grundlag af m<sup>2</sup>. Vandforbruget vil blive fordelt efter de nuværende målere frem til at disse nedtages i uge 29.

Generalforsamlingen drøftede en henvendelse fra den ejendomsmægler, der forestår salg af erhvervsandelen i stuen tilhørende Camur Ecevit.

Eskild Kyhn oplyste, at der tidligere i 1997 har været givet byggetilladelse til indretning af beboelse. Efter en kortere drøftelse vedtog generalforsamlingen énstemmigt, at forholde sig positiv til, at der kan indrettes beboelse i stueetagen, eventuelt kombineret med, at en del af arealet indrettes til erhverv. Eskild Kyhn blev anmodet om, at meddele denne positive holdning til Ecevit Camurs ejendomsmægler og meddele, at endelig godkendelse er betinget af, at man kan godkende projektet, og at der indhentes byggetilladelse. Bestyrelsen vil afholde møde med den potentielle ny andelshaver, og herunder drøfte vilkår for etablering med hensyn til eventuelt regulering af boligafgift, regulering af andelsbevisets størrelse m.m.

Det oplystes, at der var nogle få skader efter etablering af altanerne. Bestyrelsen har kontakt til entreprenøren, der udførte arbejdet Karl Poulsen for at få manglerne udbedret.

Generalforsamlingen tog herefter énstemmigt beretningen til efterretning.

### **3. Fremlæggelse af årsregnskab for 2009, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af regnskab og værdiansættelse.**

Eskild Kyhn gennemgik årsrapporten for 2009, der havde været udsendt til medlemmerne. Driftsresultatet var lidt bedre end budgetteret, og mundede ud i et overskud på kr. 20.506, bl.a. som følge af momsbesparelse med kr. 5.500.

Ejendommen er, i henhold til offentlig vurdering, både pr. 1/10 2009 og 1/10 2008 ansat til 21 mio. kr. Eskild Kyhn redegjorde for forholdene omkring den indgåede swapaftale, der optræder med en negativ markedsværdi på kr. 858.000. Det afgørende for foreningen er, at der er aftalt en fast rente i hele perioden for realkreditlånets vedkommende. Det var hans bestemte opfattelse, at renteniveauet igen vil ændre sig, således at den negative markedsværdi eventuelt afløses af en positiv markedsværdi. Det var imidlertid, efter hans opfattelse, ikke foreningens opgave at spekulere, men at sikre, at der var så billig boligafgift som muligt i ejendommen.

Generalforsamlingen tilsluttede sig, at der hensættes 1,731 mio. kr. til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer af ejendommen, således at kursen på andelskronen kan opgøres til 30,30 pr. 31. december 2009.

Eskild Kyhn oplyste på forespørgsel, at foreningen ikke er skattepligtig i forbindelse med salg af andelen i stuen og af dennes eventuelle indretning til beboelse. Han tilkendegav dog, at foreningen, i det omfang der bliver rent beboelse, vil miste retten til momsfradrag.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt årsrapporten 2009 samt værdien af andelskronen pr. 31. december 2009 til 30,30.

#### **4. Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2010 til godkendelse samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**

Eskild Kyhn gennemgik budgettet for 2010, der havde været udsendt til medlemmerne. I forbindelse med at der oprettes særskilte varme- og vandregnskaber sammen med naboejendommen A/B Klintholm, besluttedes det, at der opkræves aconto vandbidrag fra 1/9 2010 baseret på de erfaringer, der er indhøstet med hensyn til de enkelte andelshaveres forbrug. Aconto vandafgifter betales udover den nuværende boligafgift, som bibeholdes. Dette vil resultere i en forbedring af drifts og likviditeten med ca. kr. 25-35.000. Generalforsamlingen godkendte enstemmigt budgettet for 2009 med denne ændring.

#### **5 Forslag fra bestyrelsen**

**Det foreslås at regulere betalingen af vandforbrug fra 1. januar 2005 i henhold til vedlagte opgørelse af 3. maj 2010.**

Eskild Kyhn redegjorde for baggrunden for opkrævningen, nemlig at der i hele perioden har været vandmålere, der dog ikke har været i brug. Der er foretaget aflæsning ultimo 2004, og denne aflæsning har dannet grundlag for forbruget frem til målingen pr. 23. november 2009. Generalforsamlingen tilsluttede sig enstemmigt, at reguleringer af vandforbruget fra 1. januar 2005 foretages ved opkrævning hos de der skal efterbetale pr. 1/7, og ved fradrag af indbetalinger for de, der skal have penge tilbage. Såfremt tilbagebetalingsbeløbet overstiger boligafgift m.m., reguleres beløbet kontant ved udstedelse af check.

## 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

På valg er efter tur Henrik S. Andersen og Sadie Christiansen. Eskild Kyhn gjorde opmærksom på, at formanden skal vælges direkte af generalforsamlingen. Der foretoges herefter skriftlig afstemning mellem Henrik S. Andersen og Abdelkrim Bettaz. Resultatet viste at Abdelkrim Bettaz fik 5 stemmer og Henrik S. Andersen 3 stemmer. Eskild Kyhn konstaterede herefter, at Abdelkrim Bettaz var valgt som ny formand. Det besluttedes samtidig, at bestyrelsen skal bestå af 3 medlemmer.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Abdelkrim Bettaz	-	formand, valgt for 2 år
Camur Ecevit	-	bestyrelsesmedlem, valgt for 1 år
Anders Wittrup	-	bestyrelsesmedlem, valgt for 1 år

## 7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Sadie Christiansen blev enstemmigt valgt som suppleant til bestyrelsen.

## 8. Valg af revisor.

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Gyrn - Lops - Brandt som revisor.

## 9. Valg af repræsentant til gårdlaug.

Generalforsamlingen valgte enstemmigt Elsebeth Bettaz som repræsentant i Gårdlauget.

## 10. Eventuelt.

Ingen særlige bemærkninger.

Generalforsamlingen hævet.

Som formand:

12/06/2010 Abdelkrim Bettaz  
Abdelkrim Bettaz

Som dirigent:

  
Eskild Kyhn