

J.nr. 3027/lb

REFERAT

af

ordinær generalforsamling

22. april 2015

i

**Andelsboligforeningen
Dybbølsgade 24**

År 2015, den 22. april kl. 17.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Dybølsgade 24 i gården på ejendommen.

Formanden Ole Buch Rahbek 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 lovlige og beslutningsdygtig, idet han henviste til indkaldelsesskrivelse af 30. marts 2015 samt vedtægternes bestemmelser om afholdelse af ordinære generalforsamlinger.

På generalforsamlingen var repræsenteret 7 ud af foreningens nuværende 9 medlemmer.

Eskild Kyhn oplyste, at der var indkommet forslag samme dag fra en andelshaver. Forslaget var derfor i henhold til vedtægternes bestemmelser indkommet for sent, lige som det kunne konstateres, at forslagsstilleren ikke var til stede, hvorfor forslaget ikke ville kunne behandles på generalforsamlingen.

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

Formanden Ole Buch Rahbek aflagde på bestyrelsens vegne beretning og bød herunder først og fremmest velkommen til de to nye andelshavere, lige som han oplyste, at en tredje ny andelshaver var på vej til at flytte ind pr. 1. maj 2015.

Han omtalte de problemer, der havde været i forbindelse med indretningen af stueetagen til ny bolig. Det var bestyrelsens indstilling, at det indsatte vindue i gården skal beholdes, som det nu er, blandt andet under hensyntagen til at der også på gadesiden er forskellige vinduesstørrelser. Der er indgået forlig med sælgeren af stuelejligheden om, at denne betaler for maling af gårdfacade samt for maling af dørkarm på trappen. Tilbud herpå vil snarest fremkomme.

Han omtalte, at vinduerne på 4. sal var udskiftet, som besluttet på sidste års generalforsamling for en udgift på kr. 65.000.

Der var afholdt arbejdsdag i hvilken forbindelse, der var foretaget malerbehandling af gadefacaden med et vellykket resultat.

Bestyrelsen havde under henvisning til den skete udvikling i den negative markedsværdi på rentesvæppet besluttet at indhente valuarvurdering. Denne var nu foretaget og var mindre end den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2014. I forbindelse med nærværende referat vil andelshaverne modtage kopi af både valuarvurderingen og den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2014. Eskild Kyhn oplyste, at den offentlige vurdering var fremkommet den 18. marts uden forvarsel og at det i øvrigt var den eneste vurdering for 2014, han havde modtaget for de ejendomme, som han administrerede.

Der var skiftet firma for trapperengøring. Der var skiftet postkasse til stuelejligheden. Dørtelefonlægger vil blive gennemgået. Der var udført murerarbejde ved altandør på grund af vandindtrængen. Ole Buch Rahbek omtalte, at Bettaz havde anmeldt foreningen til skattevæsenet for skattesnyd. Han oplæste Eskild Kyhn's skrivelse til Skat. Bettaz havde i øvrigt foreslået, at E.K. Administration A/S blev udskiftet som administrator. Bestyrelsen havde besluttet at tage Bettaz's bemærkninger til efterretning, men i øvrigt ikke at foretage sig yderligere.

Bestyrelsen ville fortsætte udlejningen af kælderlokalet til nuværende lejer P.A. Entreprise. Det blev oplyst, at gårdlauget er i gang med en indretning af gården, lige som gadelaugget er i færd med at foretage opstregning til P-pladser.

Det drøftedes, at der på en kommende generalforsamling kan fremlægges og godkendes nye vedtægter udfærdiget i overensstemmelse med ABF's standardvedtægter med eventuelle tilretninger. Eskild Kyhn ville foranledige, at disse standardvedtægter blev udsendt sammen med nærværende referat.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt beretningen.

3. Fremlæggelse af årsregnskab for 2014, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af regnskab og værdiansættelse

Eskild Kyhn gennemgik årsregnskabet for 2014, der havde været udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen. Årets resultat var påvirket af den ekstraordinære udgift til vinduesreparation på 4. sal. Beløbet androg ca. kr. 65.000. Såfremt denne udgift ikke havde været der, ville resultatet have været som budgetteret – stort set et nulresultat. Eskild Kyhn oplyste, at der endnu ikke var sket færdigafregning af stuelejligheden. Dette skyldtes nogle tekniske tinglysningsmæssige forhold, som købers bank arbejdede på at få løst og således at sagen kunne afsluttes.

Renteswappen havde i 2014 udviklet sig yderst uheldigt på grund af det fortsatte rentefald. Denne udvikling var i øvrigt fortsat i 2015.

Andelskronen kunne på grundlag af årsregnskabets tal opgøres til 28,44 pr. 31.12.2014.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt regnskabet og godkendte samtidig værdien på andelskronen pr. 31.12.2014 til 28,44.

4. Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2015 til godkendelse samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Eskild Kyhn gennemgik budgettet for 2015, der havde været udsendt til medlemmerne. Han oplyste, at udgiften til valuar var en engangsudgift og den i øvrigt var blevet kr. 5.000 mindre end afsat. Såfremt der alene blev afholdt kr. 20.000 til udvendige vedligeholdelsesarbejder, ville dette resultere i, at der i 2015 ville være et likviditetsunderskud på ca. kr. 40.000. Det var naturligvis ikke holdbart at operere med et drift- og likviditetsunderskud og generalforsamlingen godkendte derfor med enstemmighed, at boligafgifterne forhøjes med 8% fra 1.7.2015 at regne. På denne måde vil der med vedligeholdelsesudgifter kunne opnås balance mellem indtægter og udgifter og afdrag på prioritetslån i løbet af 2016.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt budgettet for 2015.

5. Valg af medlemmer til bestyrelsen På valg var: Pernille Christensen og Catarina Andersen

Da Catarina Andersen fraflytter ejendommen pr. 1. maj, blev Jacob Veibel nyvalgt og Pernille Christensen genvalgt til bestyrelsen.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Ole Buch Rahbek	-	formand, valgt for 1 år
Pernille Christensen	-	bestyrelsesmedlem, valgt for 2 år
Jacob Veibel	-	bestyrelsesmedlem, valgt for 2 år

6. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Generalforsamlingen nyvalgte enstemmigt Niels Stensgaard som suppleant til bestyrelsen.

7. Valg af revisor

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Revisionsfirmaet GLB som revisor.

8. Valg af repræsentant til gårdlaug

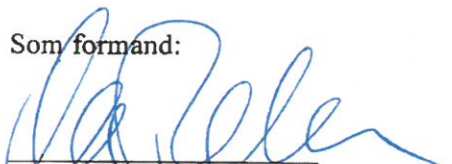
Generalforsamlingen nyvalgte enstemmigt Anne Louise Schunck de Stricker som foreningens repræsentant i Gårdlauget og Pernille Christensen i gadelaug.

9. Eventuelt

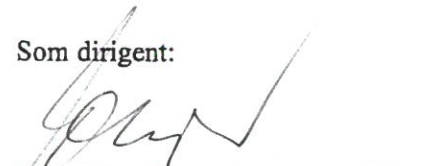
Der var enighed om snarest at arrangere arbejdsdag med henblik på at få ordnet kælderen.

Generalforsamlingen hævet.

Som formand:


Ole Buch Rahbek

Som dirigent:


Eskild Kyhn