

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
Bank: Danske Bank
Kto.nr. 4180 939 741

REFERAT

af

**ordinær generalforsamling
15. maj 2007**

i

**Andelsboligforeningen
Dybbølsgade 24**

År 2007, den 15. maj, kl. 19,00, afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 i gården, Dybbølsgade 24.

Formanden Niels Stensgaard 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 lovlige og beslutningsdygtige, idet han henviste til indkaldelsesskrivelse af 30. april 2007 samt vedtægternes bestemmelser om afholdelse af ordinær generalforsamling. Generalforsamlingen godkendte således, at denne blev afholdt senere end foreskrevet i vedtægterne.

Samtlige 9 andelshavere var mødt på generalforsamlingen.

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

Formanden Niels Stensgaard aflagde beretning, og omtalte herunder, at der i årets løb havde været afholdt 3 bestyrelsesmøder, 2 møder i gårdlauget samt 1 fællesmøde med andelshaverne. Desuden var der afholdt 1 arbejdsdag. Han gav udtryk for utilfredshed med, at ikke alle mødte op til arbejdsdagen, og henstillede, at dette skete fremover.

Trappevasken fungerede rimeligt. Han pointerede, at trappeopgangen skal holdes fri for henstillede effekter.

Han omtalte, at ejendommen ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2006 var vurderet til 23,4 mio. kr., hvilket jo var en meget kraftig stigning i forhold til året forinden. Bestyrelsen havde diskuteret, om der skulle hensættes en "buffer" for at imødegå fremtidige vedligeholdelsesarbejder og eventuelle nedgange i den offentlige vurdering. Bestyrelsen var nået frem til at følge administrators oplæg om at hensætte 20% af vurderingssummen.

Bestyrelsen havde arbejdet på altanprojektet, og havde indhentet 3 tilbud. Bestyrelsen indstillede, at arbejdet blev overdraget til Karl Poulsen, der havde afgivet det laveste tilbud. Karl Poulsen havde dog ikke fundet, at der var behov for egentlig facaderenovering. Der var derfor i hans tilbud afsat kr. 30.000 til dette ekstraarbejde. Karl Poulsen kunne begynde ca. 2 måneder efter, at Københavns Kommune havde givet byggetilladelse.

Gadeprojektet på Dybbølsgade var i fuld gang, og forventes afsluttet til sommer.

Der var oprettet ekstern venteliste, hvor der p.t. var indskrevet 2 interesserede.

Der var udleveret 2 stk. nøgler pr. lejlighed til gadedøren.

Camur Ecevit havde tilbudt foreningen at kunne erhverve erhvervsandelen. Bestyrelsen havde sagt nej tak til tilbudet. Han henstillede, at der ikke blev udøvet aktiviteter i lokalerne, som kunne påkalde sig politiets interesse. Han var bekendt med at Camur Ecevit havde sat andelen til salg eksternt.

Endelig omtalte han, at bestyrelsen havde besvaret spørgsmål fra Per Andersen og Henrik Søgaard Andersen.

Mette Albrechtsen gjorde opmærksom på, at mailadresse vedrørende arbejdsdage omkring gadeprojektet var sat op i opgangen.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt beretningen.

3. Fremlæggelse af årsregnskab for 2006, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af regnskab og værdiansættelse.

Eskild Kyhn gennemgik årsregnskabet for år 2006, der havde været udsendt til medlemmerne.

Årets resultat var påvirket af større vedligeholdelsesudgifter end budgetteret, ligesom igangsætning af boligafgiftsforhøjelse var sket senere end planlagt. Årets resultat var derfor ca. kr. 20.000 mod budgetteret ca. kr. 70.000.

Han redegjorde herefter for vurdering af ejendommen, der nu udviste, at der var en egenkapital ved ejendommens ansættelse til 23,4 mio. kr. på kr. 19.648.322. Når der blev afsat 20% af vurderingssummen, eller kr. 4.680.000, var der en reguleret egenkapital på kr. 14.968.200, hvilket kunne resultere i, at andelskronen kunne ansættes til 30,30 pr. andelsindskudskrone.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt årsregnskab 2006 og godkendte ligeledes enstemmigt, at andelskronen ansættes til 30,30 pr. andelsindskudskrone.

4. Forslag fra bestyrelsen

Etablering af altaner og reparation af gadefacade jfr. vedlagte tilbud af 28/3-07. Bemyndigelse for bestyrelsen til at acceptere tilbud og engagere tekniker til projektet, foretage om- og tillægsbelåning i realkreditinstitut og herunder gøre lånet/ene afdragsfri i 10 år.

Niels Stensgaard uddybede de indkomne tilbud, og oplyste, at Karl Poulsen var ca. kr. 80.000 billigere end næstlaveste og kr. 163.000 billigere end den tredje. Udover tilbudsprisen på altanerne, var der afsat beløb til facaderenovering med kr. 37.500 incl. moms.

Eskild Kyhn gjorde opmærksom på, at der udover disse beløb måtte afsættes beløb til tekniker og finansiering, og foreslog derfor, at bestyrelsen blev bemyndiget til at arbejde med en beløbsramme på kr. 1.250.000 til gennemførelse af disse arbejder. Når de endelige udgifter og finansieringen var fastlagt i form af realkreditlån, måtte det forventes, at der skulle ske regulering af boligafgifterne. Det måtte dog forventes, at der ville gå nogen tid med at få færdiggjort byggesagen i Københavns Kommune, og at det derfor ikke var sikkert, at der ville ske bygningsarbejder i indeværende år.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt, at bemyndige bestyrelsen til at acceptere tilbud og engagere tekniker til projektet og foretage fornøden om- og tillægsbelåning i realkreditinstitutter og herunder gøre lånene afdragsfri.

Det oplystes, at der formentlig var angreb af murbier i facadevæggen. Eskild Kyhn ville anmelde dette til ejendommens forsikringsselskab for at undersøge, om der var dækning for udbedring.

Det oplystes endvidere, at Karl Poulsens tilbud ved en fejl ikke var udsendt sammen med indkaldelse til generalforsamlingen, hvorfor tilbudet vedhæftes nærværende referat.

Eskild Kyhn oplyste, at han havde rettet henvendelse til det ingeniørfirma, der havde forestået reno-
veringen af de 2 altaner i 2001, og dette ingeniørfirma erklærede sig villig til at være foreningen
behjælpelig med projektet. Han havde ikke forhandlet pris med ingeniørfirmaet for deres medvir-
ken.

Under dette punkt oplyste Camur Ecevit, at han stærkt overvejede at ændre sin andel til beboelse.
Eskild Kyhn pointerede, at dette krævede byggetilladelse fra Københavns Kommune samt godken-
delse fra foreningen. Han oplyste, at der for ca. 10 år siden var givet en principiel godkendelse fra
Københavns Kommune til indretning af beboelse i stueetagen.

5. Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2007 til godkendelse samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Eskild Kyhn henviste til det udsendte budget for 2007, der udviste et driftsoverskud på ca. kr.
50.000 og et likviditetsunderskud på ca. kr. 20.000. Likviditetsunderskuddet ville kunne fjernes,
såfremt der i årets løb skete omlægning af lån, således at realkreditlånet blev gjort afdragsfrit. Han
fandt det derfor forsvarligt at bibeholde uændret boligafgift som foreslået i budgettet, idet han dog
henviste til det under pkt. 4 anførte vedrørende eventuel regulering af boligafgift, når altanprojektet
var færdigt.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt budgettet.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Mette Albrechtsen, Camur Ecevit og Anders Wittrup
som bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Niels Stensgaard	-	formand, valgt for 1 år
Mette Albrechtsen	-	bestyrelsesmedlem, valgt for 2 år
Camur Ecevit	-	bestyrelsesmedlem, valgt for 2 år
Anders Wittrup	-	bestyrelsesmedlem, valgt for 2 år

7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Generalforsamlingen nyvalgte enstemmigt Henrik Søgård Andersen som bestyrelsessuppleant.

8. Valg af revisor.

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Gyrn - Lops - Brandt som revisor.

9. Valg af repræsentant til gårdlaug.

Generalforsamlingen udpegede Henrik Søgård Andersen som repræsentant i Gårdlauget.

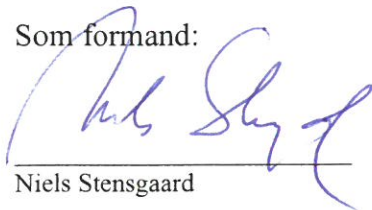
Det skal undersøges, om Gårdlauget betaler vedligeholdelse af dør og port ind til gården fra Dyb-
bølsgade.

10. Eventuelt.

Niels Stensgaard omtalte et brev fra Per Andersen angående regulering af fordelingstal på 5. salen. Efter en kortere debat på generalforsamlingen, besluttede denne, at sagen nu snarest skal afsluttes. Dette skal ske på basis af oprindelig beslutning, da udvidelsen af 5. salen skete. Eskild Kyhn meddelte, at han gerne ville deltage i udredningen af arbejdet, og forhåbentlig medvirke til, at der blev fundet en rigtig og varig løsning for foreningen. Generalforsamlingen tilsluttede sig dette.

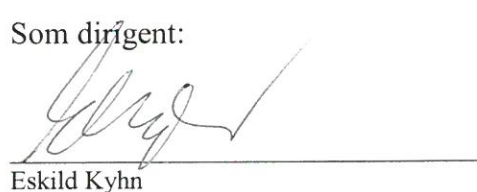
Generalforsamlingen hævet.

Som formand:



Niels Stensgaard

Som dirigent:



Eskild Kyhn