

J.nr. 3027/lb

REFERAT

af

ordinær generalforsamling

16. maj 2018

i

**Andelsboligforeningen
Dybbølsgade 24**

År 2018, den 16. maj kl. 17.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 i gården.

Der blev budt 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 19. april 2018 samt vedtægternes bestemmelser om afholdelse af ordinære generalforsamlinger.

På generalforsamlingen var repræsenteret 6 ud af foreningens 9 medlemmer og de erklærede sig alle indforståede med, at generalforsamlingen blev holdt for sent i forhold til anført i vedtægterne.

2. Aflæggelse af årsberetning for foreningens virksomhed i det forløbne år, herunder orientering om fugtighedsanalyserne i kælder og stueejlighed

Formanden Søren Esbensen aflagde på bestyrelsens vegne beretning og omtalte herunder, at året 2017 primært havde stået i fugtsikringens tegn og at arbejderne nu stort set var afsluttet, dog at der manglede lidt pudsarbejde i bryggerset hos Morten i stueejligheden. Der var lavet ekstraarbejder i forhold til det oprindelige tilbud, herunder var der opsat ekstra ventilator for at sikre en god ventilation. Man må påregne, at det vil vare 2-3 år, før at fugten er væk af murværket.

Som følge af at der skete en oversvømmelse i en del af kælderen, blev der iværksat en tv-inspektion. Oversvømmelsen skyldtes, at nogle af brøndene var tilstoppet med sand og var nu rensede. Der var indhentet tilbud på etablering af højt vandslukkere – 2 stk. i kælder til ca. kr. 24.000 + moms. Der bør dog nok etableres 3 højt vandslukkere i alt.

Der var indhentet tilbud på foring af faldstammer – pris inkl. moms kr. 209.000. Der var endvidere fremkommet tilbud på etablering af fibernet.

De tilstedeværende 6 andelshavere var enige i det ønskværdige i at få de nævnte arbejder udført hurtigst muligt, dog at der skal indhentes kontroltilbud på højt vandslukkere og strømpeforing, således at de angivne priser er maksimum priser. En repræsentant fra Green Pipe, der har givet tilbud på strømpeforing, gav dog udtryk for, at der burde afsættes 15% til uforudsete udgifter i form af sprængte rør eller andet, der skulle udskiftes, når man var i gang med strømpeforingen. Han oplyste samtidigt, at arbejdet vil tage ca. 1 ½ uge og kan udføres i juli måned 2018 og at hans firma gav en 10-årig garanti på arbejdet, som dog ikke var understøttet af en forsikringsmæssig ordning.

Generalforsamlingen besluttede derfor, at inden for de maksimalpriser på kr. 45.000 for højt vandslukkere, kr. 240.000 for strømpeforing og kr. 55.000 for etablering af internetadgang, kan disse arbejder udføres i indeværende år. Der gives de fraværende 3 andelsværende Niels Stensgaard, Elsebeth og Abdelkrim Bettaz og Pernille Christensen en frist på 8 dage fra afsendelse af referat af generalforsamling til at stemme imod, at disse arbejder udføres.

Der var enighed om, at det nuværende trappevaskerfirma opsiges og at der engageres nyt firma, eventuelt sammen med naboejendommen.

Fra Niels Stensgaard var der kommet forslag om, at beklædning på altaner bør være mere ensartet og at den nuværende burde udskiftes. Generalforsamlingen tilsluttede sig dette og opfordrede Niels

Stensgaard til at tage initiativ til indkøb sammen med de øvrige altanhavere.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt beretningen.

3. Fremlæggelse af årsregnskab for 2017, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af regnskab og værdiansættelse

Eskild Kyhn gennemgik årsregnskabet for 2017, der havde været udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen. Driftsresultatet var ca. kr. 50.000 dårligere end budgetteret, hvilket primært skyldtes, at fugtsikringsarbejderne var blevet kr. 25.000 dyrere, ligesom kurstabet i forbindelse med det nye lån ca. kr. 53.000 var udgiftsført på én gang. Disse udgifter bevirkede, at andelskronen faldt lidt i forhold til 2016.

Eskild Kyhn oplyste om renteswappens indvirkning og omtalte herunder, at den sidste år var blevet forbedret med kr. 344.000 og at den også i løbet af 2018 var forbedret i forhold til saldo pr. 31.12.2017. Omvendt var det således, at når kursen faldt, skyldtes det blandt andet, at der havde været driftsunderskud som følge af større vedligeholdelsesudgifter etc.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt årsregnskabet 2017 og godkendte samtidig værdien på andelskronen pr. 31.12.2017 til 27,95.

4. Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2018 til godkendelse samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Eskild Kyhn gennemgik budgettet for 2018, der havde været udsendt til medlemmerne og som opererede med uændret boligafgift.

Med disse bemærkninger godkendte generalforsamlingen herefter enstemmigt budgettet for 2018 og ville tage spørgsmål om eventuelle boligafgiftsforhøjelser i 2019, når de under pkt. 2 omtalte arbejder var udført.

5. Forslag fra bestyrelsen:

a. Drøftelse om behov for udskiftning af faldstammer

Punktet var drøftet i forbindelse med dagsordenens pkt. 2.

b. Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan

Der var enighed om, at der ikke pt. var behov for udfærdigelse af en egentlig vedligeholdelsesplan, idet bestyrelsen/andelshaverne er fuldt bekendt med de forestående arbejder, herunder på et tidspunkt at få foretaget maling af vinduer. Det blev oplyst, at taget er fra 1993.

c. Drøftelse om evt. ny administrator

Eskild Kyhn redegjorde for, at han på et tidspunkt måtte gå på pension og at han derfor i det sidste år havde haft kontorfællesskab med Herbo Administration, som han fandt, kunne tilbyde nogle ydelser til foreningen, således at den stadig kunne være godt serviceret. Der var enighed om at anmode Herbo Administration om at give et tilbud på administration.

- d. **Fastsættelse af dato for arbejdsdag(e) i 2018**
Arbejdsdagen blev fastsat til den 16. september 2018.

6. **Forslag fra medlemmer:**

Der var ikke p.t. fremkommet forslag til behandling.

7. **Valg af medlemmer til bestyrelsen**
På valg var: Formand Søren Esbensen

Formanden Søren Esbensen blev enstemmigt genvalgt.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Søren Esbensen	-	formand, valgt for 2 år
Anders Jørgensen	-	bestyrelsesmedlem, valgt for 1 år
Jacob Veibel	-	bestyrelsesmedlem, valgt for 1 år

8. **Valg af suppleanter til bestyrelsen**

Generalforsamlingen valgte enstemmigt Morten Graversgaard som ny suppleant til bestyrelsen.

9. **Valg af revisor**

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Revisionsfirmaet GLB som revisor.

10. **Valg af repræsentant til gårdlaug og gadelaug**


Generalforsamlingen valgte enstemmigt Line Ditlev Larsen som foreningens repræsentant både i gårdlaug og gadelaug.

11. **Eventuelt**

Ingen særlige bemærkninger.

Generalforsamlingen hævet.

Som formand:



Søren Esbensen

Fra bestyrelsen:


Anders Jørgensen

Som dirigent:

Eskild Kyhn


Jacob Veibel

Perille Torp
Christensen
Gadelaug
Ditlev gårdlaug.