

# Andelsboligforeningen

Øster Farimagsgade 77 & Collinsgade 3  
2100 København Ø.

Nordea - konto 2216 - 8030101708

Homepage [www.ab7703.dk](http://www.ab7703.dk)



---

## Referat af generalforsamling onsdag den 17. maj 2022

### Til stede

Clara Jørgensen, ØF 77, st. tv.

Lars Bødskov, ØF 77, 1. th.

Poul Jering, ØF 77, 1.tv.

Mads Damgaard, ØF 77, 2. tv

Thomas Worm, ØF 77, 2. th.

Nina Gyhrs, ØF 77, 3. tv.

Flemming Larsen, ØF 77, 4. th.

Marie Timmermann, ØF 77, 4. th.

Steen Harpsøe, ØF 77, 4. tv.

Martin Bak Strandgaard, Coll 3, 3. sal

### 1. Valg af dirigent

Steen Harpsøe blev valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

### 2. Bestyrelsens beretning

Hovedpunkterne i bestyrelsens beretningen, som formanden fremlagde, drejede sig om:

- Vi har generelt et velholdt hus. Det eneste lille aber dæber er, at dele af vores tag er lidt gammelt og slidt. Det er uvist hvor længe endnu, det holder, da nogle eksperter siger 10-15 år, mens andre vurderer, at det holder kortere tid.
- Foreløbig har bestyrelsen besluttet at lave nogle midlertidige og nødvendige reparationer af facade og tag, så den større udskiftning af taget kan vente nogle år.
- Når vi skal have nyt tag, lyder det foreløbige og usikre estimat, bestyrelsen har fået, at det vil koste omkring 3 mio. kr., og den udgift kan vi ikke klare uden en huslejestigning.
- Vores forsikringspræmie er steget til det dobbelte på grund af de dyre vandskader. Derfor har bestyrelsen vedtaget en VVS-gennemgang af synlige installationer i alle lejligheder

# Andelsboligforeningen

Øster Farimagsgade 77 & Collinsgade 3  
2100 København Ø.  
Nordea - konto 2216 - 8030101708  
Homepage [www.ab7703.dk](http://www.ab7703.dk)



- Vi er gået over til at bruge et eksternt firma til trappevask og fejning af fortove og kælderhalse, og der er overvejende tilfredshed med deres arbejde.
- Vi har fået en café i kælderen, og det er mange glade for. Bestyrelsen bruger forholdsvis meget tid både på møder og mellem møder til at forholde sig til forhold omkring caféen.
- Der har været en del byggeri i gården, som vi er mange, der nok har været lidt trætte af, men vi må erkende, at alle jo har ret til at vedligeholde deres ejendomme.
- Der har været et indbrud i foreningen, hvilket ellers sker relativt sjældent. Vi skal derfor huske at holde vores fælles hoveddøre og gårdøre lukkede og låst.

Der var afklarende spørgsmål til, hvad der var den enkelte andelshavers og foreningens ansvar for vedligeholdelse og kommentarer til, hvornår det er svært at se tilstanden af VVS-installationer.

Derefter blev bestyrelsens beretning godkendt.

### 3. Forelæggelse af årsregnskab og revisorberetning til godkendelse

Vores revisor gennemgik årsregnskabet og bemærkede, at der er tale om et regnskab, der i høj grad svarer til det forventede, og det tegner billedet af en meget velkonsolideret forening, hvor gælden kun udgør cirka 10% af foreningens værdier.

Der er kommet en nye valuarvurdering i marts 2023, og ejendommens værdi er blevet opskrevet fra 49,75 mio. kr. til 57,6 mio. kr.

Den nye andelskrone er på den baggrund fastsat til 1.644, hvilket er 102 mere end forrige år.

Revisorberetning, regnskab og andelskrone blev godkendt.

### 4. Forelæggelse af budget 2020 til godkendelse

Martin Bak Strandgaard og Flemming Larsen forklarede, at den væsentligste afvigelse i forhold til forrige år er den forventede udgift på ca. 550.000 kr. til reparationer og vedligeholdelse, som først og fremmest går til de nødvendige reparationer af facade og tag omtalt i beretningen. Der var budgetteret med nogle af udgifterne i 2021, men udgifterne falder først her i 2022, da ikke lykkedes at finde håndværkere i 2021.

Budgettet blev godkendt.



# Andelsboligforeningen

Øster Farimagsgade 77 & Collingsgade 3  
2100 København Ø.  
Nordea - konto 2216 - 8030101708  
Homepage [www.ab7703.dk](http://www.ab7703.dk)



## 5. Indkomne forslag

### a) Forhøjelse af takst for brug af vaskekælder

Bestyrelsen er blevet opmærksom på, at udgifterne til strøm og vedligehold af maskinerne er større end de nuværende indtægter for brug af vaskekælderen. Bestyrelsen har på den baggrund regnet på, hvor stor stigningen skal være for at indtægter og udgifter balancerer, og beregningerne har givet anledning til det fremlagte forslag om forhøjede takster.

Der blev stillet afklarende spørgsmål om, hvad 'Antal brugere' dækkede over. Thomas Worm forklarede, at 'antal brugere' skal forstås som = 'antal beboere, herunder også eventuelle lejere' i den pågældende andelslejlighed, der er med i ordningen.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

## 6. Valg af bestyrelse

Formand Flemming Larsen var ikke på valg i år. De andre medlemmer af bestyrelsen stillede op til genvalg, og resultatet blev:

Valgt til administrator: Martin Bak Strandgaard

Valgt til sekretær: Thomas Worm

Valgt som bestyrelsesmedlemmer: Steen Harpsøe og Jakob Toräng

Valgt som suppleant: Sanne Kofod Olsen

## 7. Eventuelt

### a) Æstetik omkring caféen

Der kom spørgsmål om og kommentarer til æstetikken i det udstyr, der omgiver caféen. Martin Bak Strandgaard forklarede, at det er reguleret i lejekontrakten, at bestyrelsen skal godkende udstyr på gaden foran caféen, og at andelshavernes bemærkninger vil indgå i bestyrelsens drøftelser med caféen.

### b) Finansiering af fremtidigt tag

Flemming bad de fremmødte give deres mening til kende om, hvordan de kunne ønske sig eventuelt at spare op til - eller på anden måde finansiere - et nyt tag, jf. behovet nævnt i beretningen. Der var flere forskellige holdninger og løsningsforslag repræsenteret i forsamlingens respons, herunder et ønske om at kunne betale sin andel af udgifterne i et hug.

# Andelsboligforeningen

Øster Farimagsgade 77 & Collingsgade 3

2100 København Ø.

Nordea - konto 2216 - 8030101708

Homepage [www.ab7703.dk](http://www.ab7703.dk)



Referat godkendt af

Bestyrelsens formand Flemming Larsen

Dato \_\_\_\_\_

Bestyrelsens sekretær Thomas Worm

Dato \_\_\_\_\_

Dirigent og best.medlem Steen Harpsøe

Dato 7/6-22

Bestyrelsesmedlem Jakob Toräng

Dato 07.06.2022

Bestyrelsens kasserer Martin Bak Strandgaard

Dato 7/6-22