

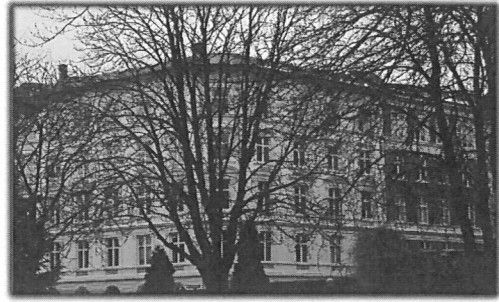
Andelsboligforeningen

Øster Farimagsgade 77 & Collinsgade 3
2100 København Ø.

Nordea konto 2216 – 8030101708

Homepage www.ab7703.dk

CVR-nummer 87692728



Referat af ekstraordinær generalforsamling tirsdag den 9. januar 2024

Til stede

Theis Halk Hansen, ØF 77, st. th.

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.

Mads Reuther, ØF 77, 3. th.

Flemming Larsen, ØF 77, 4. th.

Marie Timmermann, ØF 77, 4. th.

Steen Harpsøe, ØF 77, 4. tv.

Jakob Toräng, Coll 3, 4. sal

Martin Bak Strandgaard, Coll 3, 3. sal

Lars Bent Petersen, Coll 3, 2. sal

Lucille Whitney, Coll 3, 1. sal

Rikke Holmelund Reenberg, Coll 3, stuen

1/ Valg af dirigent

Steen Harpsøe blev valgt som dirigent og konstaterede, at forsamlingen var rettidigt indkaldt og beslutningsdygtig.

2/ Orientering om tilstanden af foreningens tag

Bestyrelsesformanden forklarede om tagets tilstand og historik. Taget ind mod gården er ældre, end taget er ud mod gaden, og at der kommer en del vand ind på loftet i den del af bygningen med gammelt tag, især når det blæser fra særlige retninger.

Vi har forsøgt at forlænge tagets levetid ved bl.a. at reparere brandkarme og inddækninger omkring skorstene med mere, men det er ikke rigtigt blevet bedre, selvom vi har brugt mange hundrede tusinde kroner på det.

Byggerådgiveren, som vi har knyttet til foreningen, vurderer, at taget er nedslidt og står til udskiftning. Frygten er, at konstruktionen, der bærer taget, vil tage skade af det indtrængende vand. Det estimeres på prisen på et nyt tag, der var vedlagt indkaldelsen til generalforsamling, bygger på, at den bærende konstruktion er, som den skal være, men hvis nogle af spærene skal skiftes, vil prisen for et nyt tag blive højere.

Theis foreslog bestyrelsen at kontakte A.L. Tagservice for at få deres vurdering af taget og mulighederne indtil det tidspunkt, hvor vi får nyt tag.

3/ Forslag fra bestyrelsen om stigning i boligafgift mhp. opsparing til nyt tag.

Der blev stillet spørgsmål til, hvorfor bestyrelsen er tilfreds med en nulrente på en opsparing, når de andelshaverne individuelle formentlig vil have adgang til en bedre rente.

Bestyrelsens kasserer svarede, at bestyrelsen går efter at få den højest mulige rente, men at den ikke forventer at få en højere rente end nul. Foreningen har for nuværende en rente på nul på vores opsparing.

Der var drøftelse af hvilken type lån, foreningen skal optage. Bestyrelsen ønsker, at foreningen optager et fast forrentet lån, men det er et spørgsmål, generalforsamlingen kan vende tilbage til, når det bliver tid til at optage lånet, der skal bruges til det nye tag.

Der kom et ændringsforslag til bestyrelsens forslag. Da der ikke står noget i foreningens vedtægter om muligheden for at stille ændringsforslag, blev der stemt om muligheden for at stille ændringsforslag, og det var der stort flertal for.

Bestyrelsens forslag blev ikke godkendt, da der var 5 stemmer for og 9 stemmer imod.

Lucille Whitney stillede et ændringsforslag om at, huslejen skal stige med gennemsnitlig 500 kr. hvert år de kommende tre år. Forslag med vedtaget med 10 stemmer for og 3 stemmer imod, 1 afstod fra at stemme.

Der lød en opfordring til bestyrelsen om at yde en aktiv indsats for at sikre en god rente på den opsparing, der kommer af det vedtagne forslag. Bestyrelsen svarede, at det gør den i dag, og det vil den fortsat gøre.

4/ Indkomne forslag

Der var ikke nogen indkomne forslag.

5/ Åben drøftelse af eventuel interesse for at indrette 5. sal til boligformål

Punktet blev drøftet før punkt 3, da flere fandt det interessant at drøfte, inden der blev taget stilling til forslaget om stigning i boligafgift.

Formanden forklarede, at det forventes at blive relativt dyrt at indrette 5. sal til boligformål, da taget skal hæves, fordi der p.t. ikke er den nødvendige loftshøjde, for at 5. sal kan bruges til boligformål.

Der var en åben drøftelse af forskellige andelshaveres interesse for at bruge 5. sal til boligformål. En række andelshavere gav udtryk for, at de nødig vil miste deres loftsrum. Bestyrelsesformanden forklarede, at der er pligt til at foreningen stiller depot til rådighed, og at eventuelt mistet loftsrum derfor skal kompenseres med et depotrum i kælderen. Det blev fremhævet, at der p.t. er udfordringer med lugt og fugt i kælderen.

Theis Halk Hansen spurgte til mulighederne for at sælge lejemålet på hjørnet og forklarede, at han vil være interesseret. Det vil bestyrelsen undersøge mulighederne for, da det også kan være med til at finansiere dele af udgiften til et nyt tag.

Der blev fremsat forventning om, bestyrelsen undersøger alle muligheder for indtægter, der kan være med til at holde stigningen i boligafgift nede.

Andelsboligforeningen

Øster Farimagsgade 77 & Collingsgade 3
2100 København Ø.

Nordea konto 2216 – 8030101708

Homepage www.ab7703.dk

CVR-nummer 87692728



6/ Eventuelt

Bestyrelsens kasserer fortalte, at vi som andelshaverne i de kommende år – udover finansieringen af nyt tag - også risikerer at se ind i en stigende beskatning pga. stigende grundværdier. Emnet virker ikke til at være politisk færdigbehandlet, men med det nuværende oplæg fra Vurderingsstyrelsen stiger vores grundskyld 4,75% fra 2025 og frem. Stigningen i 2025 er 15.556 kr.

Referat godkendt af

Bestyrelsens formand Flemming Larsen _____

Dato 30. jan 2024

Bestyrelsens sekretær Thomas Worm _____

Dato 31/1 - 24

Dirigent og bestyrelsesmedlem Steen Harpsøe _____

Dato 31/1 - 24

Bestyrelsesmedlem Jakob Toräng _____

Dato 07.02.2024

Bestyrelsens kasserer Martin Bak Strandgaard _____

Dato 13/2 - 24