

# Andelsboligforeningen

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



---

## Referat af generalforsamling onsdag den 18. juni 2020

### Til stede

Theis Halk Hansen ØF 77, stuen  
Clara Jørgensen, ØF 77, st. tv.  
Poul Jering og Henning Haahr, ØF 77, 1.tv.  
Thomas Worm, ØF 77, 2. th  
Jørgen Gyhrs, ØF 77, 3. tv  
Marie Timmermann, ØF 77, 4. th.  
Mads Damgaard Coll 3, stuen  
Lucille Whitney, Coll 3, 1. sal  
Sanne Kofoed, Coll 3, 2. sal  
Martin Bak Strandgaard, Coll 3, 3. sal  
Jakob Torang, Coll 3, 4. sal

### 1. Valg af dirigent

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

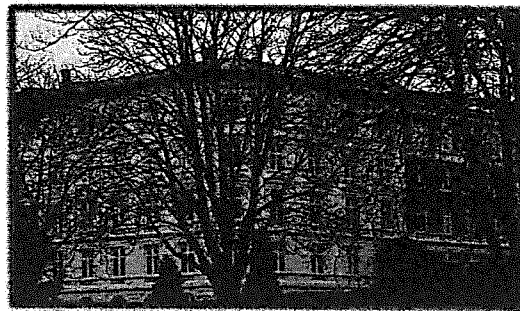
### 2. Bestyrelsens beretning

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

- Tilfredsstillende årsregnskab trods et mindre underskud, som skyldes kurstabet ved omlægning af lånet. En omprioritering som på lang sigt sparer os for ca. 900.000 kr.
- Tak til tidligere kasserer Jørgen Gyhrs for at hjælpe med at sætte den nye kasserer Martin Strandgaard godt ind sagerne.
- Nye dørtelefoner og repareret brandkarme.
- Stadig planen at indrette kælderrum med trådbure, men det har været svært at finde en håndværker, der ville påtage sig opgaven.
- Ny lejer af kælderlokalet på hjørnet er vores egen andelshaver Theis Halk Hansen.
- Stadig problemer med fugt og vand forskellige steder, så bestyrelsen har fået lavet en gennemgang af bygningen, der vil munde ud i en vedligeholdelsesplan, som drøftes på næste bestyrelsesmøde.

# Andelsboligforeningen

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



- 
- HUSKAT er nødlidende. Der er få, der gør en stor indsats, men ellers fylder katten mest på generalforsamlingen. Bestyrelsen overvejer at købe professionel hjælp til opgaven.
  - Arbejdsdag er udskudt flere gange, bl.a. på grund af svigtende tilmeldinger, men det er fortsat planen at lave en fælles dag til efteråret med god plads til det sociale.

Der var ikke nogen kommentarer til formandens beretning, der derefter blev vedtaget.

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

Vores revisor gennemgik årsregnskabet og konstaterede, at der er tale om et regnskab, der i høj grad svarer til det forventede og tegner billedet af en forening med en høj grad af soliditet.

Af væsentlige pointer kan fremhæves, at foreningen har et årsresultat på -15.016 kr., og at ejendommen er blevet 2,5 mio. kr. mere værd, så den nye andelskroneværdi bliver 1.287 kr.

Der var drøftelser af fordele og ulemper ved at have likvide midler i banken i en tid med negativ rente. Foreningens kasserer forklarede, at bestyrelsen havde undersøgt mulighederne for at undgå negativ rente, men at det ser ud til at være kommet for at blive i alle pengeinstitutter. Revisoren bemærkede, at han ikke ville anbefale det oplagte alternativ til penge i banken, nemlig at investere. Han anså det som noget, man kan gøre som privatperson, men ikke noget han ville anbefale en andelsboligforenings bestyrelse.

Revisorberetning, regnskab og andelskrone blev godkendt.

### **4. Forelæggelse af budget 2020 til godkendelse**

Kassereren bemærkede, at den kommende vedligeholdelsesplan muligvis vil betyde, at man vil bruge lidt mere af likviditeten end budgetteret. Men umiddelbart regner bestyrelsen med, at budgettallene vil holde.

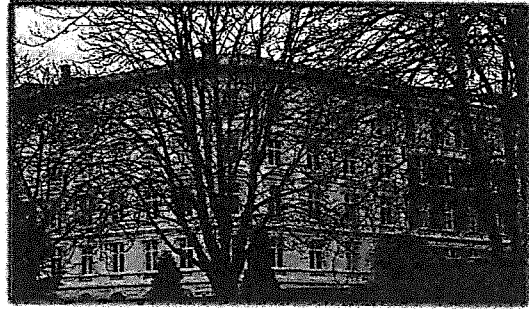
Budgettet blev godkendt.

# 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) Forslag om vedtægtsændring

Jørgen motiverede forslaget. Han forklarede, at i dag hvor andelene er blevet så dyre, kunne der i hans øjne godt være en lidt større smidighed, når man skal overdrage sin andel. Fx hvis man gerne vil bytte sin lejlighed med nogen, der bor i hus.

Jørgen forklarede, at han ikke har en personlig og aktuel interesse i forslaget, men at det var resultat af overvejelser, han tidligere havde haft, om hvad han og familien kunne flytte til af bolig, når de en dag skal videre fra andelsboligforeningen.

Flere pointerede, at forslaget ville give færre muligheder for rotation internt i foreningen. Andre pointerede, at forslaget ville fravige princippet, at det er dem, der bliver tilbage, der via bestyrelsen vælger, hvem der skal flytte ind.

Forslaget fik 1 stemme og blev dermed ikke vedtaget.

### b) Stigning i honorar til kasserer og formand

Indtil nu har kassereren fået 850 kr om måneden og formanden 400 kr. om måneden for deres arbejde. Honoraret har så vidt bestyrelsen ved ikke været reguleret nogle år, men der har de sidste par år været øget arbejde forbundet med hvervenerne i form af arbejde med vandskader, vedligehold og ikke mindst salg af andelsboliger.

Forslaget blev vedtaget med 11 stemmer for.

### c) Theis forslag til drøftelse af lejekontrakt

Theis motiverede punktet med, at det var nogle meget restriktive rammer, bestyrelsen har lagt for Theis' ønske om cafédrift i kælderen, og at han havde haft svært ved at få forklaret hvorfor.

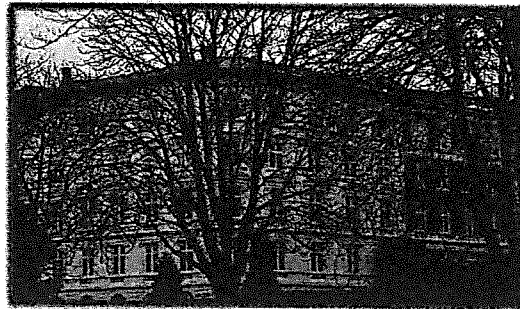
Kassereren foreslog på bestyrelsens vegne, at det bliver set som en del af bestyrelsens daglige drift at indgå aftalen om lejekontrakt, herunder vilkår for eksempelvis cafédrift i lokalet. Derfor foreslog bestyrelsen, at den afstemning om de punkter, Theis ønskede generalforsamlingens stillingtagen til, blev vejledende for bestyrelsens videre dialog med Theis om vilkårene i lejekontrakten. Dette forslag fra bestyrelsens blev godkendt med 10 stemmer for.

Theis forklarede det ændrede ønske til brug af lokalet med, at han i starten havde haft aftaler med folk, der ville indgå i et kontorfællesskab, men at disse havde trukket sig.

Herefter var der en åben drøftelse af udsigten til en cafe i hjørnelokalet i kælderen.

## Andelsboligforeningen

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



---

Der var mange andelshavere, der gav udtryk for opbakning til projektet og syntes, at det vil være hyggeligt med en cafe på hjørnet, der har åbent også om eftermiddagen / tidlig aften.

Jørgen Gyhrs udtrykte undren over, at det koster så mange penge at få udarbejdet en professionel lejekontrakt.

Alle fremmødte tilkendegav skriftligt deres holdning til de spørgsmål, der var på Theis' stemmeseddel. Bestyrelsen samlede stemmesedlerne ind og dirigenten opsummerede drøftelsen med, at bestyrelsen vil lade tilkendegivelserne indgå i bestyrelsens videre vurdering af vilkårene i lejekontrakten. Bestyrelsen lovede også Theis at vende tilbage inden alt for længe, og Theis forklarede, at han ønskede at kunne åbne i august.

### 6. Valg af bestyrelse

Formand: Flemming Larsen ikke på valg i år

Valgt til kasserer: Martin Bak Strandgaard

Valgt til sekretær: Thomas Worm

Valgt som bestyrelsesmedlemmer: Steen Harpsøe og Jakob Toräng

Sanne Kofod Olsen stillede op som og blev valgt som suppleant. Sanne pointerede dog, at hun pga. ophold i Sverige vil have svært ved at deltage i bestyrelsesmøder på hverdagsaftener.

### 7. Eventuelt

#### Instrukser for lukning ifm. vandskade

Thomas påtog sig at lave en plan, der viser hvor man lukker for vandet. Der vil ligge som et lamineret papir i varmekælderen og vil også indeholde kontaktoplysninger til husets forsikringsselskab og vores forsikringsnummer, så man kan ringe og anmelde en skade.

Clara fortalte, at der er stigstreng, der er svære at lukke for. Der skal være nogle bedre håndtag på og instrukser for, hvilken vej de skal drejes.

#### Glascontainer

Grunden, til at vi ikke har en glascontainer i gården i dag, er ønsket om at undgå larm. Marie forklarede, at det er en vedtagelse i gårdlauget. Der har været forslag om det fra vores side, som blev stemt ned. Bestyrelsen forsøger at genfremsætte forslaget til gårdlauget.

## Andelsboligforeningen

Øster Farimagsgade 77 & Collingsgade 3  
2100 København Ø.

Nordea - konto 2216 - 8030101708  
Homepage [www.ab7703.dk](http://www.ab7703.dk)



### Forslag til anvendelse af kælderrum

Henning og Poul foreslog at inddrage Itkin kælderrum til opbevaring af cykler og legetøj, som ikke bliver brugt, så der bliver mere plads i cykelkælderen ØF77, og vi bedre kan rydde op i gården.

Bestyrelsen synes godt om forslaget og tager det videre med i overvejelserne om indretning af trådbure i Itkin-kælderrummet. Fx kunne lejetøjet måske være i det gamle køkken.

Martin Bak Strandgaard iværksætter en cykeloprydning i cykelkælderen.

### Pudsning af vinduer og glas i fællesarealer

Henning og Poul foreslog, at vinduespudsning af hoveddøre og vinduerne på vores hovedtrapper og bagtrapper samt kældervinduer 2 gange årligt. Bestyrelsen påtog sig opgaven.

### Update på lejlighedssalg

Det har taget lidt tid med overtagelse af Miks lejlighed, bl.a. fordi der er indsat værge. Derfor er lejligheden i Collingsgade stuen ikke sat til salg endnu, men der kommer snart nyt derom. Det bliver - som tidligere udmeldt per mail - muligt at indstille to personer til overtagelse.

### Forholdene i vaskekælder – inkl. oprydning

Clara nævnte, at det er et problem, at hun hver mandag skal rense filter og tømme vand ud af tørretumblerne og tage andre folks tørre vasketøj ned.

Der var en opfordring til at bruge de gule brikker, så man kan se, hvem der vasker. Både på tavlen og på tørretumblere.

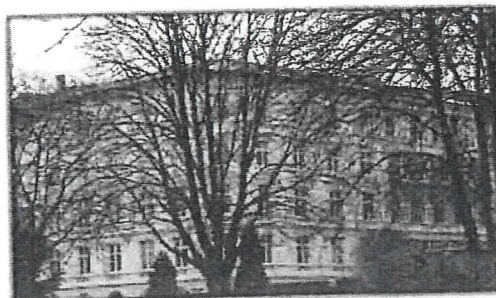
*Referat godkendt af*

Bestyrelsens formand Flemming Larsen

Dato 06 jun 2020

# Andelsboligforeningen

Øster Farimagsgade 77 & Collingsgade 3  
2100 København Ø.  
Nordea - konto 2216 - 8030101708  
Homepage www.ab7703.dk



Bestyrelsens sekretær Thomas Worm Thomas Worm

Dato 03.07.2020

Dirigent Jacob Törrang Jacob Törrang

Dato 02.07.2020

BESTYRELSES MEDLEM STEEN HARPSØE

DATO 29/8-20

Steen Harpsøe

BESTYRELSENS KASSERER MARTIN STRANDGAARD

DATO 20/8-20

Martin Strandgaard