

Andelsboligforeningen

Øster Farimagsgade 77 & Collingsgade 3
2100 København Ø.

Nordea konto 2216 – 8030101708

Homepage www.ab7703.dk

CVR-nummer 87692728



Referat fra generalforsamling den 23. maj 2023

1/ Valg af dirigent

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

2/ Bestyrelsens beretning

Formanden aflagde beretningen, som i hovedpunkter handlede om:

- Vi har sagt farvel til Nina og goddag til Martin og Christina.
- Vi har også sagt farvel til Café Filur, og det er vi kede af, for det var hyggeligt at have en café på hjørnet, selvom det til tider også var udfordrende blive enige om formalia omkring lejekontrakt.
- Det er antallet af vandskader de seneste år, der fået os til at lave VVS-gennemgang. Det er vigtigt at få på plads de påpegede forbedringer på plads, både for at undgå skaderne og for at vi på sigt forhåbentlig kan få en lavere præmie.
- Vi har fået banket puds ned i kælderen, og det har givet bedre ventilation i kælderen og fjernet lugtgener i Collingsgade.
- Vi har desværre haft et indbrud, så husk at lukke yderdørene godt efter jer.
- Man skal holde bagtrapper ryddelige. De er flugtveje, og man skal kunne komme ned med to børn på armene i mørke.
- En bøn om det gode naboskab. Vi er en lille forening, hvor mange har boet i mange år, og mange regner med at skulle bo her mange år. Så tal med hinanden om de ting, der er brug for at få vendt, også inden eventuelle frustrationer hober sig op.

Kommentarer: Der var opbakning til ideen om en fælles arbejdsdag. Der var to andelshavere, der meldte sig til at arrangere.

3/ Forelæggelse af årsregnskab og revisorberetning til godkendelse

Revisor gennemgik regnskab og budget. Der har været et likviditetsunderskud på 234.143 kr., som gør, at foreningens likvide beholdning er faldet til 541.181 kr. Underskuddet skyldes først og fremmest større udgifter end forventet til reparation og vedligeholdelse og stigende udgifter til trappevask og graffitirensning.

Vi har værdier for cirka 61 mio. kr. og skylder kun 5,7 mio. kr., så foreningen er meget velkonsolideret med en soliditet på over 90%.

Ejendommen er i år blevet vurderet lidt lavere af valuaren end sidste år, men pga. kursreguleringen af vores prioritetsgæld er foreningens regulerede egenkapital steget med cirka ½ mio. kr., og andelskronen stiger derfor med 15 kroner til 1.659.

Årsregnskabet blev godkendt.

4/ Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse

Der var en drøftelse af muligheden for at nedsætte a conto indbetalingerne til varmeudgifter, da der budgetteres med indbetalinger, der er ca. 15.000 kr. højere end de forventede udgifter. Der blev fremført pointer om, at energipriser for tiden er uforudsigelige, hvilket kunne tale for at fastholde indbetalingerne på det nuværende niveau. Der endte med ikke at blive fremsat forslag om at ændre indbetalingerne til varmeudgifter.

Budgettet blev derefter godkendt.

5/ Orientering om og drøftelse af behovet for nyt tag

Vi har et tag, som nogle steder ikke har det så godt. En del steder kommer der vand ind. Det er ikke en holdbar situation.

Det er ikke åbenlyst, hvor vandet kommer fra. Kommer det fra gavlen ud mod gården? Kommer det fra inddækningen omkring skorstenen? Kommer det et tredje sted fra? Vi har det seneste år fået lavet reparationer af både gavl, inddækning og har fået lagt tagstenene bedre, men der kommer stadig vand ind.

Taget ud mod gaden blev skiftet i 2006 og skaber ikke problemer. Men tagpappen og skifertaget ind mod gården skaber stadig problemer, selvom vi har brugt mere end 300.000 kroner på at lave reparationer. På den baggrund inviterede bestyrelsen til en fælles drøftelse, hvor andelshaverne kunne tilkendegive, hvordan de ser på sagen:

Blandt tilkendegivelserne lød, at vi skal overveje

- Tagterrasse
- Solceller
- Indretning af boliger på loftet (det vil kræve at taget bliver løftet, og at tekniske installationer bliver udviklet til at kunne servicere en etage mere)
- Selv at tage f.eks. trappevasken på os, så vi sparer de penge
- At spare op ved at sætte huslejen op allerede nu
- At isolere bedre ifm. tagrenoveringen, så vi sparer på varmeregningen

Bestyrelsen supplerede med at

- Den har indhentet beregninger fra banken, som viser, at det vil give en huslejstigning på ca. 1500 kr. om måneden, hvis vi skal låne 3 mio. kr.
- Der arbejdes på at indhente et overslag på hvad et nyt tag vil koste, som bestyrelsen vil dele, når det er i hus.
- at der kan komme uforudsete udgifter undervejs i tagudskiftningen, hvis det f.eks. viser sig, at der skal skiftes spær.

Bestyrelsen rundede drøftelsen af med at takke for tilkendegivelser og understrege, at det vil være op til en kommende generalforsamling at afgøre, hvad der præcist skal ske.

Andelsboligforeningen

Øster Farimagsgade 77 & Collinsgade 3
2100 København Ø.

Nordea konto 2216 – 8030101708

Homepage www.ab7703.dk

CVR-nummer 87692728



6/ Indkomne forslag

Forslag a) Bestyrelsen havde fremsat forslag om at nedlægge de sidste tre skorstene, da det kan være med til at løse problemerne med indtrængende vand.

Formanden forklarede, at tanken bag forslaget er, at jo færre huller der er i taget, jo færre steder kan der komme vand ned.

Dirigenten præciserede inden afstemning, at forslaget skal forstås som en bemyndigelse til at kunne nedlægge skorstenene, hvis en rådgiver anbefaler det som led i reparation af taget.

6 stemmer imod. 4 stemmer for. Forslaget blev ikke vedtaget.

Nogle andelshavere forslø, at hvis forslaget bliver taget op igen, kunne bestyrelsen overveje at dele forslaget op, så man stemmer særskilt om hver af de tre specifikke skorstene.

Forslag b) Forbud mod at holde hund i foreningen

Forslagsstiller uddybede, at forslaget ikke har noget med nuværende hunde at gøre, og at han godt ved, at børn larmer mere eller lige så meget som hunde. Selvom vi i foreningen lægger vægt på og i høj grad har et godt naboskab, er det forslagsstillers oplevelser fra tidligere foreninger, hvor han har boet, at det kan være svært at nå til enighed om hvor meget støj, man skal tolerere fra eksempelvis en hund.

Dirigenten pegede på, at paragraf 12, stk. 2 i foreningens vedtægter fastslår, at generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder dyrehold, men at disse regler ikke slår igennem med tilbagevirkende kraft for dem, der allerede har dyr.

En andelshaver stemte for forslaget, som derfor ikke blev vedtaget.

7/ Valg til bestyrelsen

De opstillede kandidater blev alle genvalgt:

Formand Flemming Larsen	Valgt
Næstformand og administrator Martin Bak Strandgaard	Valgt
Sekretær Thomas Worm	Valgt
Medlem Jakob Toräng	Valgt
Medlem Steen Harpsøe	Valgt
Suppleant Sanne Kofod Olsen	Valgt

8/ Eventuelt

a) Altaner

Martin overvejer at undersøge, om det er muligt at få altaner mod gaden og ville derfor høre, om der er stemning for at undersøge mulighederne. Der var et par andelshavere, der meldte til at deltage i en arbejdsgruppe, der kan gå videre med at undersøge sagen.

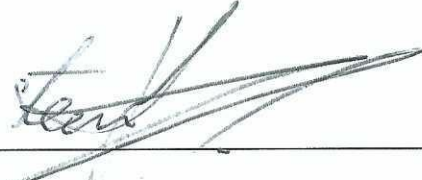
Referat godkendt af

Bestyrelsens formand Flemming Larsen 

Dato 03 jun/2023

Bestyrelsens sekretær Thomas Worm 

Dato 11/6-2023

Dirigent og best.medlem Steen Harpsøe 

Dato 14/6-23

Bestyrelsesmedlem Jakob Torang 

Dato 09.07.2023

Bestyrelsens kasserer Martin Bak Strandgaard 

Dato 9/7-23