

Andelsboligforeningen

Øster Farimagsgade 77 & Collinsgade 3
2100 København Ø.

Nordea konto 2216 – 8030101708

Homepage www.ab7703.dk

CVR-nummer 87692728



Referat fra generalforsamling den 14. maj 2024

Tilstede

Clara, ØF st. tv,
Theis, ØF st. th.
Lars, ØF 1. th.
Mads, ØF 2. tv.
Thomas, ØF 2. th.
Christina, ØF 3. th.
Steen, ØF 4. tv.
Flemming, ØF 4. th
Marie ØF 4. th.
Lucille, Collin 1. sal
Martin, Collin 3. sal
Jakob, Collin 4. sal

1/ Valg af dirigent

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

2/ Bestyrelsens beretning

Formanden aflagde sin beretning, som i hovedpunkter handlede om:

Det utætte tag

- Formanden gentog beskrivelsen af ejendommens utætte tag, som der også blev orienteret om på den ekstraordinære generalforsamling i januar 2024, se mere i referatet derfra.
- Vi har senest fået lavet nye lapninger af AL tagservice, som vi stadig mangler at se resultaterne af.
- På den ekstraordinære generalforsamling i januar blev der fra bestyrelsens side lagt op til, at vi ser tiden lidt an for at se, om renten og håndværkerpriser udvikler sig, så det bliver billigere at indlede udskiftningen af taget, end det er lige nu.
- Hvis det fortsætter med at regne meget ind i den kommende tid, kan det dog være, at bestyrelsen ikke venter længe med at henvende sig til foreningen igen for at drøfte, hvornår vi skal skifte taget.

Fugt i kælderen

- Dele af kælderen har været ramt af fugt. Det har hjulpet at banke noget puds ned.
- Sig til, hvis I har mistanke om fugt i kælderen, så vil bestyrelsen handle på det.

- Vi har en gammel fyrkælder, der snart er 30 år gammel, og når der er servicefolk på besøg, undrer de sig over, at udstyret og teknikken stadig holder. Så spørgsmålet er hvor længe.

Larm fra radiatorrør

- Der har været problemer med larm fra de rør, der fører vand til radiatorer i ØF til højre.
- Det er forsøgt løst ved at banke noget puds ned, så rørene har plads til de svingninger, der opstår ved forskelle mellem kulde og varme.
- Tilbage meldingen fra de berørte har været, at det har gjort problemet mindre, men at problemet i et vist omfang består.

Ansvar for vedligeholdelse

- Der har været nogle spørgsmål til bestyrelsen, der gør det nødvendigt at gentage ansvarsfordelingen for vedligeholdelse
 - o Foreningen har kun ansvar for radiatorer og forsyningsrør, herunder faldstammer.
 - o De rør, der går fra forsyningsrørene og ud til installationer i lejlighederne, påhviler det den enkelte andelshaver at vedligeholde.
 - o Andelshaverne har også ansvaret for egne toiletter. Da vi har fælles vandafregning, kan man efter aftale med bestyrelsen bestille VVS-arbejde til mindre reparationer, der kan stoppe toilettet fra at løbe, *men* vurderer VVS'eren, at toilettet er udtjent, så er det altså andelshavers ansvar at bekoste udskiftningen. Udgiften til en mindre reparation, der skal stoppe toilettet fra at løbe, bør ikke overstige prisen for udskiftning af toilettet.

Forandringer af lejligheden

- Husk at søge byggetilladelse til væsentlige forandringer i lejlighederne.
- Spørg hellere bestyrelsen om lov en gang for meget end en gang for lidt.
- Husk at det er dit ansvar, at forandringer, der påvirker ejendommen, gennemføres byggeteknisk forsvarligt.

Generalforsamlingen godkendte beretningen.

3/ Forelæggelse af årsregnskab og revisorberetning til godkendelse

Revisor gennemgik regnskab og budget.

Af væsentligste afvigelser og ændringer i forhold til tidligere år bemærkedes:

- Huslejestigning vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling i januar betyder øgede indtægter i 2024
- Der har været færre udgifter til vedligeholdelse i 2023, end der var budgetteret.

Andelsboligforeningen

Øster Farimagsgade 77 & Collingsgade 3
2100 København Ø.

Nordea konto 2216 – 8030101708

Homepage www.ab7703.dk

CVR-nummer 87692728



Revisor konstaterede i øvrigt, at der var tale om en forening med en høj soliditetsgrad og et sundt regnskab.

Da foreningens værdi er vurderet cirka en halv mio. kr. lavere i den nye valuarvurdering, falder andelskronen fra 1.659 til 1.644 kroner

En andelshaver spurgte bestyrelsen, om den overvejer fremover at få lavet valuarvurderinger hvert andet år, nu hvor der juridisk er åbnet op for, at det er muligt. Bestyrelsen svarede, at det er så nyt, at den ikke har nået at drøfte det.

Et bestyrelsesmedlem spurgte revisor, om det er muligt for bestyrelsen på fremtidige generalforsamlinger at fremsætte et forslag om et foreløbigt budget for det kommende kalenderår. Det ville være ud fra ønsket om at have et foreløbigt budget at arbejde ud fra i det givne kalenderår, ind til generalforsamlingen finder sted i maj måned. Revisor svarede, at det var der ikke noget til hinder for, så det var op til bestyrelsen at beslutte.

Årsregnskabet og budgettet blev vedtaget.

5/ Indkomne forslag

Der var ikke nogen indkomne forslag.

6/ Valg til bestyrelsen

De opstillede kandidater blev alle genvalgt:

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

7/ Eventuelt

Bestyrelsen overvejer, om erhvervslejemålet i kælderen er prissat rigtigt, men før bestyrelsen tager stilling til en eventuel huslejestigning for erhvervslejemålet, ønskede bestyrelsen at høre, hvad andelshaverne lægger mest vægt på, når det gælder lejemålet:

- At det bidrager med den højest mulige indtægt til foreningen
- At det bidrager til det, bestyrelsen i mangel af bedre ord kalder 'foreningens herlighedsværdi', som kan komme til udtryk på mange måder, men for eksempel i form af liv i gaden, adgang til café/butik eller bidrag til ejendommens æstetiske udtryk på gadeplan.

Flere andelshavere udtrykte opbakning til, at bestyrelsen holder fast i at leje ud til den nuværende lejer. Nuværende lejer fortalte om sine tanker og planer for brug af lokalet, nemlig at vende tilbage til at bruge lokalet som kontor og til reklamevirksomhed, og at han gerne afsøger mulighederne for, om der kan være lidt salg af fx blomster eller andet, der kan bidrage til lidt liv i gaden.

Referat godkendt af

Bestyrelsens formand Flemming Larsen 


Dato 11. juni 2024

Bestyrelsens sekretær Thomas Worm 

Dato 10/6-2024

Dirigent og best.medlem Steen Harpsøe 

Dato 11/6-2024

Bestyrelsesmedlem Jakob Torang 

Dato 29/6-2024

Bestyrelsens kasserer Martin Bak Strandgaard 

Dato 12/7-24