

A/B Kgs. Fiskedam

Referat fra ordinær generalforsamling 2016

Torsdag den 23. november 2017 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Kgs. Fiskedam, i Østerbrohuset i Århusgade 103, 2100 København Ø.

Til stede var fra bestyrelsen Thomas Brorsen, Gitte Bohsen samt Sami Erdogan.

Fra administrator Newsec Datea A/S mødte administrator Per Weber Lindegaard.

Endvidere deltog repræsentanter fra 13 lejligheder, 2 ved fuldmagt.

I fravær af formand Carl Johan Thomaeus som er flyttet til Sverige bød Thomas Brorsen velkommen.

Administrator Per Weber Lindegaard fra Newsec Datea blev valgt som dirigent og referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indvarslet i overensstemmelse med vedtægterne.

2. Bestyrelsens beretning.

Thomas Brorsen startede med 3 møgsager i bestyrelsens beretning.

Der er etableret dræn i kælderen under 43 og 45. Specielt i nr. 43 har stuelejlighederne været præget af meget fugt. Der er nu etableret netdræn til omkring kr. 130.000 som meget gerne skulle hjælpe. Lene, som bor 43, st. tv., kunne fortælle at fugten i væggene er betydelig forbedret. det er gået ned fra 70% fugtighed til nu 52%

Der har været store problemer med Faro myrer. Der har været firma ude og sprøjte hele ejendommen og det har hjulpet meget. Der var dog stadigvæk nogle steder hvor der var myrer tilbage. En af grundene til at alle myrer ikke var væk kunne skyldes, at naboejendommen også havde myrer men ikke ville igangsætte sprøjtning på samme tidspunkt som vores forening. De har dog igangsat bekæmpelse af myrer nu. Har man stadigvæk myrer kan disse holdes nede/fjernes ved at man giver gift ved hjælp af de spraydåser man kan få udleveret ved at henvende sig til bestyrelsen. Man skal huske at sprøjte grundigt i spækkerne ved radiator, da de godt kan lide at gemme sig inde bag ved.

Lejer og problemer med rotter. Lejligheden er nu blevet renoveret og der er isat nyt køkken. Hvor meget forsikringen vil bidrage med vides ikke på nuværende tidspunkt. Man vil undersøge om det er muligt at få nogle af pengene retur i form af en lejeforhøjelse. Hvis lejligheden ikke bliver vedligeholdt vil man foranstalt udsættelse af lejere.

Vi har fået vaskebrik som virker rigtigt godt. Der er endvidere ikke nogen lukketid på vaskeriet mere.

Der er kommet ny vandhane på tagterrassen.

Der er udskiftet varme- og vandmålere. Vandmålere skal være tilgængelige og ikke lukket inde bag vægge med mere hvis foreningen forestår reparation og vedligeholdelse af disse. Ellers er det andelshaveren selv der må betale.

Af fremtidige projekter kan nævnes:

- Nye dørpumper til opgangsdøre
- Skift af hoveddøre som bliver sikkerhedsdøre. Man kan ligeledes få skiftet bagdøre/køkkendøre men det skal betales af andelshaver selv. Man skønner at det koster 10-12.000 kroner for en bagdør som ligeledes er en sikkerhedsdør.
- Brandtjek af bagtrapper
- Nye røgalarmer på bagtrapperne som bliver serieforbundet og meget fintfølelse. Man vil derfor kunne udløse alarmerne hvis der ryges på bagtrappen, hvilket der nogen gange bliver gjort på trods af forbud.
- Oprydning i cykelskur.

Bestyrelsens beretning blev derefter taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabet godkendelse.

Thomas Brorsen fra bestyrelsen gennemgik årsregnskabet, der udviser et overskud på kr. 38.622. Egenkapitalen andrager kr. 39.660.074.

På side 15 i regnskabet er andelshavernes andel i egenkapitalen specificeret pr. andel.

Bestyrelsen har indstillet til at regnskab og andelsberegning godkendes. Årsregnskab godkendtes.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Der var udsendt budgetforslag for 2017/2018 som Thomas Brorsen fra bestyrelsen gennemgik. Budgettet der indeholdt vedligeholdelse for kr. 550.000 som blev vedtaget sidste år (dører og varmemålere). Det samlede vedligehold er på kr. 1.175.000

Det samlede underskud på budgettet er kr. 599.829 i driften samt afdrag på gæld omkring 373.200 samlet 973.029. Underskuddet forslås dækket af nyt lån.

Budgettet blev derefter vedtaget.

I budgettet var uændret boligafgift.

5. Indkomne forslag

Der var indkommet 2 forslag fra bestyrelsen:

Bemyndigelse til bestyrelsen til forhøjelse af F1 lån op til kr. 1.000.000,00 og/eller konvertering af af F1-lånet, til lån med afdragsfrihed i op til 10 år eller mere.

Forslaget blev del op i 2 dele: Et som bestod at ændre det lille lån til et afdragsfrit lån og et forslag om at optaget kr. 1.000.000 ekstra i forbindelse med omlægning af det lille lån.

Thomas motiverede det første forslag om afdragsfrihed med at det var billigere for andelshaverne at have lån i foreningen end det var at andelshaverne skulle låne dem i banken. Et lån i foreningen ligger i øjeblikket på omkring 1,5% i rente og bidrag hos kreditforeningerne, medens andelshavere meget nemt skal betale 4-8 % for deres andelsboliglån i banken. Sagt på en anden måde bliver andelskronen højere og der skal lånes flere penge til den dyre rente, jo mere der afdrages i foreningen. Forslaget blev ligeledes motiveret med, at det årlige afdrag på lånet ville kunne benyttes til at vedligeholde ejendommen.

Der blev derefter stillet en del spørgsmål til afdragsfrihed som absolut er et holdnings spørgsmål med mange følelser tilknyttet. Til sidst blev forslaget sendt til afstemning:

Bemyndigelse til bestyrelsen om konvertering af lille lån til lån med afdragsfrihed op til 10 år eller mere: 12 stemte for en stemte hverken for eller imod.

Forslag 2 var omkring forhøjelse af det lille lån med kr. 1.000.000. Lånet har pt. været et F1 lån (renten reguleres én gang om året) Det kan godt tænkes at det bedre kan betale sig, at optage et lån hvor renten er fast i længere tid, som for eksempel et F3 hvor rente er fast i 3 år eller et F5 hvor renten er fast i 5 år. Grunden til at det eventuelt godt kan betale sig er, at bidragssatserne på de lidt længere lån er billigere end det korte F1 lån. Der blev derefter afstemt:

Bemyndigelse til bestyrelsen til forhøjelse af lille lån med kr. 1.000.000 samt ændring af F1 lånet til et lån med en længere fast rente end dette, som for eksempel F3 eller F5. Alle 13 stemte for

6. Valg af bestyrelse

Thomas, Gitte og Sami genopstillede og blev valgt.

Kristian og Calle genopstillede ikke og der skulle derfor vælges 2 (måske 3) til bestyrelsen.

Reduan, Jens Mikkel og Rikke opstillede og blev valgt.

Bestyrelsen ser ud som følger:

Thomas Brorsen

Sami Erdogan

Gitte Bohsen

Reduan El Marrouni

Jens Mikkel Frølund

Rikke Ludvigsen

Bestyrelsen har konstitueret sig selv og formand er Thomas Brorsen.

7. Valg af revisor

Revisor Søren Askely blev genvalgt.

8. Eventuelt.

Der var problemer med dørtелефoner og tilkoblingen til egen mobiltelefon. Der blev foreslået at man fandt en gammel telefon og tilsluttede denne i stedet. Man kan godt sætte et kaldeanlæg op, men det kræver at man kabler helt nede fra kælderens af.

Der blev debatteret omkring fremleje og Air-bnb. Som udgangspunkt kan en andelshaver kun fremleje eller fremlåne sin bolig med bestyrelsens skriftlige tilladelse. Der skal i øvrigt være særlige grunde til at man tillader fremleje. Der var mange gode argumenter både for og imod omkring Air-bnb og som udgangspunkt er der ikke tilladelse til dette uden bestyrelsen er involveret i dette og det kunne godt administrativt blive en udfordring.

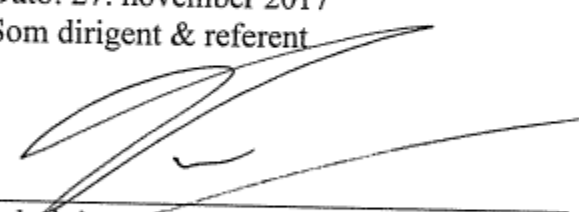
Problemer med en overbo der larmede meget blev aftalt at man ville tage en snak med vedkommende sammen med bestyrelsen.

Lys på bagtrappe mangler. Der kigges på det.

Da alle emner var udtømt afsluttedes generalforsamlingen klokken 20.45

Dato: 27. november 2017

Som dirigent & referent



Administrator Per W. Lindegaard
Newsec Datea