



År 2019 den 4. april afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Collingsgade 5. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, lovpligtigt bilag 4 med nøgleoplysninger samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse ved bestyrelsesmedlem Jesper Juul af altanprojekt til godkendelse - herunder bemyndigelse til bestyrelsen til at optage kreditforeningslån på 2 mio.kr. til finansiering af 10 stk. altaner.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. *Det foreslås, at der gives bemyndigelse til bestyrelsen til at omlægge nuværende 2% kreditforeningslån med oprindelig hovedstol på 3.150.000 kr. og en restløbetid på 23 år til et nyt 1,5% 30-årigt kontantlån, samt at boligafgiften forhøjes med 50 kr. pr. måned pr. andel pr. 1.1.2020*
6. Forslag
 - a. Administrator foreslår at afskaffe andelsbeviserne. Det kræver at vedtægtens § 6.4. slettes og erstattes af følgende nye bestemmelse:
”Der udstedes eller transporteres ikke andelsbeviser i forbindelse med salg af andele, da det er købsaftalen der danner grundlag for overdragelsen af andelen, og indskud vil fremgå af købsaftalen, ligesom indskud også fremgår af foreningens årsrapport”
 - b. Bestyrelsen foreslår at der i vedtægtens § 11 tilføjes nyt stk. 3 som forbyder erhvervs-mæssig korttidsudlejning af boliger med følgende indhold:
”Fremleje eller –udlån af enkelte værelser eller hele andelsboligen med henblik på korttidsudlejning via deletjenester som f.eks. Airbnb er ikke tilladt.”
7. Valg
 - a. Formand
 - b. Bestyrelse
 - c. Suppleant
 - d. Revisor
8. Eventuelt

Ad 1

Formand Irene Lønne bød velkommen.

Søren Kornum, By & Bolig, valgtes som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet der deltog 8 andelshavere. Desuden forelå der 1 fuldmagt, så 9 ud af i alt 12 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen.

Der var ikke indkommet forslag til behandling under dagsordenens punkt 6.

Søren Kornum, By & Bolig, blev også valgt til referent.

Ad 2

Formand, Irene Lønne, aflagde bestyrelsens beretning, som foreligger skriftligt, og er vedlagt referatet.

Brian Nielsen erklærede sig enig med bestyrelsen i at Airbnb var blevet for meget.

Bestyrelsens beretning godkendtes.

Ad 3

Søren Kornum forelagde årsrapporten for 2018. Resultatopgørelsen udviste et overskud på 149.113 kr. hvilket var ca. 54 t.kr. højere end budgetteret. Den positive afvigelse var fremkaldt af, at det ikke havde været behov for at udføre vedligeholdelse på ejendommen i året.

Det blev oplyst, at der ikke var udsendt vedligeholdelsesopgaver, men en andelshaver bad om,

at bestyrelsen fik undersøgt inddækningen af faldstammeudluftning i taget, da det virkede som om der trængte fugt ned herfra i hans loft.

Foreningen havde modtaget en ny handelsværdiurdering på 26,9 mio. kr., hvilket var en stigning på 3.900.000 kr. i forhold til den senest forudgående handelsværdiurdering. Bestyrelse og administrator følte sig trygge ved valuarens værdiansættelse, som afspejlede de gennem længere tid stærkt stigende priser på investerings- og udlejningsejendomme i København.

Der var i andelsværdiberegningen fortsat afsat en forhøjet reserve på 250.000 kr., til imødegåelse af fald i andelsværdien ved gennemførelse af planlagt større vedligeholdelse.

Regnskabet for 2018 samt bestyrelsens forslag til en andelskroneværdi på 172,8891 svarende til en værdi pr. andel på 2.003.785 kr. blev enstemmigt godkendt.

Dirigenten forelagde herefter det lovpligtige bilag 4 om nøgletal med en bemærkning om at den eneste nye oplysning i bilaget i forhold til regnskabets nøgletal er punkt L1 om, om foreningen har en vedligeholdelsesplan eller ej.

Ad 4

På trods af annonceringen i dagsordenen blev det Irene Lønne, som påtog sig at indlede punktet om altaner.

Hun kunne oplyse at det havde været en længere proces, at placeringen af altaner i det foreliggende projekt var som afgjort af sidste års generalforsamling og at byggeansøgningen til kommunen og udbudsmateriale var udført af professionel teknisk rådgiver – ikke af bestyrelsen selv. Den tekniske rådgiver havde på denne del af opgaven været Friborg & Lassen A/S.

Projektet indeholdt 10 ens altaner på 3,4 * 1,3 m til alle lejligheder - bortset fra de 2 i tagetagen. Firmaet Altana A/S havde vundet licitationen på bedste konditions-mæssige tilbud.

Efter Irenes indledning tog Jesper Juul Hansen over og forelagde bestyrelsens byggebudget på 1.957.250 kr., som var omdelt og er vedlagt dette referat. Ved en fast rente på 2,5 % for et 30-årigt kontantlån var det beregnet, at det ville koste 779 kr. månedligt for en altan, og det var forudsat at kun andelshavere der får altan betaler dette beløb. Alle andelshavere får til gengæld andel i ejendommens værdistigning efter altanopførelsen.

Tagetagen vil skulle behandles særskilt.

Ved en godkendelse af projektet forventes en byggestart i september 2019.

Efter disse forelæggelser godkendtes projektet enstemmigt, og bestyrelsen bemyndigedes til at optage og underskrive 30-årigt kontantlån på 2 mio. kr. til projektets gennemførelse. Nynne C K Engelsen tilbød at tjekke lånetilbud i Danske Bank / Realkredit Danmark.

Ad 5

Bestyrelsesmedlem Jesper Juul Hansen forelagde bestyrelsens forslag til budget for 2019, der indeholdt stigning besluttet på sidste års ordinære generalforsamling. Altanprojekt og låneomlægning var ikke indlagt i budgettet. Det tilstræbes med basisbudgettet, at driftsresultatets overskud kan finansiere afdrag på kreditforeningslån, så der likviditetsmæssigt er balance mellem indtægter og udgifter.

For at få mest mulig glæde at den fortsat faldende markedsrente bad bestyrelsen om bemyndigelse til at omlægge foreningens nuværende 2 % kreditforeningslån med en oprindelig hovedstol på 3.150.000 kr. og en restløbetid på 23 år til et nyt 30-årigt kontantlån med en fast rente på 1,5 % eller lavere, hvis kursen på 1,5 % kontantlånet måtte gå over kurs 100. Låneomlægningen kan koordineres med låneoptagelsen til altaner.

Og endelig foreslog bestyrelsen at boligafgiften pr. 1.1.2020 forhøjes med 150 kr. pr. kvartal pr. lejlighed.

Bestyrelsens forslag til budget for 2019, bemyndigelsen til bestyrelsen til at foretage låneomlægning og boligafgiftsstigningen pr. 1.1.2020 blev alle enstemmigt vedtaget.

Ad 6

a. Vedtægtsændring § 6.4., afskaffelse af andelsbeviser

Den foreslåede ændring af vedtægtens § 6.4. om afskaffelse af andelsbeviser godkendtes enstemmigt og endeligt

b. Vedtægtsændring § 11, korttidsudlejning

Den foreslåede tilføjelse til vedtægtens § 11 om eksplicit at forbyde erhvervsmæssig korttidsudlejning af boliger blev ved afstemning med 6 stemmer for, 1 stemme imod og 2 blanke stemmer vedtaget endeligt.

Ad 7

Formand Irene Lønne og bestyrelsesmedlemmerne Jesper Juul Hansen og Thomas Uffelmann Mohn genvalgte til bestyrelsen. Alle valgtes for 1 år

Bestyrelsen ser herefter således ud:

| | | |
|----------------------|-----------------------|------|
| Formand | Irene Lønne | 1 år |
| Bestyrelsesmedlemmer | Jesper Juul Hansen | 1 år |
| | Thomas Uffelmann Mohn | 1 år |

Nynne C K Engelsen nyvalgte som suppleant for 1 år.

Albjerg genvalgte som foreningens revisor.

Ad 8

Da Brian Nielsen flytter, påtog Thomas Krogh Johansen sig opgaven med at være tovholder for arbejdsdagen, herunder at få indkaldt og fastlagt de opgaver, der skal udføres. Der var enighed om at dagen skal afholdes på en søndag i august måned – dog bortset fra den. 4. august 2019.

Jeppe Hvid og Nynne C K Engelsen erindrede om, at de gerne ville havde undersøgt pletter på deres lofter, da de eventuelt kunne være forårsaget af fugt.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.38.

Referatet underskrives med NemID af den tegningsberettigede bestyrelse, dirigent og referent.

Generalforsamling 4.4. 2019 AB/Collinsgade 5

Bestyrelsens beretning

Salg af andele

Der har ikke været salg af andele i dette år.

Altaner

Bestyrelsen har arbejdet videre med altanprojektet. Projektet har fået byggetilladelse i Københavns Kommune med altaner ved alle lejligheder bortset fra tagetagen. Der har derefter været udbud. På grundlag af udbuddet stiller bestyrelsen i dag forslag til projektets gennemførelse. Vi har brugt Friborg Lassen som rådgivere i projektet.

Airbnb

Der har i løbet af året været en del problemer med Airbnb. Bestyrelsen stiller derfor forslag til at muligheden for at korttidsudleje via Airbnb stoppes fremadrettet.

Vedligehold

Der er i det forløbne år ikke sket meget på det område.

Arbejdsdag

Der er traditionen tro afholdt arbejdsdag i foreningen arrangeret af Brian 5tv. Vi vedtog for nogle år tilbage at arbejdsdagen er obligatorisk og kan en andelshaver/andelshavere ikke deltage så kan man enten påtage sig at udføre en opgave en anden dag eller betale et beløb. Vi synes dog det bedste er, hvis folk kan deltage så vi får en god og hyggelig dag sammen. Dagen afsluttes med fællesspisning i form af pizza etc. Vi skal finde dato for ny arbejdsdag på generalforsamlingen.

Gården

Vi har ikke fået mulighed for at få indflydelse på midtergården. Irene har været i dialog med Erik Damgaard fra Zinnsgrade efter sidste generalforsamling. Men vi er ikke kommet med nyt forslag til gården.

Generelt

Foreningen fungerer generelt godt, med få klager. Enkelte klager over støjgener fra trappe, naboer og gård. Vi opfordrer derfor til hensynstagen når man færdes på trappe, i gården og i lejlighederne. Der er lydt i vores ejendom generelt og vigtigt med gensidig respekt omkring dette.

Generelt opfordrer vi til at man i vaskekælderen overholder reglerne (de ligger i vaskekælderen – læs dem venligst) samt bidrager til at holde vaskekælderen pæn.

Vi opfordrer også til, at man ikke bruger cykelkælderen til opbevaring, men alene til cykler og barnevogne, der er i brug.

Irene Alma Lønne

Jesper Juul Hansen

Thomas Uffelman Mohn

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Søren Kornum

Dirigent

På vegne af: By & Bolig Administration APS

Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022

IP: 188.179.xxx.xxx

2019-04-26 06:21:54Z

NEM ID 

Søren Kornum

Referent

På vegne af: By & Bolig Administration APS

Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022

IP: 188.179.xxx.xxx

2019-04-26 06:21:54Z

NEM ID 

Jesper Juul Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-516874442663

IP: 188.177.xxx.xxx

2019-04-26 07:07:15Z

NEM ID 

Thomas Uffelmann Mohn

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-841949637397

IP: 62.199.xxx.xxx

2019-04-28 09:29:37Z

NEM ID 

Irene Alma Lønne

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-255645073765

IP: 93.163.xxx.xxx

2019-04-28 19:55:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8VXNQ-3WXXE-LSIHG-VE6I8-NEOOP-HAUDW

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>