

AB Collingsgade 5

Referat fra ordinær generalforsamling den 15. maj 2024

Onsdag den 15. maj 2024 kl. 19:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Collingsgade 5 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i Collingsgade 5, 4.tv 2100 København Ø.

Tilstede var 7 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 9 stemmer.

Foreningens formand Jan Trane Hansen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Foreningens administrator Josefine Schultz fra SJELDANI Boligadministration blev valgt som dirigent og som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

2023 har været et travlt år i A/B Collingsgade 5 og vi har gennemført en række projekter og forbedringer. I foråret og sommeren blev der gennemført en omfattende renovering af kælderen. Vi havde forud for renovering af kælderen fået foretaget en svampe- og miljøundersøgelse. Der blev konstateret råd og svampeskader på trækonstruktioner i kælder og etageadskillelse mellem kælder og stueetagen. Skaderne var formentlig opstået af opstigende grundfugt fra fundamentet. Der blev gennem foråret og sommeren foretaget udbedring af råd- og svampeskader, der er sat drænplader under gadefacaden, der er opstillet varme- og ventilationsanlæg i kælderen, isat branddør samt vask og nye afløb til vaskemaskinerne er etableret mm. Vaske- og cykelkælderen er blevet pudset op og malet sammen med gadefacaden op til og med stueetagen. Miljøundersøgelsen er foretaget som udgangspunkt for at få oplysninger om byggematerialer i forhold til, at vinduer og udvendige døre påtænkes udskiftet.

Et andet område er, at vi, i forbindelse med at Københavns Kommune har udskiftet vandrør i Collingsgade, har vi fået indlagt nyt vandrør ind i ejendommen.



AB Collingsgade 5

Brønden i gården er fornyet og der er isat rottespærre, der løbende vedligeholdes.

Vi har fået udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan af Elvsø Ejendomme, som er vores bygningsrådgiver. Rapporten gennemgår ejendommen, og der er opstillet en aktivitets- og økonomibeskrivelse. Der er til denne generalforsamling udarbejdet forslag fra Elvsø – Ejendomme om forestående renoveringsopgaver. Dette er vedlagt som bilag som forslag til dagsordenen, som omfatter udskiftning af vinduer til gårdside, vedligeholdelse af gårdfacade og tag.

Vi har også fået udarbejdet en ny Energimærkningsrapport af OBH-gruppen, det er gjort fordi vores tidligere rapport er udløbet, som de gør efter 10 år. Det er et krav, at en bygning energimærkes, når den sælges eller udlejes. Efter renoveringen af kælderen placerer Energimærkningsrapport os nu i gruppe C mod tidligere gruppe D, og med mulighed for forbedring til gruppe B. Skalaen går fra A - G.

I forbindelse med udfærdigelse af energimærke udarbejdede OBH-gruppen en registrering af varmeteknik rum med installationsdetaljer af varmeveksler, beholder, pumper og strengreguleringsventiler. Det skyldes, at HFOR har meddelt at fjernvarmetemperaturen fremover sænkes.

Som konsekvens af sænkning af fjernvarmetemperaturen har OBH-gruppen set nærmere på vores varmeanlæg med radiatorer, og det er konstateret at den eksisterende installation er for lille til at kunne fungere efter at HOFOR har gennemført den varslede sænkning af fremløbstemperaturen på fjernvarmen. OBH-gruppen har udarbejdet forslag til udskiftning af varmeveksler, beholder, pumper og strengreguleringsventiler samt et estimeret omfang af rådgiver på projekt og udbudsmateriale. Dette forslag er også vedlagt som bilag som forslag til dagsordenen.

Bestyrelsen har holdt mange møder i løbet af året for at komme godt i hus med vores mange projekter, stor tak for indsatsen og for et rigtigt godt samarbejde.

Under generalforsamlingen blev der tilføjet:

En andelshaver spurgte ind til om der var taget højde for, at Københavns Kommune var i gang med et projekt om fjernelse af kalk i vandet. Bestyrelsen svarede, at det havde de, men at kommunes projekt kommer til at være nogle år ude i fremtiden og vil kunne halvere kalken.

Samme andelshaver spurgte ind til det nye energimærke, og hvilken betydning det har for foreningen. Bestyrelsen svarede, at det vil gavne miljøet og foreningens driftsudgifter.

Andelshaverne på 5. sal tilkendegav, at der forsat er problemer med varmen.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

Ad 3 - Årsrapport

Philip Friis Nielsen gennemgik årsrapporten for 2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 98.978 kr. efter et større vedligeholdelsesprojekt på 317.437 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **198,8763 kr.** (sidste år: 203,3881 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget.**



AB Collingsgade 5

Ad 4 - Budget

Philip Friis Nielsen gennemgik budgettet for 2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet har en huslejestigning på 300 kr. om måneden, for at imødegå prisudviklingen på forbrugsafgifter, driftsopgaver samt forsætte opsparingen. Stigningen kommer til at træde i kræft fra den 1. juli 2024.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Fastsættelse af antal arbejdsdage samt datoerne herfor

Foreningen besluttede at have 2 arbejdsdage i 2024. Datoerne er:

- Søndag den 18. august 2024 kl. 10.
- Søndag den 3. november 2024 kl. 10.

Ad 6 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - Udskiftning af vinduer til gårdside, **vedligeholdelse af gårdfacade og tag**.

Bestyrelsen søger bemyndigelse til at starte processen ved at indhente tilbud og få lavet undersøgelser. Det endelige projekt vil først tages til afstemning ved en ekstraordinær generalforsamling. Her vil bestyrelsen fremlægge forskellige tilbud og finansieringstilbud.

Se bilag - Bilag fra Ole Vedsted-Jakobsen: Renoveringsopgaver 2024 - 2025 Collingsgade 5

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 1 - b. **Modernisering af varmeanlæg** til fjernvarmens ændrede fremløbstemperatur.

Bestyrelse ønsker at søge bemyndigelse til at få foretaget undersøgelser af varmeanlægget og indhente tilbud. Anlægget vil kræve modernisering til den ændrede fremløbstemperatur. Bestyrelsen vil tage projektet op til endelig afstemning ved ekstraordinær generalforsamling, når undersøgelserne er lavet og tilbud er indhentet. Se bilag - Bilag fra OBH: Vedrørende sagsnr. 2176354 (EM) samt Bilag fra HFOR: Varsling om lavere fremløbstemperaturer for fjernvarme

Forslaget blev **vedtaget**.



AB Collingsgade 5

Ad 7 - Valg

På denne generalforsamling var alle bestyrelsesmedlemmer på valg, Marie Sonne og Jan Trane Hansen modtog genvalg. Derudover skulle der vælges et nyt bestyrelsesmedlem for 1 år, da Philip Friis Nielsen fratrådte. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Jens Christian Bendixen Aggebo valgt.

Som suppleanter blev Oskar Emil Breindahl og Philip Friis Nielsen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Jan Trane Hansen	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Marie Sonne	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Jens Christian Bendixen Aggebo	på valg i 2025
1. Suppleant	Philip Friis Nielsen	på valg i 2025
2. Suppleant	Oskar Emil Breindahl	på valg i 2025

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.

Albjerg genvalgte som foreningens revisor

Ad 8 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

En andelshaver opfordrede alle til at holde bagtrappen ryddet, da børn kan falde over ting på trappen. Derudover er det også imod brandreglementet. En anden andelshaver bed dem, som får kasse fra årstiderne, om at bede årstiderne om at stille kasserne ind til siden. Andelshaverne bedes huske ikke at slå låsen på bagdøren fra.

Vaskekælderen har begrænset plads, derfor skal andelshaverne huske at fjerne deres tørre tøj fra tørresnorene. Eventuelt vil foreningen hænge flere tørresnore op ved næste arbejdsdag.

En andelshaver bagte op, at mange har ekstra stole og border i deres kælderrum. Andelshaveren foreslog derfor at foreningen kunne have fælles ekstra stole, border og stiger, på den måde kan andelshaverne få mere plads i deres kælderrum.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet.

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten, formanden og den øvrige bestyrelse ---

Josefine Schultz (dirigent), Jan Trane Hansen (formand), Marie Sonne (bestyrelsesmedlem) og Jens Christian Bendixen Aggebo (bestyrelsesmedlem)



I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	AB Collingsgade 5
A2	Adresse	Collingsgade 5 2100 København Ø
A3	CVR-nr.	5709 6519

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	15. maj 2024
----------------------------------------	--------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

	Ja	Nej
F1a	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sæt kryds		
Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	33.200.000 kr.	33.333 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	1.775.000 kr.	1.782 kr.
Generalforsamlingsbestemte reserver		
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	622 kr.
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		



AB Collingsgade 5

Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	27.771 kr.
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld – omsætningsaktiver	3.780 kr.
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	31.551 kr.
	Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.	

Vedligeholdelse

	Ja	Nej
L1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?		
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	88,61%
	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	



PENNEO

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

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

Josefine Schultz

Dirigent

På vegne af: SJELDANI

Serienummer: 5cd4b4c2-7958-4638-a73e-cd3ea3e2bc2f

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-06-03 09:50:42 UTC



Jens Christian Bendixen Aggebo

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Collingsgade 5

Serienummer: a0e13bdb-b216-4cd3-b712-d611f917a2c7

IP: 176.20.xxx.xxx

2024-06-04 19:01:55 UTC



Jan Trane Hansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Collingsgade 5

Serienummer: e3f95bd5-65ee-4455-bb31-8c098b9a3f8d

IP: 185.128.xxx.xxx

2024-06-06 08:35:29 UTC



Marie Sonne

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Collingsgade 5

Serienummer: 52762160-4711-4970-98db-a6c684694fd1

IP: 62.199.xxx.xxx

2024-06-07 09:55:33 UTC



Penneo dokumentnøgle: OZUEK-XNNAL-2ZNYE-F1QHZ-QF6W4-IXPSM

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 tidsstempelt 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/validator**