

År 2020 den 16. juni afholdtes udskudt ordinær generalforsamling i A/B Collingsgade 5 efter Coronakrisens samlingsforbud var blevet hævet til 50 personer og afstandskravet var nedsat til 1 m mellem de fremmødte. 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. Bestyrelsen foreslår at andelsværdien forhøjes fra 172,8891 til 190,6059.
4. 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 1,6% kontantlån med oprindelig hovedstol på 2.963.00 kr. til et nyt 30-årigt kontantlån med lavere rente, hvis det er økonomisk rentabelt.
5. Forslag
  - a. Bestyrelsen foreslår, at der pr. 1.7.2020 afdrages ekstraordinært på altanlånet med en oprindelig hovedstol på 2 mio. kr. så restgælden nedsættes til den endelige anskaffelsespris for altanerne som andrager 1.428.097 kr. Ved godkendelse af forslaget nedsættes særmoderniseringsboligafgiften til at modsvare den reducerede låneydelse.
  - b. Forelæggelse af vinduesudskiftningsprojekt ved formand Irene Lønne.
  - c. Forslag til ny husorden, herunder ordensregler for altaner og vaskekælder. Forslaget vil blive eftersendt.
6. Valg
  - a. Formand – Irene Lønne er på ordinært valg for 1 år
  - b. Bestyrelse – Nynne C K Engelsen og Thomas U Mohn er på ordinært valg for 1 år
  - c. Suppleant
  - d. Revisor
7. Eventuelt

#### **Ad 1**

Formand Irene Lønne bød velkommen.

Som dirigent valgtes administrator Søren Kornum, By & Bolig. Da regeringen havde udsat frister under Coronakrisen med 3 måneder kunne dirigenten konstatere, at generalforsamlingen kunne afholdes lovligt, og at den var beslutningsdygtig, idet der var mødt 8 andelshavere og der endvidere forelå 1 fuldmagt. Dermed var 9 ud af i alt 12 andelshavere repræsenteret på generalforsamlingen.

Der var indkommet forslag fra Tine Hansen Nzi om udskiftning af batterier til røgalarmer og etablering af varmtvandsmålere samt forslag fra Inger Mathilde Aggerbo og Jan Trane Hansen om istandsættelse af gulv og vægge, bedre belysning og opvarmning i kælder til behandling under dagsordens punkt 5.

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

#### **Ad 2**

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

Bestyrelsens beretning godkendtes.

#### **Ad 3**

Søren Kornum forelagde årsrapporten for 2019. Resultatopgørelsen udviste et overskud på 91.639 kr. hvilket var ca. 18 t.kr. lavere end budgetteret. Den negative afvigelse var fremkaldt af ubudgetterede omkostninger ved låneomlægning på ca. 78 t.kr., som var blevet imødegået af besparelser på ren- og vedligeholdelse på ca. 52 t.kr.

Foreningens likvide midler androg ved regnskabsårets afslutning kr. 1.441.144, hvoraf kr. 571.903 stammer fra lån optaget til etablering af altaner.

Søren Kornum oplyste, at der den 21.1.2020 var blevet bestilt handelsværdiurdering af foreningens ejendom hos valuar Bente Kjølhedede. Vurderingen – som lød på 29,9 mio. kr. - var tilsendt foreningen den 25.2.2020 og opfylder således kravene til en handelsværdiurdering der kan fastfryses, jf. ændringen af Andelsboliglovens § 5, stk. 2. Vurderingen – der var ca. 3 mio. kr. højere end forrige års vurdering – tog højde for at der var opført 10 altaner på ejendommen.

Til imødegåelse af sparet vedligeholdelse ved en kommende vinduesudskiftning var ejendommens reserver blevet forhøjet med kr. 650.000 fra kr. 250.000 til kr. 900.000

Under en længere debat om fastsættelse af andelskronen fremkom medlemsforslag om at begrænse stigningen til 180,00 i stedet for den i regnskabet viste stigning til 190,6059. Den højere værdi blev foretrukket enstemmigt efter afstemning.

Regnskabet for 2019 samt andelskronværdi på 190,6059 svarende til en værdi pr. andel på 2.209.122 kr. blev enstemmigt godkendt.

Det besluttedes, at Bente Kjølhedes handelsværdiurdering af 25.2.2020 fremadrettet skal benyttes som fastfrosset ejendomsværdiansættelse.

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. Formanden kunne dog oplyse at hun netop havde modtaget udkast til vedligeholdelsesplan for ejendommen. Planen vil blive lagt op på [www.nemonline.nu](http://www.nemonline.nu).

#### Ad 4

Søren Kornum, By & Bolig, fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2020, der var baseret på uændret boligafgift.

Da markedsrenten efter Coronakrisen var steget til ca. 1,1% p.a. var det indtil videre ikke rentabelt at bemyndige bestyrelsen til at kunne omlægge lån, hvorfor indstillingen blev trukket tilbage.

Bestyrelsens forslag til budget for 2020 med uændret boligafgift blev enstemmigt vedtaget.

#### Ad 5

##### a. Ekstraordinært afdrag på altanlånet.

Dirigenten omdelte byggeregnskab for altanerne som udviste en samlet byggeomkostning på kr. 1.904.762,06. Irene Lønne kunne imidlertid oplyse, at honorar for ansøgning om myndighedsgodkendelse på kr. 71.250 muligvis også indgik i det opgjorte honorar til Friborg & Lassen, og således var medtaget i regnskabet 2 gange. Formanden og administrator påtog sig at få afklaret dette forhold. Generalforsamlingen kunne godkende, at kreditforeningslånet blev ekstraordinært nedbragt, når den påpegede uklarhed var løst og endeligt byggeregnskab forelå. Afdrag opgøres som forskellen mellem lånets hovedstol på 2 mio. kr. og den samlede byggeomkostning. Særmoderniseringsudgiften nedsættes til en ligelig fordeling af den regulerede nye låneydelse mellem de andelshavere der har fået altan.

##### b. Vinduesudskiftningsprojekt

Formanden indledte punktet med at forelægge netop modtaget udkast til 10-årig vedligeholdelsesplan.

Det kunne konstateres at vinduerne til gadesiden var i god stand og endnu ikke krævede udskiftning, mens vinduerne på ejendommens gårdside og ejendommens kældervinduer var nedbrudte og krævede hurtig udskiftning.

Der var desuden fra Jan og Mathilde peget på nødvendig kælderstandsættelse og bedre kælderlys. Ligesom det burde overvejes at udskifte lejlighedernes for- og bagdøre.

Bestyrelsen bemyndigedes derfor til inden for en budgetramme på kr. 100.000 at antage teknisk rådgivningsbistand til at projektere og indhente priser på de nævnte opgaver for at få tilvejebragt et sikkert beslutningsforslag der kunne forelægges til konkret afgørelse blandt andelshaverne.

##### c. Forslag til ny husorden, herunder ordensregler for altaner og vaskekælder

Irene gjorde opmærksom på at foreningen ikke havde et samlet sæt ordensregler, for altaner, vaskekælder og almindelig orden i ejendommen.

Det blev besluttet at lade bestyrelse og administrator sætte sig sammen og sammenskrive et nødvendigt og tilstrækkeligt regelsæt til forelægning og godkendelse på kommende generalforsamling.

**d. Batterier til røgalarmer.**

Forslaget fra Tine Hansen Nzi blev imødekommet ved at det vil blive undersøgt om røgalarmerne skal udskiftes til nye og bedre og at der til den kommende arbejdsdag indkøbes disse eller udskiftes batterier i de eksisterende røgalarmer.

**e. Varmtvandsmålere**

Forslaget fra Tine Hansen Nzi om at sætte målere på det varme vand blev forkastet, da forslaget –som tidligere undersøgt - ikke var rentabelt på grund af ejendommens lave årlige vandudgift på kr. 37.900 for både koldt og varmt vand. Et lignende forslag havde været behandlet og forkastet for få år siden.

**f. Istandsættelse af kælder og forbedring af kælderbelysning**

Forslaget fra Jan og Mathilde var imødekommet til nærmere undersøgelse under ovenstående punkt 5 b.

**Ad 6**

Formand Irene Lønne og bestyrelsesmedlem Thomas Uffelmann Mohn genvalgte til bestyrelsen, mens Philip Friis Nielsen nyvalgte. Alle for 1 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Irene Lønne	1 år
Bestyrelsesmedlemmer	Philip Friis Nielsen	1 år
	Thomas Uffelmann Mohn	1 år

Jan Trane Hansen nyvalgte som suppleant for 1 år.

Marie, Stine og Jacob tilbød ad hoc bistand til bestyrelsen og Rikke tilbød at arrangere fest.

Albjerg genvalgte som foreningens revisor.

**Ad 7**

Der afholdes arbejdsdag den 23. august 2020. Jacob Buur Trærup tilbød at arrangere dagen.

Stine Eybye påtog sig at få kopieret 12 port nøgler til porten i Zinns Gade til omdeling blandt andelshaverne. Faktura skal sendes til By & Bolig.

Irene kunne oplyse at Københavns kommune var gået i gang med at fjerne kalk fra drikkevandet til borgerne.

Der blev efterlyst opsætning af flere cykelstativer ved ejendommens facade.

Det henstilledes ikke at bruge cykelkælderens til opbevaring, og at der på arbejdsdagen blev foretaget cykeloprydning.

Jan ville gerne have fjernet irriterende due – men der var generel enighed om ikke at gøre noget aktivt mod den.

Rikke Henningsen påtog sig at møde op til generalforsamlingen i gårdlauget, men ville gerne have flere beboere med sig.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.26.

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

Generalforsamling 16.06. 2020 AB/Collinsgade 5

Bestyrelsens beretning

### **Salg af andele**

Der er i 2019 handlet 3 andele: 4tv, 5 tv og 2th. Velkommen til de nye andelshavere!

### **Altaner**

Vi har i efteråret gennemført et meget succesfuldt altanprojekt, som kørte efter planen og uden budgetoverskridelser. Det har givet en del merarbejde – især hos formanden – og andet bestyrelsesarbejde har derfor også ligget ret stille.

### **Vedligehold**

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

### **Arbejdsdag**

Der er traditionen tro afholdt arbejdsdag i foreningen arrangeret i juni. 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.

### **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.

Der har i år været lidt bemærkninger omkring lugtgener fra madlavning og rygning, så det kan vi med fordel tænke mere over – evt inkludere i en fremtidig husorden. Lugtgenerne har fået andre til at klage over for meget udluftning og derfor kulde i opgangene.

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

På vegne af bestyrelsen

Irene Alma Lønne

# 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

2020-06-23 07:00:48Z

NEM ID 

## Søren Kornum

### Referent

På vegne af: By & Bolig Administration APS

Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022

IP: 188.179.xxx.xxx

2020-06-23 07:00:48Z

NEM ID 

## Thomas Uffelmann Mohn

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-841949637397

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-06-23 07:34:19Z

NEM ID 

## Philip Friis Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-994640410046

IP: 80.197.xxx.xxx

2020-06-23 19:19:20Z

NEM ID 

## Irene Alma Lønne

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-255645073765

IP: 93.163.xxx.xxx

2020-06-24 06:30:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZLLAE-IZYCY-ZYCU-OWK5L-MSZ6W-74VPY

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>