



År 2022 den 19. maj 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. Prioritering af vedligeholdelsesopgaver i 2022 og 2023 i h.t. vedligeholdelsesplan fra Friborg & Lassen.

Bestyrelsen vil indstille svampeundersøgelse, opsætning af cykelstativer på gadefacade og renovering af kælder til udførelse i 2022. Finansiering kan gennemføres inden for driftsbudgettet.

Men bestyrelsen vil også gerne have en drøftelse af 1) udskiftning af vinduer på gårdfacade inkl. renovering af gårdfacaden, og af 2) udskiftning af entrédøre på hovedtrappen og bagtrappen (som ikke er medtaget i vedligeholdelsesplanen). Ifølge revideret prisskøn ultimo november 2021 vil døre til hovedtrappen koste 486.300 kr. inkl. moms. Der foreligger p.t. ikke prisskøn på døre til bagtrappe. Gennemførelse af et eller begge projekter vil ikke kunne gennemføres alene for opsparede midler, så der vil i givet fald skulle tages stilling til lånefinansiering i et vist omfang.

5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Det foreslås at forhøje boligafgiften med 300 kr. pr. måned pr. lejlighed pr. 1.7.2022 for at styrke foreningens opsparing til egenbetaling af kommende vedligeholdelsesprojekter
6. Forslag.
7. Valg
 - a. Formand – formandsposten er på ordinært valg for 1 år. Irene Lønne udtræder af bestyrelsen, og Jan Trane Hansen er villig til at opstille til denne post.
 - b. Bestyrelse – bestyrelsesposterne for Philip Friis Nielsen og Jan Trane Hansen er på ordinært valg for 1 år. Philip Friis Nielsen er villig til genvalg.
 - c. Suppleant
 - d. Revisor
8. Eventuelt

Ad 1

Formand Irene Lønne bød velkommen.

Monika Øgaard-Nielsen, By & Bolig, valgtes som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen kunne afholdes lovligt og var beslutningsdygtig, idet der var mødt 6 andelshavere og der endvidere forelå 3 fuldmagter. Dermed var 9 ud af i alt 12 andelshavere repræsenteret på generalforsamlingen.

Monika Øgaard-Nielsen, By & Bolig, blev også valgt til referent.

Ad 2

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

En andelshaver forespurgte om husordensregler kunne rundsendes, husorden er således vedhæftet som bilag til referatet, ydermere blev det oplyst at disse og alle andre dokumenter for foreningen ligger på www.nemonline.nu

Bestyrelsens beretning godkendtes herefter.

Ad 3

Monika Øgaard-Nielsen forelagde årsrapporten for 2021. Resultatopgørelsen udviste et overskud på 166.650 kr.

Foreningens likvide midler androg ved regnskabsårets afslutning 2.983.538 kr. hvoraf kr. 2.583.538 var uafregnet handel på skæringsdagen. Likviderne fordelte sig med kr. 2.583.538,- på foreningens driftskonto i Nykredit, samt kr. 400.000 på konto hos SKAT, for at spare negativ rente af indestående.

En andelshaver forespurgte hvad foreningens reelle likviditet på skæringsdagen var, hvormed det kan oplyses at indestående uden andelshandlen på foreningens konto i Nykredit var kr. 206.474,73 dertil skal lægges indestående hos SKAT kr. 400.000 Foreningens samlede likviditet foruden andelshandlen var således 606.474,73. Dette er mindre end i 2020, men det skyldes at der i 2020 indestod likvider udbetalt via altanlånet som efterfølgende blev benyttet til ekstraordinært afdrag på altanlånet.

Foreningens ejendomsværdi var fastsat på baggrund af valuarvurdering foretaget af valuar Bente Kjølhedede. Vurderingen var kr. 34.100.000.

Der var hensat 1.5 mio. kr. til vedligeholdelse af ejendommen, hensættelsen er forhøjet ift. Sidste år, dette for at imødekomme fremtidige vedligeholdelsesprojekter.

På baggrund af ovenstående kunne andelskronen fastsættes til 206,1489. Hvilket betyder at hver andel har en maksimal værdi á kr. 2.389.266 hvilket er en stigning på kr. 57.129 ift. sidste år.

Det lovpligtige bilag 4 med nøgletal var medsendt indkaldelsen til generalforsamlingen.

Regnskabet for 2021 samt andelskroneværdi på 206,1489 svarende til en værdi pr. andel på 2.389.266 kr. blev enstemmigt godkendt.

Ad 4

Med henvisning til det tidligere udsendte langtidsbudget for ejendommens vedligeholdelse for de kommende 10 år fremhævede bestyrelsen behovet for at reovere kælderen og herunder foretage svampeundersøgelser i kælder samt en miljøundersøgelse af foreningens vinduer.

Årsagen til at der skal undersøges vinduer, er for at være forberedt på bedste vis til en evt. kommende vinduesudskiftning, idet der ved bortskaffelse af foreningens vinduer skal være klarhed over præcist anvendt materiale. Det er samme firma som forestår svampeundersøgelserne i kælderen som kan forestå miljøundersøgelsen af vinduerne, derfor foretages dette samtidig.

Derefter vil bestyrelsen i samarbejde med en rådgiver undersøge behov og omfang af udskiftning af vinduer i ejendommen. Der kan nemlig være stor forskel på hvilke vinduer som trænger mest. Så det skal undersøges af fagfolk om alle vinduer skal skiftes, eller om det blot skal være pletvis, hvor behovet er. Dette vil bestyrelsen prioritere at undersøge i 2022.

Formanden fremhævede at langtidsbudgettets priser var skønsmæssigt angivet, ikke baseret på indhentede tilbud. Ligesom priserne heller ikke afspejlede varslede prisstigninger på materialer.

Den sidste opgave for 2022 er opsætning af cykelstativer på gadefacaden for bedre styr på ejendommens cykler.

Foruden ovenstående, havde bestyrelsen på baggrund af drøftelse på sidste års generalforsamling undersøgt tilbud på udskiftning af foreningens hoveddøre. Overslag var vedlagt indkaldelsen og er ligeledes vedlagt referatet. Årsagen til at der ses på dette skyldes ønske fra andelshavere som oplever støj- og lugtgener samt træk fra de nuværende hoveddøre. Der var en generel drøftelse i forsamlingen herom og umiddelbart var der ikke interesse i et sådant projekt blandt de fremmødte andelshavere.

Bestyrelsen ser de kommende måneder an på priser på materialer og håndværkere og håber der sker stabilisering så et konkret projekt omkring vinduer kan stilles til generalforsamlingen 2023. Der er ingen interesse i at køre et vinduesprojekt igennem under de nuværende forhold med inflation og mangel på materialer og håndværkere.

Ad 5

Monika Øgaard-Nielsen fremlagde i samarbejde med bestyrelsesmedlem Philip Friis Nielsen bestyrelsens forslag til budget for 2022. Budgettet var baseret på et forslag om at lade boligafgiften stige pr. 1.7.2022 med 300 kr. pr. lejlighed pr. måned for at styrke foreningens opsparing til egenbetaling af vedligeholdelsesprojekter.

Der var budgetteret med en pulje op kr. 153.850 til vedligeholdelse, denne pulje er baseret på følgende vedligeholdelsesopgaver:

- 10.000 Udskifte vindue 5.tv
- 50.000 Oppudsning cykel- vaskekælder
- 31.850 Svampeundersøgelser både vinduer og opgang
- 20.000 Faldstamme (5.th)
- 20.000 Cykelstativer
- 12.000 Faldstamme (2.tv)
- 10.000 Andre vedligeholdelsesudgifter

Bestyrelsens forslag til budget for 2022 med den foreslåede boligafgiftsstigning blev enstemmigt godkendt.

Ad 6

Punktet udgik, da der ikke var indkommet forslag efter dagsordenens udsendelse.

Ad 7

a. Valg af formand

Formand Irene Lønne udtrådte og i stedet opstillede Jan Trane Hansen som formand og blev valgt med applaus.

b. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Bestyrelsesmedlem Philip Friis Nielsen genvalgtes til bestyrelsen, mens Marie Sonne nyvalgtes. Alle for 1 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Jan Trane Hansen	1 år
Bestyrelsesmedlemmer	Philip Friis Nielsen	1 år
	Marie Sonne	1 år

c. Valg af suppleanter

Jens Christian Bendixen Aggebo nyvalgtes som suppleant for 1 år.

d. Valg af revisor

Albjerg genvalgtes som foreningens revisor.

Ad 8

Orientering fra generalforsamling i gårdlauget:

Formanden orienterede fra gårdlauget som havde afholdt generalforsamling d. 18. maj 2022. Foreningens repræsentant, Rikke er ikke genopstillet i bestyrelsen for gårdlauget, der blev derfor opfordret til forsamlingen og i øvrigt til alle andelshavere at, hvis nogen har interesse vil det være rigtig fint at foreningen er repræsenteret i gårdlauget. Kontakt bestyrelsen som vil hjælpe med at formidle kontakt til gårdlaugets bestyrelse herfor. Det er aftalt med gårdlauget at denne forening vil plante nogle nye planter i bedet i gården ud for ejendommen, idet den tidligere beplantning er gået ud. Normalt skal gårdlauget sørge for dette, men det er ikke noget som vil blive prioriteret i gårdlauget så det vil denne ejendom ikke vente på. Til gengæld vil gårdlauget sørge for at vedligeholde det som foreningen her bekoster. Der var en generel stemning for at få bragt udseendet på gården tilbage til gamle dage, hvor der var masser af grønt og plads til leg for de små og hyggelige stunder for de ældre.

Arbejdsdag:

Foreningens arbejdsdag blev aftalt til søndag d. 21. august 2022.



Loppemarked:

En andelshaver oplyste at de er to i foreningen som går sammen for at arrangere loppemarked i gården, hvilket andelshaveren håber der vil blive opbakning til så flere vil deltage både med stand og som købere. Der var stor opbakning i forsamlingen. Andelshaveren oplyste at det forventeligt bliver til august/september.

Mange cykler på gaden:

En andelshaver påpegede at der er mange cykler i gaden Collingsgade. Bestyrelsen svarede at de håber at det vil afhjælpes med cykelstativerne som der skal monteres på ejendommen. Dog er det mest naboejendommens beboeres cykler som fylder i hele gaden, hvilket kan skyldes at naboejendommen ikke har cykelkælder og samtidig har erhverv i hele stueetagen, så cykler heller ikke kan stilles op af facaden. En andelshaver oplyste at man kan sende billeder til Kbh. Kommune af problemet, og så skulle kommunen vurdere om der er et cykelproblem som de kan hjælpe med løsning af.

Arbejder i gården:

En andelshaver forespurgte om det var nogen bekendt hvornår gravearbejdet i gården skulle være slut. Bestyrelsen oplyste at det forventeligt skulle være overstået i slutningen af maj mdr. og det stillads som er opsat på en naboejendom overfor skulle også blive pillet ned inden for kort tid, da arbejdet på naboejendommen er slut.

Vinduer:

Bestyrelsen påpegede at alle andelshavere skal huske at indvendig vedligehold af vinduer er andelshavers pligt, indvendig vedligehold betyder at der fx en gang imellem skal tørres over med en klud med Rodalon for at fjerne evt. skimmelvækst og maling indvendig af rammerne hører også under andelshavers forpligtelse.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.29.

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

Generalforsamling 19.05. 2022 AB/Collinsgade 5
Bestyrelsens beretning

Salg af andele

Der er pr januar 2022 handlet 1 andel: 5 tv. Velkommen til den nye andelshavere Marianne!

Fremleje og udlejning

Bestyrelsen har givet tilladelse til fremleje af st.tv. da andelshaverne (Thomas og Bethan) er 2 år i udlandet. Fanny og Christian er fremlejere fra den 1.08 2021 og 2 år frem.

Bestyrelsen har også godkendt at Philip og Stine i 2 th har haft deres andel fremlejet i fra 1.07 2021 til 2.1 2022 ligeledes pga udstationering.

I andelen 4 th er der givet tilladelse udlejning af et værelse, hvor Nynne har haft en lejer boende.

Vedligehold

Der er ikke foretaget vedligeholdelsesopgaver siden sidste generalforsamling kun mindre udbedringsopgaver vedr VVS etc.

Bestyrelsen har arbejdet med forskellige tilbud og set på muligheder på baggrund af beslutningen fra sidste generalforsamling. Vi finder at det er et svært tidspunkt at igangsætte vedligeholdelsesarbejder på grund af den nuværende situation i en meget travl byggebranche og materialepriser der er stærkt forhøjede. Desuden har bestyrelsesmedlemmerne alle haft travle arbejdsår – Philip i udlandet, og haft svært ved at finde tid til at gå i gang med dette arbejde.

Arbejdsdag

Der er traditionen tro afholdt arbejdsdag i foreningen arrangeret i august. 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. Meget få bemærkninger vedr støjgener fra trappe, naboer, gård og altan. Vi opfordrer stadig til hensynstagen når man færdes på trappe, i gården, altanen og i lejlighederne. Der er lydt i vores ejendom generelt og vigtigt med gensidig respekt omkring dette.

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

Vi opfordrer også til at man generelt sparer på forbrug på vores fællesudgifter såsom vand og i vaskeriet (energiprogrammer, sluk for maskinerne helt når de ikke bruges etc.)

På vegne af bestyrelsen
Irene Alma Lønne

Husorden

1. Medlemmerne skal straks foretage anmeldelse til bestyrelsen, hvis der sker skader på installationer, ledninger og lign., hvis ubedring er uopsættelig nødvendig.
2. Tøjtørring må ikke finde sted fra altaner, vinduer eller trapper. Tøj som ophænges i tørrerum må ikke dryppe på gulv. Tørreloft må ikke benyttes som pulterrum.
3. Vandspild skal undgås, utætte cisterner skal straks anmeldes til bestyrelsen. Iøvrigt må der ikke henkastes affald i WC skålen, der kan tilstoppe afløbet.
4. Badning i tiden kl. 23-6 må begrænses mest mulig.
5. Motorer og maskiner må ikke være til gene for andre beboere og skal være anbragt på lyd-dæmpende materialer. Støjende- og istandsættelse arbejder må ikke finde sted efter kl. 21.
6. Musiceren, grammofon- og båndoptagerspil må ikke foregå med unødigt høj lydstyrke, som kan genere medbeboerne.
7. Fodring af fugle også ved foderbræt eller fuglekasse, er ikke tilladt.
8. Angreb af væggetøj og andre skadedyr skal straks anmeldes til bestyrelsen.
9. Affald må kun udtømmes i skarnkassen og skal være emballeret (plastpose eller lign.), papkasser skal rives i stykker, affald må ikke anbringes ved siden af skarnkassen, disses låg skal være lukkede. Placering og bortkørsel af større mængder affald, aftales med bestyrelsen.
10. På trapper og gange må der ikke henstilles spande, kasser, cykler og barnevogne. Cykler, knallert og barnevogne henvises til cykelkælder.
11. Vinduer i trapperum og på tørreloft skal holdes lukket, når vejrlig gør det påkrævet.
12. Endvidere henvises til lejeloven.

Vedtaget på generalforsamling 29-3-77

Bestyrelsen

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.”

Monika Sylvia Øgaard-Nielsen

Referent

På vegne af: Referent

Serienummer: PID:9208-2002-2-817012762712

IP: 87.104.xxx.xxx

2022-06-08 06:06:57 UTC

NEM ID 

Monika Sylvia Øgaard-Nielsen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-817012762712

IP: 87.104.xxx.xxx

2022-06-08 06:07:24 UTC

NEM ID 

Jan Trane Hansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Collingsgade 5

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

IP: 185.128.xxx.xxx

2022-06-08 08:45:07 UTC

Mit 

Philip Friis Nielsen


Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Collingsgade 5

Serienummer: PID:9208-2002-2-994640410046

IP: 80.197.xxx.xxx

2022-06-08 09:09:09 UTC

NEM ID 

Marie Sonne

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Collingsgade 5

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

IP: 213.237.xxx.xxx

2022-06-10 08:21:09 UTC

Mit 

Penneo dokumentnøgle: V7FE5-OD1K8-WW1EE-LSTY4-QS33Z-4SLPE

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/validate>