

År 2021 den 17. 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. Bestyrelsen foreslår at fastfrysningen af handelsværdien fra februar 2020 ophæves og at andelsværdien forhøjes fra 190,6059 til 201,2198. Regnskabet vil blive gennemgået af foreningens statsautoriserede revisor Tommy Nørskov.
4. Prioritering af vedligeholdelsesopgaver i 2022 og 2023 i h.t. vedligeholdelsesplan fra Friborg & Lassen.  
Bestyrelsen indstiller: renovering af kælder, nye vinduer på gårdfacade, renovering af gårdfacaden, nye entrédøre på hovedtrappen og bagtrappen (som ikke er medtaget i vedligeholdelsesplanen). Døre koster 20.000 pr. stk. ex moms til hovedtrappen evt. mindre til bagtrappen. Alternativt kan døre forbedres med træ/gummi lister monteret udvendigt til 1.700 ex moms pr stk. (Flertallet i bestyrelsen foretrækker helt nye døre.) Bemærk at vedligeholdelsesplanens prisskøn ikke har taget højde for de prisstigninger på materialer der er varslet (op til 30%).  
Bestyrelsen bemyndiges ved godkendelse af indstillingens punkter til at optage 30-årigt kontantlån på maksimalt 1,9 mio. kr. og underskrive alle for låneoptagelsen nødvendig dokumenter
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Ved optagelse af lån til gennemførelse af vedligeholdelsesopgaver forhøjes boligafgiften med 700 kr. pr. måned pr. lejlighed.
6. Forslag
  - a. Forslag til ny husorden, herunder ordensregler for altaner og vaskekælder.
7. Valg
  - a. Formand – Irene Lønne er på ordinært valg for 1 år
  - b. Bestyrelse – Philip Friis Nielsen og Thomas U Mohn er på ordinært valg for 1 år
  - c. Suppleant
  - d. Revisor
8. Eventuelt

#### **Ad 1**

Formand Irene Lønne bød velkommen.

Søren Kornum, By & Bolig, valgtes som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen kunne afholdes lovligt og var beslutningsdygtig, idet der var mødt 8 andelshavere og der endvidere forelå 3 fuldmagter. Dermed var 11 ud af i alt 12 andelshavere repræsenteret på generalforsamlingen.

Desuden deltog foreningens statsautoriserede. revisor Tommy Nørskov i generalforsamlingen Søren Kornum, By & Bolig, blev også valgt til referent.

#### **Ad 2**

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

Medlemmerne opfordredes til straks at kontakte Københavns kommune, når der blev spottet rotter i nærheden af ejendommen for at undgå at skadedyrene kom ind i ejendommen.

Bestyrelsens beretning godkendtes.

### Ad 3

Tommy Nørskov forelagde årsrapporten for 2020. Resultatopgørelsen udviste et overskud på 226.412 kr. hvilket var ca. 96 t.kr. bedre end budgetteret. Den positive afvigelse kunne først og fremmest henføres til at der var påbegyndt opkrævning af boligafgift for altanerne.

Foreningens likvide midler androg ved regnskabsårets afslutning 651.778 kr. efter afslutning af altanbyggeriet – der havde beløbet sig til 1.907.638 kr. - og efter ekstraordinær nedbringelse af altanlånene med 93.778 kr.

Med hensyn til værdiansættelsen forklarede revisor, at der var indhentet ny handelsværdiurdering som afspejlede altanernes totale anskaffelsesværdi, tog højde for den markedsbestemte prisstigning på andelsboligforeningers ejendomme i 2020 og generalforsamlingsbeslutningen om at lade foreningen eje altanerne.

Benyttelsen af ny handelsværdiurdering i regnskabet indebærer at sidste års beslutning om at fastholde handelsværdiurderingen fra februar 2020 frafaldes.

Der blev fra flere medlemmer udtryk tilfredshed med værdiansættelsen i overensstemmelse med foreningens mangeårige praksis fortsat følger markedsudviklingen.

Regnskabet for 2020 samt andelskroneværdi på 201,2198 svarende til en værdi pr. andel på 2.332.137 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 regnskabet's nøgletal er punkt L1 om, om foreningen har en vedligeholdelsesplan eller ej. Formanden kunne oplyse, at hun nu havde modtaget den endelige vedligeholdelsesplan for ejendommen fra Friborg og Lassen. Planen vil blive lagt op på [www.nemonline.nu](http://www.nemonline.nu).

### Ad 4

Med henvisning til det udsendte langtidsbudget for ejendommens vedligeholdelse for de kommende 10 år fremhævede Irene Lønne behovet for at renovere kælderen og udskifte vinduer mod gårdsiden, i alt arbejder til en skønsmæssig værdi på 1.035.000 kr. På nuværende tidspunkt var lyset i kælderen netop blevet udskiftet, hvilket havde kostet ca. 55 t.kr. Irene fremhævede at langtidsbudgettets priser var skønsmæssigt angivet, ikke baseret på indhentede tilbud. Ligesom priserne heller ikke afspejlede varslede prisstigninger på materialer.

Der var i Friborg og Lassens langtidsbudget ikke medtaget prisskøn på hverken udskiftning af døre eller renovering heraf på hoved- eller bagtrappe. Skønsmæssigt anslog Irene at en ny hoveddør med karm i samme stil som de nuværende døre vil koste omkring 20.000 kr. pr. stk. og bagtrappedøre ca. det halve. En debat om dørene afslørede at ca. halvdelen af de fremmødte andelshavere var stemt for at skifte døre mens den anden halvdel foretrak en renoveringsløsning.

Generalforsamling bad bestyrelsen om at få indhentet konkrete priser på de foreslåede arbejder og bemyndigede samtidig bestyrelsen til at optage en kassekredit på op til 500.000 kr. til forprojekteringen og viderearbejde med kælderenoveringen. I bemyndigelsen til at åbne den foreslåede kassekredit er indeholdt fuldmagt til bestyrelse til at underskrive alle for kreditfaciliteten nødvendige dokumenter.

Når der foreligger konkrete priser på arbejderne forelægges sagen på ny til behandling af generalforsamlingen.

### Ad 5

Bestyrelsesmedlem Philip Friis Nielsen fremlagde på en telefonlinje fra Australien bestyrelsens forslag til budget for 2021. Budgettet var baseret på et forslag om at lade boligafgiften stige pr. 1.7.2021 med 200 kr. pr. lejlighed pr. måned for at styrke foreningens opsparing til egenbetaling af vedligeholdelsesprojekter

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 2021 med den foreslåede boligafgiftsstigning blev enstemmigt godkendt.

#### Ad 6

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

#### Ad 7

Formand Irene Lønne og bestyrelsesmedlem Philip Friis Nielsen genvalgtes til bestyrelsen, mens Jan Trane Hansen nyvalgtes. Alle for 1 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Irene Lønne	1 år
Bestyrelsesmedlemmer	Philip Friis Nielsen	1 år
	Jan Trane Hansen	1 år

Nynne C. K. Engelsen nyvalgtes som suppleant for 1 år.

Albjerg genvalgtes som foreningens revisor.

#### Ad 8

Der afholdes arbejdsdag den 21. august 2021. Jacob Buur Trærup tilbød igen at arrangere dagens aktiviteter. Mathilde Aggebo tilbød at stå for fællesspisningen.

Der blev efterlyst opsætning af flere cykelstativer ved ejendommens facade.

Formanden oplyste, at der ville blive afholdt generalforsamling i gårdlauget den 18.5.2021 og opfordrede andelshaverne til at dukke talstærkt op og støtte Rikke Henningsen, som er foreningens repræsentant i gårdlaugets bestyrelse.

Det blev aftalt at foretage cykeloprydning

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 18.41.

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

# Generalforsamling 17.05. 2021 AB/Collinsgade 5

## Bestyrelsens beretning

### Salg af andele

Der er i 2020 handlet 1 andel: 3 tv. Velkommen til de nye andelshavere Linnea og Jens Christian!

### Særligt

Vi har haft kedeligt besøg af rotter i gaden som viste sig under nogle løse fliser i fortovet. Efter lidt besvær med ubehandlede anmeldelser til kommunen blev problemet lokaliseret og fikset. Tak til Jan for at tage det store besvær med arbejdet.

### Fremleje og udlejning

Bestyrelsen har givet tilladelse til forlængelse af fremlejeforholdet i andelen 5tv med yderligere et år, så Elyse bor i ejendommen et år mere.

I andelen 4 th er der givet tilladelse udlejning af et værelse. Ny lejer hedder Carolina og er flyttet ind hos Nynne.

### Vedligehold

Der er etableret nyt lys i kælderen samt elektriske røgalarmer. Vi afventer yderligere vedligehold til vi har vedtaget vedligeholdsplanen på denne generalforsamling

### 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. Enkelte klager over støjgener fra trappe, naboer, gård og altan. Vi opfordrer derfor 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.

Der har igen i år været lidt bemærkninger omkring lugtgener fra madlavning og rygning, så det kan vi med fordel tænke mere over.

Bestyrelsen har ikke arbejdet med et nyt oplæg til ordensregler i dette år – men ovenstående kan med fordel inkluderes i en eventuel ny husorden.

Vi opfordrer til, at man ikke bruger cykelkælderen 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: 87.104.xxx.xxx  
2021-10-13 09:53:48 UTC

NEM ID 

## Søren Kornum

### Referent

På vegne af: By & Bolig Administration ApS  
Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022  
IP: 87.104.xxx.xxx  
2021-10-13 09:53:48 UTC

NEM ID 

## Jan Trane Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Collingsgade 5  
Serienummer: PID:9208-2002-2-459603351481  
IP: 5.56.xxx.xxx  
2021-10-14 17:51:10 UTC

NEM ID 

## Philip Friis Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Collingsgade 5  
Serienummer: PID:9208-2002-2-994640410046  
IP: 101.114.xxx.xxx  
2021-10-19 10:21:26 UTC

NEM ID 

## Irene Alma Lønne

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Collingsgade 5  
Serienummer: PID:9208-2002-2-255645073765  
IP: 93.163.xxx.xxx  
2021-10-21 09:58:38 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: APLX0-SHDTY-JEX4M-00FL4-55XID-UBINN

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](mailto: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>