



År 2018 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. Status på altanprojekt.
4. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Forslag
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 3 andelshavere. Desuden forelå der 1 fuldmagt, så 4 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 2-3

Formand, Irene Lønne, aflagde bestyrelsens beretning og redegjorde herunder for altanprojektets status. Beretningen foreligger skriftligt, og er vedlagt referatet.

Bestyrelsesmedlem Jesper Juul Hansen kunne supplerende oplyse, at foreningens tekniske rådgiver Friborg & Lassen ville indsende supplerende oplysninger inden sommerferien. Christoffer Monberg tilbød at indtræder i altanudvalget, der desuden består af formand Irene Lønne og bestyrelsesmedlem Jesper Juul.

Korttidsudlejning, som ikke er tilladt efter foreningens vedtægt, drøftedes. Bestyrelsen var indstillet på, at den midlertidige forsøgsordning, som i det forløbne år havde været benyttet af 4 andelshavere, indtil videre kunne fortsætte under forudsætning af reglerne overholdes. Dette indebærer, at bestyrelsen i hvert enkelt tilfælde orienteres forud om udlejningen, hvem og hvor mange personer der vil komme, og i hvilken periode andelshaverens lejlighed vil være udlejet. Desuden skal der i opgangen opsættes opslag om udlejningen.

Det blev nævnt, at der er problemer med vandtrykket på især varmt vand i til-højre-lejlighederne, og at der vil blive afholdt arbejdsdag i august 2018.

Gårdlauget afholder generalforsamling den 31.5.2018 og bestyrelsen har indsendt forslag om ny beplantningsplan, som er vedhæftet referatet. Beboerne opfordres i øvrigt til at være med til at vande gårdens planter.

Ny vaskemaskine er indkøbt.

Bestyrelsens beretning godkendtes.

Ad 4

Søren Kornum forelagde årsrapporten for 2017. Resultatopgørelsen udviste et lille overskud på 39.770 kr. hvilket var ca. 41 t.kr. højere end budgetteret. Budgetafvigelsen skyldtes hovedsagelig merindtægter på ca 9 t.kr. og besparelser på vedligeholdelsesomkostningerne på ca. 23 t.kr.



771 – A/B Collingsgade 5 Referat af ordinær generalforsamling – 17.5.2018

Foreningen havde modtaget en ny handelsværdiurdering på 23 mio. kr., hvilket var en stigning på 1.950.000 kr. i forhold til den senest forudgående handelsværdiurdering. Bestyrelsesmedlem Jesper Juul Hansen kommenterede værdistigningen og sagde, at medlemmerne ikke måtte forvente fremtidige, yderligere værdistigninger.

Der var i andelsværdiberegningen fortsat opretholdt en reserve på 150.000 kr., til imødegåelse af fald i andelsværdien ved gennemførelse af planlagt større vedligeholdelse.

Regnskabet for 2017 samt bestyrelsens forslag til en andelskroneværdi på 144,4392 svarende til en værdi pr. andel på 1.674.050 kr. blev enstemmigt godkendt.

Ad 5

Bestyrelsesmedlem Jesper Juul Hansen forelagde bestyrelsens forslag til budget for 2018, der indeholdt stigning besluttet på sidste års ordinære generalforsamling. Det var i budgettet tilstræbt, at driftsresultatets overskud kunne finansiere afdrag på kreditforeningslån, så der likviditetsmæssigt var balance mellem indtægter og udgifter.

Initiativer vedrørende altaner er ikke budgetsat.

Desuden foreslog bestyrelsen at boligafgiften pr. 1.1.2019 forhøjes med 117,17 kr.

Bestyrelsens forslag til budget for 2018 og boligafgiftsstigningen pr. 1.1.2019 blev enstemmigt vedtaget.

Ad 6

Punktet udgik da der ikke var indkommet forslag.

Ad 7

Formand Irene Lønne og bestyrelsesmedlemmerne Jesper Juul Hansen og Thomas Uffelmann Mohn genvalgtes 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

Christoffer Monberg nyvalgtes som suppleant for 1 år.

Albjerg genvalgtes som foreningens revisor.

Ad 8

Irene Lønne foreviste bestyrelsens forslag til gårdindretning, som var sendt til gårdlauget.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.23.

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

Bestyrelsens beretning

Salg af andele

Der har ikke været salg af andele i dette år. Thomas Krogh har fortsat fremlejet sin andel frem til 1 juni 2018.

Altaner

På sidste års generalforsamling blev det besluttet at gå videre med det projekt, der blev diskuteret på mødet. Altanudvalget v/Jesper har arbejdet med videre med at få en godkendelse i Københavns Kommune idet dette ikke er en opgave en altanleverandør vil påtage sig medmindre man har godkendt deres tilbud. Kommunen behandlede vores første ansøgning, men bad om uddybende materiale. Dette materiale omfatter tegninger etc som vi ikke selv kan udføre og bestyrelsen har derfor besluttet at tilknytte en rådgiver til projektet. Vi har nu entreret med Friborg Lassen som vi tidligere har brugt til rådgivning og tilsyn. Det er også Friborg Lassen der udfører vurderinger af vores andele ved fraflytning. Vi er nu i gang med at få byggeansøgningen på plads. Når tilladelsen er i hus går vi videre med at finde den endelige leverandør, tilbud etc. Derefter indkalder vi til en ekstraordinær generalforsamling, hvor det endelige forslag behandles og besluttes.

Airbnb

Der har i løbet af året været en del bemærkninger vedr udlejning via Airbnb. Vi vedtog på generalforsamlingen i 2016 at etablere en forsøgsordning, hvor det er tilladt at leje ud via Airbnb så længe andelshaver husker at give besked til bestyrelse og øvrige beboere om at deres andel er udlejet, hvor længe og til hvem. Dette er desværre ikke altid blevet overholdt og mange er trætte af at møde fremmede mennesker i opgangen. Der er også bemærkninger til at udlejning trækker på vores fælles ressourcer som, at vi fx betaler fælles for varmt-vandforbrug på hele ejendommen. Derudover kan lejere ikke benytte foreningens fællesfaciliteter samt skal overholde vores ordensregler. Bestyrelsen er at den holdning at vi skal fortsætte med ordningen som den er nu og indskærpe at overholde reglen om at give besked om hvem, hvor længe etc der er lejere. Og vi appellerer også til at man fortsat udviser respekt for dem der bor her og at vi ikke er interesserede i at der køres hoteldrift i vores ejendom. Iflg vedtægterne er udlejning af andel eller dele heraf ikke tilladt medmindre bestyrelsen giver tilladelse – men vi mener altså fortsat at vi kan dispensere iflg ovenstående. Vi anbefaler at Airbnb-ordningen evalueres igen ved næste generalforsamling.

Vedligehold

Der er i løbet af året udbedret en række større og mindre vedligeholdelser: isolering af lofter i cykelkælder og vaskekælder, udbedring og maling af hoved- og kælderdøre, eftersyn af varmeanlæg. Vi er fortsat i proces med at få udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen – herunder udskiftning af faldstammer.

Der er nye EU krav til at etablere varmtvandsmålere i alle andele. Bestyrelsen har afsøgt markedet for at få et tilbud, men det kræver en forudgående rentabilitetsberegning med en omkostning på ca kr. 14.000,-. Vi anslår at det vil kræve opsætning af 2 -3 individuelle målere i hver andel og at

etableringen af disse vil overstige den eventuelle effekt. Vi må dog nødvendigvis få foretaget rentabilitetsvurderingen for at kunne vurdere det præcist.

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. I år flyttes arbejdsdagen til august og vi kan forsøge at finde en dato på generalforsamlingen.

Gården

Der er generalforsamling i Gårdlavet Collinshave 31.5. Vi har i fællesskab med Zinnsgade 6 indsendt et forslag til forbedring af midterarealet (vedlagt).

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 er i år indkøbt ny vaskemaskine i kælderen. I den forbindelse har der været en del problemer med at få den til at køre korrekt - det ser nu heldigvis ud til at være løst. 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.

Vi har fået en ny rengøringsordning i opgangene, der efter lidt indkøringsvanskeligheder nu fungerer fint.

Irene Alma Lønne

Jesper Juul Hansen

Thomas Uffelmann Mohn

TIL: Generalforsamling Gårdlauget Collinshave torsdag den 31. maj 2018

Forslag til forbedring af midterstykket

Forslagets stilles på baggrund af den nuværende situation på midterstykket: Der er i 2017 udført en del omlægninger på midterstykket: sandkasse, bede og beplantning er fjernet og i stedet er etableret ny græsplæne, et opholdsareal og en ny gangsti. Efter omlægningen fremstår midterarealet med en række problemer: Området virker meget tomt, ikke så grønt som tidligere og indbyder ikke til ophold. Den nyetablerede gang har et ”hakket” og uhensigtsmæssigt forløb og benyttes ikke. Visuelt er gangforløbet ikke pænt. Græsplanen har en ”hakket” kant der nemt slides af – hvilket også er tilfældet. Fjernelse af de tidligere bede giver meget overfladevand og derfor afvander regnvandet ikke - det ødelægger græsplænen, samt overbelaster kloakerne.

Midterstykket er det område i gården, hvor der er mest gennemgangstrafik og hvor renovation etc. kommer ind og ud. I den nuværende situation fremstår området primært som et sådant gennemgangsareal.

Det er derfor vigtigt at etablere oplevelsen af ”rum og steder” på arealet, som kan indbyde til ophold og give midterstykket en mere indbydende, grøn karakter og en kvalitet på niveau med Collinshaves øvrige områder.

Det har tidligere været bestyrelsens intention, at det er beboerne/ejerne på midterarealet der i meget høj grad inddrages i beslutningen om, hvordan området indrettes, på lige fod med hvad der har været præcedens ved omlægning af gårdens øvrige områder. Det har desværre ikke været tilfældet.

Derfor stiller ejendommene AB-Collinsgade 5 og Zinnsgade 6 et forslag til en forbedring af området. Se BILAG A. Forslaget tager udgangspunkt i den eksisterende situation, som forbedres med et udvidet græsareal, der afgrænses af en stenkant, en ny stiforbindelse, der øger mulighed for ophold i solsiden, etablering af tre ovale bede, hvor nuværende beplantning suppleres af træer og buske. Tørrestativer fjernes – eller flyttes, da de er placeret uhensigtsmæssigt i forhold til ophold. Se yderligere info på BILAG A.

Vi ønsker at Generalforsamlingen tager stillingen til følgende:

1. Principgodkendelse af skitsen, BILAG A
2. At Generalforsamlingen godkender at et udvalg fremadrettet varetager forandringen af midterstykket. Udvalget består af repræsentanter fra de tre ejendomme på midterarealet: ejerne af ejendommene AB-Collinsgade 5, Zinnsgade 6 og Zinnsgade 4 samt en repræsentant for bestyrelsen. Udvalget vælges på Generalforsamlingen. Undertegnede, Erik Damgaard og Irene Lønne ønsker begge at deltage i udvalget.
3. At Generalforsamlingen giver udvalget hjemmel til at gennemføre ændringer på midterstykket i overensstemmelse med skitsen BILAG A, under forudsætning af at forholder sig til budgettet for 2018 og posten ”Omlægning/indretning af legeplads og gård”.

MVH

Erik Damgaard, Zinnsgade 6, Ejer
Irene Lønne, AB-Collinsgade 5, Formand

BILAG A: COLLINSHAVE

Forslag: Cirkelslag og runde/ovale former - følger den oprindelige ide i gårdanlægget



Ny situation

Græsplænen udvides og kantes med sten, der følger formen.

Sti og retning forbedres således, der mere ophold i solsiden.

Nuværende træer og buske suppleres med buske og et blomstrende træ - samt krukker med blomster, således der opstår små rum og samlinger.

Hvis muligt etableres lave vedbend-bede langs husmur

Ovale bede etableres og optager bl.a regnvand, der afhjælper nuværende situation med for meget overfladevand.



Nuværende stituation

Græsplænen er ikke kantet og derfor hakket op i den eksisterende flisebelægning, hvilket giver små sårbare græsstykker, der slides af.

Nuværende sti har et hakket forløb og er placeret uhensigtsmæssigt.

Sommerfuglebuske står som solitære træer, hvilket de ikke er egnede til.

Der er meget overskuds vand som ødelægger den nederste del af plænen samt giver overfyldte kloaker.

BILAG A: COLLINSHAVE

Forslag: Cirkelslag og runde/ovale former - følger den oprindelige ide i gårdanlægget



Ny situation

Græsplænen udvides og kantes med sten, der følger formen.

Sti og retning forbedres således, der mere ophold i solsiden.

Nuværende træer og buske suppleres med buske og et blomstrende træ - samt krukker med blomster, således der opstår små rum og samlinger.

Hvis muligt etableres lave vedbend-bede langs husmur

Ovale bede etableres og optager bl.a regnvand, der afhjælper nuværende situation med for meget overfladevand.



Ny situation

Illustration viser græs og bede uden beplantning.

Ide-skitse: ikke målfast eller rentegnet!

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.”

Søren Kornum

Dirigent

På vegne af: By & Bolig Administration AS
Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022
IP: 188.179.20.66
2018-05-28 11:40:08Z

NEM ID 

Søren Kornum

Referent

På vegne af: By & Bolig Administration AS
Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022
IP: 188.179.20.66
2018-05-28 11:40:08Z

NEM ID 

Jesper Juul Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-516874442663
IP: 93.176.68.50
2018-05-29 06:31:18Z

NEM ID 

Thomas Uffelmann Mohn

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-841949637397
IP: 165.225.80.166
2018-05-29 08:25:10Z

NEM ID 

Irene Alma Lønne

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-255645073765
IP: 176.20.77.25
2018-06-03 10:49:02Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6TEPY-3C2L-MWEM0-CTJPZ-BJYIY-GTAMQ

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>