

**REFERAT AF  
ORDINÆR GENERALFORSAMLING  
afholdt i A/B Collingsgade 5  
mandag, den 11. juni 2007, kl. 19:00**

Med følgende dagsorden:

**Dagsorden:**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Indkomne forslag.
6. Valg af bestyrelse.
7. Valg af administrator og revisor.
8. Eventuelt.

Formanden bød velkommen og gav ordet til advokat Kirsten Bindstrup.

**Ad punkt 1:**

Advokat Kirsten Bindstrup blev valgt som dirigent og referent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt og konstaterede samtidig, at der var mødt andelshavere fra 8 lejligheder.

**Ad punkt 2:**

Irene Lønne aflagde vedhæftede beretning.

Vedrørende Gårdlauget Collinshave kunne advokat Kirsten Bindstrup oplyse, at referatet var udarbejdet og ligger til godkendelse og underskift hos gårdlaugets bestyrelse.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

**Ad punkt 3:**

Revisor Helle Dideriksen gennemgik årsregnskabet for 2006 samt værdiansættelsen af andelene.

Handwritten mark or signature in the top right corner.

Vörðunardeildin hefur tekið tillit til þess að veita fjárhagslegu stuðningi til þess að tryggja virkni og áhrifamikla starfsemi. Þetta er gætt af því að veita fjárhagslegu stuðningi til þess að tryggja virkni og áhrifamikla starfsemi.

Þetta er gætt af því að veita fjárhagslegu stuðningi til þess að tryggja virkni og áhrifamikla starfsemi. Þetta er gætt af því að veita fjárhagslegu stuðningi til þess að tryggja virkni og áhrifamikla starfsemi.

Þetta er gætt af því að veita fjárhagslegu stuðningi til þess að tryggja virkni og áhrifamikla starfsemi. Þetta er gætt af því að veita fjárhagslegu stuðningi til þess að tryggja virkni og áhrifamikla starfsemi.

Þetta er gætt af því að veita fjárhagslegu stuðningi til þess að tryggja virkni og áhrifamikla starfsemi. Þetta er gætt af því að veita fjárhagslegu stuðningi til þess að tryggja virkni og áhrifamikla starfsemi.

Þetta er gætt af því að veita fjárhagslegu stuðningi til þess að tryggja virkni og áhrifamikla starfsemi. Þetta er gætt af því að veita fjárhagslegu stuðningi til þess að tryggja virkni og áhrifamikla starfsemi.



Þetta er gætt af því að veita fjárhagslegu stuðningi til þess að tryggja virkni og áhrifamikla starfsemi. Þetta er gætt af því að veita fjárhagslegu stuðningi til þess að tryggja virkni og áhrifamikla starfsemi.

Þetta er gætt af því að veita fjárhagslegu stuðningi til þess að tryggja virkni og áhrifamikla starfsemi. Þetta er gætt af því að veita fjárhagslegu stuðningi til þess að tryggja virkni og áhrifamikla starfsemi.



Þetta er gætt af því að veita fjárhagslegu stuðningi til þess að tryggja virkni og áhrifamikla starfsemi. Þetta er gætt af því að veita fjárhagslegu stuðningi til þess að tryggja virkni og áhrifamikla starfsemi.

Þetta er gætt af því að veita fjárhagslegu stuðningi til þess að tryggja virkni og áhrifamikla starfsemi. Þetta er gætt af því að veita fjárhagslegu stuðningi til þess að tryggja virkni og áhrifamikla starfsemi.

Þetta er gætt af því að veita fjárhagslegu stuðningi til þess að tryggja virkni og áhrifamikla starfsemi. Þetta er gætt af því að veita fjárhagslegu stuðningi til þess að tryggja virkni og áhrifamikla starfsemi.

Vedrørende andelsværdien kunne det konstateres, at den offentlige vurdering, der udgør kr. 13.300.000, ligger meget tæt op ad valuarvurderingen pr. 31. december 2005 på kr. 13.250.000.

Da andelsboligforeningen har brugt over kr. 500.000 til vedligeholdelse, har det medført, at andelene vil falde noget i forhold til den valuarvurdering, der blev foretaget pr. 31. december 2005.

Af denne årsag besluttede generalforsamlingen at indhente en valuarvurdering, og såfremt valuarvurderingen medfører højere andelsværdier end ejendomsvurderingen, vil valuarvurderingen blive lagt til grund.

Såfremt der sker handler inden valuarvurderingen er modtaget, skal der tages forbehold for eventuel stigning.

Med disse bemærkninger blev regnskabet vedtaget.

#### **Ad punkt 4:**

Revisor Helle Dideriksen gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet.

Der var en bemærkning til viceværtposten, som bør stige med kr. 10.000, hvilket vil medføre, at driftsresultatet vil ende med et minus på kr. 10.000. Det medfører vedrørende likviditetsbudgettet, at der pr. 31. december 2007 vil indestå kr. 190.000 og ikke kr. 200.000, såfremt andelsboligforeningen ikke forbruger mere, end det fremgår af budgettet.

Med disse bemærkninger blev drifts- og likviditetsbudgettet enstemmigt vedtaget.

#### **Ad punkt 5:**

Fra bestyrelsen er der fremkommet forslag om venteliste. Der var ingen forslag fra medlemmerne.

Vedrørende ventelister foreslår bestyrelsen, at der oprettes en venteliste og en ændring af vedtægternes § 6.

Bestyrelsen har ikke udarbejdet endeligt forslag vedrørende venteliste, da man først ville forhøre sig på generalforsamlingen, om der var interesse for udarbejdelse af en venteliste.

Efter en længere diskussion af problematikken, venteliste contra ikke venteliste, blev generalforsamlingen enstemmigt enig om, at bestyrelsen skulle udarbejde forslag til en venteliste, der tager højde for, at der udover fortrinsret for børn og forældre tillige er fortrinsret for søskende.

Ad punkt 6a:

Irene Lønne genopstillede som formand og blev valgt.

Ditte Nicolaisen og Rikke Henningsen blev genvalgt som bestyrelsesmedlemmer.

Som suppleant blev Anne Mette Pedersen genvalgt.

Ad punkt 7:

Advokat Kirsten Bindstrup blev genvalgt som administrator, og revisor Helle Dideriksen blev genvalgt som revisor.

Ad punkt 8:

~~Rikke~~ Henningsen og Ditte Nicolaisen ønskede at undersøge mulighederne for, at der kunne opsættes altaner. Det viste sig, at Maj Nordentoft, tillige var interesseret i altanprojekt.

→ samt Malene Sørensen & Jesper Juul

Der var almindelig tilslutning til, at Rikke Henningsen og Ditte Nicolaisen arbejder videre med altanprojektet og forelægger forslag herom på en ekstraordinær generalforsamling.

Forslaget går ud på, at andelshaverne selv finansierer altanerne, men først efter indhentet godkendelse af at måtte opsætte altaner.


Aage Sandhøj oplyste, at han vil sørge for, at varmtvandsbeholderen tjekkes.

Magnus Cohn har forespurgt, om man er interesseret i, at han undersøgte mulighederne for fibernetforbindelse. Der var almindelig tilslutning hertil.

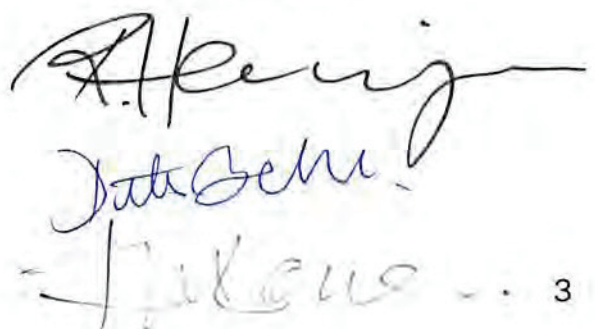
Formanden oplyste, at Blegdams VVS, som andelsboligforeningen hidtil har benyttet, men som man i den senere tid har haft dårlige erfaringer med, er blevet udskiftet med et nyt firma. Der vil komme opslag om, hvilket vvs-firma beboerne skal kontakte.

Generalforsamlingen blev hævet, og dirigenten takkede for god ro og orden.

Som dirigent og referent:



Som bestyrelse:



## **Bestyrelsens beretning**

Bestyrelsesarbejdet har siden sidste generalforsamling været koncentreret om at gennemføre de beslutninger generalforsamlingen traf i 2006.

### **1. Renovering**

#### **Renovering af opgange**

Hovedtrappe og bagtrappe blev renoveret i efteråret. Renoveringen har været omfattende og på hovedtrappen er der tale om en totalrenovering, hvor alt fra elinstallationer til vægge og gulve er blevet fornyet. Undervejs i renoveringen besluttede vi også at udskifte gulvbelægningen på bagtrappen. Resultatet er vi meget tilfredse med og synes at ejendommen har fået et løft.

#### **Renovering af kælder**

På sidste generalforsamling besluttede vi at undersøge mulighederne for at stoppe fugtoptrækning i kældermurerne, da det tilbud vi havde modtaget på daværende tidspunkt blev vurderet til at være for højt. Bestyrelsen har ikke fundet en oplagt løsning til at stoppe fugten. Vi har fundet ud af, at det er et generelt problem i København med ejendomme opført i samme periode som vores. Problemet er at ejendommene er bygget uden fundament og fugten kan kun stoppes effektivt hvis man sikrer at vandet ikke kan trænge op nedefra. De fleste løsninger man kan finde stopper for fugt der trænger ind ved ydermurerne. Metoder der sikrer for fugt der kommer nedefra er ikke gennemafprøvede, de er meget dyre og effekten af dem kendes ikke 100 %. I værste fald kan fugtspærring resulterer i at fugten ikke kommer ud af murerne men i stedet trænger opad i bygningen. Vi har derfor besluttet at afvente udviklingen på området og har i stedet fornyet ventileringen i vaskekælderen og der bliver opsat en lignende ventilering i cykelkælderen. Pt synes ventilering at være den bedste løsning. Fugten i kælderen er ikke faretruende og ejendommen er sund, men på længere sigt er det hensigtsmæssigt at vi finder en løsning.

#### **Renovering af el-installationer**

Alle lejligheder er blevet gennemgået for ulovlige el-installationer. Vi udsendte i efteråret meddelelse til andelshaverne om at få bragt deres installationer i orden iflg. den rapport elektrikerne havde udarbejdet. Vores indtryk er at hovedparten nu har fået orden på deres el-installationer, men enkelte har haft problemer med at få en elektriker. Vi har derfor udsat fristen for at dokumentere, at arbejdet er udført. I vil høre nærmere når bestyrelsen genoptager arbejdet til efteråret.

Vi vil gøre opmærksom på at de gamle stoffedninger, som mange steder sidder i væggene ikke er ulovlige - men de kan være farlige, hvis de overbelastes. Da vores gamle lejligheder ikke har så mange stikkontakter, bruger mange forlængerledninger med ekstra stik for at dække behovet. Vi vil opfordre til at være meget forsigtige med at tilslutte for mange el-apparater til det samme stik. Det overbelaster ledningen og kan forårsage brand. Det er en god ide at supplere med flere nye stikkontakter i stedet for.

### **2. Fælles arbejdsdag**

Ved sidste generalforsamling blev en obligatorisk fælles arbejdsdag besluttet. Vi har afholdt den første i april 2007, hvor samtlige andelshavere deltog. Bestyrelsen er meget tilfreds med den fælles arbejdsdag, som både var effektiv og hyggelig. Vi fortsætter med at afholde en årlig arbejdsdag i fremtiden.

### **3. Ordensreglement**

Bestyrelsen foreslog sidste år en opdatering af det eksisterende og outdatede ordensreglement. Vi har endnu ikke udarbejdet et konkret forslag, men vil tage det op igen efter sommerferien. Det vores vurdering er at der for øjeblikket ikke er problemer med nabostøj etc. og at der er en generel god fælles ansvarsfølelse for vores ejendom.

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

Udover de besluttede tiltag fra sidste generalforsamling har bestyrelsen været optaget af andre opgaver:

Tre andele er blevet **overdraget** siden sidst og vi har **indført og gennemført** ny praksis ved overdragelse, hvor en synsmand vurderer lejligheden og forbedringer. Vi er tilfredse med fremgangsmåden, som sikrer at andelene handles til den rigtige pris for Individuelle forbedringer samt at misligholdelse og ulovlige installationer opdages. Det er en fordel for den nye andelshaver samt for foreningen. Forbedringerne er efter vores indtryk vurderet yderst rimeligt og både købere og sælgere er blevet godt behandlet.

Tre andele er i perioden blevet **renoverede** med nyt køkken og bad. Bestyrelsen er ikke direkte involveret i Individuelle forbedringer, men det afkaster lidt praktisk arbejde med tilladelser, nabogener etc.

Vi har ansat en **rengøringshjælp** til at rengøre hoved- og bagtrappe, feje fortovet, udskifte pærer etc. Tidligere har vi benyttet rengøringsfirmaer, men vi ønskede at afprøve om vi fik en bedre kvalitet ved direkte ansættelse. Vi er indtil videre tilfredse med ordningen, som også giver mulighed for, at vi kan ansætte andelshavere eller andelshaveres børn, hvis der skulle være interesse for det.

**Gårdlavet** har afholdt generalforsamling i slutningen af maj, og Magnus st.tv. er valgt ind i den ny bestyrelse. Når referatet udsendes vil det bliver opsat i opgangen. En lille folder som gårdlavet har udgivet er desuden omdelt til alle andelshavere.

Til vaskeklubbere kan det meddeles, at der i nærmeste fremtid vil blive indkøbt endnu en **vaskemaskine**. Tine 1. tv. står for vaskeklubben og maskinen indkøbes for klubbens egne midler, mens installationerne betales af foreningen.

Tine sørger desuden godt for vores **nærområde** i gården, som efterhånden er vokset til og er blevet meget flot. Tak for det!

Vi er generelt tilfredse med foreningens udvikling i den forløbne periode – bla bidrager den fælles arbejdsdag til en god stemning. Først og fremmest er vi dog meget tilfredse med de nye opgange, som har givet et mere indbydende og velholdt hus. Efter en periode med rod af gratisaviser og andet ser opgangene nu pæne ud. Vi vil gerne opfordre til fortsat at passe godt på dem, samt i det hele taget deltage aktivt i at gøre Collinsgade 5 til et rart sted at bo.

MVH/

Bestyrelsen

Juni 2007