

**REFERAT AF  
ORDINÆR GENERALFORSAMLING  
afholdt i A/B Collingsgade 5  
onsdag, den 4. juni 2008, kl. 18:00**

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.

**Ad punkt 1:**

Advokat Kirsten Bindstrup blev valgt som dirigent og referent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt.

**Ad punkt 2:**

Formanden aflagde beretning og oplyste herunder, at det har været et stille år.

Trapperne er der ikke sket noget med, bortset fra en pletmaling. Der vil ske noget efter sommerferien.

Der er opsat en blæser i cykelskuret. Det har givet en forskel. Der er ikke så lummerfugtigt længere. Bestyrelsen aftalte, at Rikke Henningsen og Ditte Nicolaisen tager sig af de praktiske ting, da formanden p.t. har været meget optaget.

Under dette punkt vil bestyrelsen oplyse, at de har ændret på fremlejereglerne, blandt andet på grund af en bestemt andelslejlighed, hvor der har været problemer. Bestyrelsen henholder sig til lejelovens bestemmelser, hvilket betyder, at fremleje skal ske med ordentligt varsel, og at der ikke kan fremlejes til sekundære fremlejere. Bestyrelsen ønsker heller ikke, at kollektiver er fremlejetagere.

Der er sket en ændring af overdragelsesaftalerne i starten af 2007, idet administrator har ændret reglerne. Der skal nu varsles med en måned før fraflytning.

Gårdlauget har afholdt en generalforsamling for en måneds tid siden. Magnus Cohn er fortsat repræsentant for andelsboligforeningen. Herudover har Rikke Henningsen og Irene Lønne deltaget.

Gårdmanden er sagt op, og der skal findes en ny.

I gården mod Farimagsgade er der udført forskellige plantninger.

Hvis nogen er interesseret i at deltage i gårdlaugets arbejde, er de meget velkomne.

Andelsboligforeningens rengøring har haft en pause. Oskar Breindahl er ansat fra 1. maj 2008.

Under diskussionen om formandens beretning uddybede Kirsten Bindstrup årsagen til de nye overdragelsesaftaler, herunder at der ofte sælges til under andelsværdien, hvorfor det er vigtigt, at det af overdragelsesaftalen fremgår, hvilken andelsværdi der er vedtaget på generalforsamlingen.

Beretningen blev vedtaget.

#### **Ad punkt 3:**

Revisor Helle Dideriksen gennemgik årsregnskabet for 2007 samt værdiansættelsen af andelene.

Andelsværdierne blev fastsat til kr. 1.167.628.

Regnskabet og værdiansættelserne blev enstemmigt vedtaget.

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

Revisor Helle Dideriksen gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet.

Vedligeholdelsesposten sættes fra kr. 20.000 til kr. 40.000.

Det blev besluttet, at boligafgiften skal stige med kr. 200 pr. måned fra 1. august 2008.

Med disse bemærkninger blev drifts- og likviditetsbudgettet enstemmigt vedtaget.

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

Bestyrelsen har stillet forslag om ændring af vedtægternes § 6 vedrørende overdragelse af andele, jf. vedhæftede forslag.

Dirigenten konstaterede, at der var 7 andelshavere til stede, hvilket ikke er tilstrækkeligt, da vedtægtsændringer skal vedtages med 2/3 flertal af 2/3 af andelshaverne.

Forslag A og B blev drøftet, og der var ikke stemning for, at venteliste til ikke medlemmer stryges.

Der kunne ikke opnås enighed om et forslag, og derfor blev der afholdt en vejledende afstemning om, hvorvidt bestyrelsen skulle arbejde videre med at fremkomme med et konkret forslag til vedtægtsændring af § 6. Det blev enstemmigt vedtaget, at bestyrelsen skulle arbejde videre hermed.

Herudover var der stillet forslag fra Magnus Cohn om indlæggelse af fibernet, hvor der både er telefon og kabelnet.

Det blev oplyst, at da der ikke foreligger et helt konkret forslag fra Magnus Cohn, ligesom han ikke deltog i generalforsamlingen, blev der forespurgt, om der var øvrige, der havde lyst til at arbejde videre med projektet internet. Kirsten Bindstrup oplyste, at der var en ejendom på Østerbro, der ønsker at gå med i Firkantnet der har til huse på Nørrebro, da dette er effektivt.

Christian Jensen meddelte, at han gerne ville arbejde sammen med Magnus Cohn om et forslag vedrørende fibernet.

#### **Ad punkt 6:**

Irene Lønne blev genvalgt som formand.

Herudover blev Ditte Nicolaisen og Rikke Henningsen blev genvalgt som bestyrelsesmedlemmer.

Anne Mette Pedersen blev genvalgt som suppleant.

#### **Ad punkt 7:**

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

#### **Ad punkt 8:**

Det blev nævnt, at arbejdsdagen vil blive lagt engang sidst i august, og der vil blive udsendt besked herom. Hvis man ikke deltager, skal man betale en afgift på kr. 500.

Herudover blev det nævnt, at der har været en elektriker ude, som oplyste, at der bør være mere strøm i lejlighederne, ligesom der skal installeres flere stikkontakter. Bestyrelsen arbejder videre med alle problemerne.

Der blev stillet spørgsmål om, der ikke kunne købes en ny vaskemaskine, en industri-maskine.

Tine Nzi, der er vaskeforeningens repræsentant, lovede, at hun ville arbejde videre hermed.

Vedrørende systemnøgler ønsker bestyrelsen, at hver lejlighed får 3 nøgler, og at der bliver faste regler om udlevering af nøgler. Dette også for, at der kan være en ekstra nøgle til eventuelle håndværkere, der skal ind i ejendommen.

Generalforsamlingen blev hævet.

Som dirigent og referent:



Som bestyrelse:





# ~~Til orientering~~ Til orientering

## Forslag om indførelse af nye regler ved køb/salg i Collingsgade 5 A/B

### Forslag A

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med nedenstående. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

Fortrinsret til at overtage andel skal gives i følgende rækkefølge.

- a) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, til søskende, eller til en person, der i mindst et år før overdragelsen har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Til andelshaveren af naboledigheden til sammenlægning. (gælder kun for andelene på 5. sal pga. størrelsen på disse andele).
- c) Andre andelshavere, der er interesserede i overtagelse af andelen, har dernæst fortrinsret efter anciennitet i foreningen. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse overtager den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den således ledigblivende lejlighed.
- d) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der efter indstilling fra en andelshaver er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret.
- e) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

### Forslag B

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med nedenstående. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

Fortrinsret til at overtage andel skal gives i følgende rækkefølge.

- a) Andre andelshavere der er interesserede i overtagelse af andelen, har fortrinsret efter anciennitet i foreningen.
- b) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der efter indstilling fra en andelshaver er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret.

Bestyrelsen



### **Bestyrelsens arbejde**

Bestyrelsens arbejde varetages i denne periode primært af Ditte og Rikke, da Irene, som er formand for øjeblikket har et stort arbejdspress. Bestyrelsen forventer at fortsætte på denne måde resten af 2008, hvorefter tingene igen normaliseres. Andelshavere bedes derfor henvende sig til Ditte eller Rikke med spørgsmål o.lign.

### **Overdragelse**

Der er indført ny praksis fra administrators side, hvilket bestyrelsen bifalder. Den ny praksis sikrer en rimelig behandlingstid ved overdragelser, samt at administrator varetager evt. spørgsmål vedr. prisfastsættelse. Administrator skal fremover have minimum én måned til at behandle en overdragelse. Vi fortsætter ligeledes med at lade en synsmand vurdere lejlighederne ved overdragelse, som bestyrelsen står for. Disse to ting tilsammen betyder, at andelshavere skal informere bestyrelsen om overdragelse minimum to måneder før man ønsker at fraflytte.

### **Fremleje**

Der har i det forløbne år været problemer vedr. fremleje af 1. th. Vi ønsker derfor at gøre opmærksom på bestyrelsen holdning og behandling af sager vedr. fremleje: I følge vores vedtægter skal bestyrelsen have besked ved fremleje af andelen (eller dele heraf). Bestyrelsen følger på dette område lejelovens bestemmelser, hvilket giver tilladelse til fremleje i op til 2 år, hvis andelshaveren har en gyldig grund (fx udlandsophold e.lign.). Bestyrelsen tager i det enkelte tilfælde stilling til dette spørgsmål. Såfremt andelshaveren har gyldig grund, skal andelshaveren selv sørge for at bringe alle nødvendige papirer i orden. Dvs. at andelshaveren selv skal sørge for, at der foreligger en lovlig fremlejekontrakt, hvoraf alle forholdende omkring fremlejen fremgår. Bestyrelsen skal godkende kontrakten, samt den pågældende fremlejer af lejligheden. I tvivlstilfælde skal administrator godkende kontrakten. Andele kan ikke fremlejes til bofællesskaber, kollektiver eller personer som udlejer et værelse i lejligheden. Bestyrelsen skal have rimelig tid til at behandle en fremleje, da der således er en del formalia, der skal bringes i orden. Derfor må andelshavere, der ønsker at fremleje påregne en ekspeditionstid på minimum én måned. Vi vil gerne understrege, at bestyrelsen på ingen måde ønsker at modsætte sig en lovlig fremleje, men at vi alene varetager foreningens fælles interesser. Bestyrelsen handler i andelshaverens interesse efter bedste vurdering,

vi er ikke en professionel betalt bestyrelse og vi kan ikke forventes at stå til regnskab for fx. specifik tolkning af lovgivning på området. Som nævnt: I tvivlstilfælde inddrages administrator.

### **Gården**

Der er afholdt generalforsamling i Gårdlavet, Rikke og Irene deltog fra bestyrelsen herfra - samt Magnus (st.tv.) som sidder i Gårdlavets bestyrelse. Når vi modtager referatet bliver det sat op i opgangen. Vi vil blot fra mødet nævne, at der blev talt meget om affald – vi vil derfor gerne henstille til at alle andelshavere herfra er opmærksomme på at håndtere affald korrekt.

Dvs. fyld ikke affald i den container der allerede er fuld, men se efter om der er plads i en af de andre, skær pap op før det puttes i papcontainer og brug storskralsrummet korrekt.

I det hele taget VIS HENSYN! Affald tiltrækker rotter, krager og andet godt! – og det lugter ilde.

### **Stort og småt**

- Fælles arbejdsdag afholdes efter sommerferien – vi opsætter opslag i god tid.
- Vi har ansat ny rengøring i maj 2008, som i dette tilfælde er Oskar, der bor st.th.
- Der har været problemer med el-installationer i kælderen og bestyrelsen overvejer at udskifte dele af vores installationer samt trække mere el til de enkelte lejligheder. Vi arbejder videre med sagen.
- Der er endnu ikke kommet ny vaskemaskine til vaskeklubben, men vi forventer der sker noget i løbet af 2008.
- Vi planlægger, at opgangene får en lille overhaling, hvor småskader der opstået i løbet af året udbedres. Vis hensyn når I færdes på opgangene, flytter ting etc. – så holder opgangene længere!
- Endnu engang tak til Tine, for at passe vores nærområde i gården – det er virkelig flot!

MVH/ Bestyrelsen / v. formand Irene Lønne

Irene Lønne st.th.

Ditte Nicolaisen 5. tv.

Rikke Henningsen 2. tv.