

**REFERAT AF
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
Afholdt i A/B Collinsgade 5
Mandag d. 6. juni 2005**

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 evt. 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 følgende var til stede på generalforsamlingen:

Claus Cohen, Christoffer Monberg, Anne Mette Pedersen, Rikke Henningsen, Irene Lønne, Ditte Nicolajsen, Annemarie Kristensen og Christoffer Holm.

Ved fuldmagt var følgende repræsenteret: Poul Christensen, Ville Poulsen og Åge Sandhøj.

Herudover var revisor Helle Dideriksen samt revisor Annemarie Angel fra Deloitte og advokat Kirsten Bindstrup mødt.

Dirigenten konstaterede herudover, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt.

Ad punkt 2:

Irene Lønne aflagde vedhæftede beretning.

Under diskussionen af beretningen efterlyste Claus Cohen referatet af ekstraordinær generalforsamling af 28.2.2005. Formanden meddelte, at dette vil blive udsendt sammen med referatet af den ordinære generalforsamling.

Referatet blev godkendt.

Ad punkt 3:

Revisor Helle Dideriksen gennemgik årsregnskabet for 2004 samt værdiansættelsen af andelene.

Under gennemgangen blev revisoren opmærksom på, at kursværdien på side 10 udgjorde kr. 1.718.645,00 i stedet for som anført kr. 1.769.110,00.

Dette medfører, at den maksimale andelsværdi udgør 32,61 pr. andelskrone eller pr. andel kr. 377.985,00.

Referat af regnskabet og værdiansættelsen blev enstemmigt godkendt, således at andelsværdien udgør kr. 377.985,00.

Ad punkt 4:

Revisor Helle Dideriksen gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet. Herunder blev det drøftet, at det skulle undersøges, om det kan betale sig at foretage en omlægning af de nuværende lån. Helle Dideriksen nævnte, at der nu blev udbudt lån til 3% i rente, hvilket dog medførte en meget høj indfrielseskurs.

Det blev besluttet, at advokat Kirsten Bindstrup indhenter tilbud på låneomlægningen.

Andelsboligforeningen har i perioden indhentet vedligeholdelsesrapport, hvor der nu er fremkommet en regning på kr. 12.500,00 inkl. moms, som skal tillægges budgettet således, at der vil fremkomme et driftsunderskud på kr. 13.000,00. Dette vil medføre en forventet likviditet pr. 31.12.2005 på kr. 116.000,00.

Med disse bemærkninger blev drifts- og likviditetsbudgettet enstemmigt vedtaget.

Ad punkt 5:

I. Bestyrelsen har sat en drøftelse af vedligeholdelsesrapporten på dagsordenen under dette punkt, og bestyrelsen meddelte, at de ville foreslå følgende tiltag:

1. Udbedring af en fugtig facade og kælder pkt. 6.1.3. i alt kr. 100.000,00 inkl. moms ifølge en mundtlig vurdering fra arkitekten. Claus Cohen foreslog herunder, at der yderligere bliver investeret i en trykpumpe for ca. kr. 275,00.
2. Bestyrelsen foreslår, at trapperne istandsættes for i alt ca. kr. 90.000,00 inkl. moms.
3. Herudover foreslår bestyrelsen at der sker en renovering af alle lejlighedernes el-installationer, hvilket vil beløbe sig ifølge et mundtligt overslag til ca. kr. 20.000,00 pr. lejlighed.

I alt vil det medføre arbejder for kr. 400.000,00 eller en boligafgiftsforhøjelse på kr. 174,00 pr. måned.

Det blev vedtaget, at der skal afholdes en ekstraordinær generalforsamling efter indhentelse af tilbud på arbejderne under punkt 1-3, hvor endelig stillingtagen til udførelsen af arbejderne vil ske.

I forbindelse med en gennemgang af vedligeholdelsesrapporten blev deltagerne på generalforsamlingen opmærksomme på nogle fejl og nogle hensættelser som ikke er realistisk anført på side 9 i skemaet, hvorfor det blev besluttet, at bestyrelsen kontakter arkitekt Claus Boertmann for at få en revidering af tilstandsrapporten.

II. Bestyrelsen har indhentet tilbud på etablering af altaner. I alt vil altaner på 5 meters længde i henhold til tilbuddet beløbe sig til ca. kr. 1.200.000,00, hvilket vil medføre en boligafgiftsforhøjelse på kr. 521,00 ved optagelse af annuitetslån 4% til en ydelse på 6,28%.

De foreslåede altaner vil medføre en flytning af radiator, der vil koste ca. kr. 3.000,00 pr. lejlighed. Finansiering heraf er ikke indeholdt i boligafgiftsforhøjelsen. Efter en drøftelse af mulighederne for etablering af altaner hos nogle andelshavere og ikke hos andre, blev det besluttet, at der skulle indkaldes til et beboermøde / ekstraordinær generalforsamling, hvor en videre drøftelse og endelig stillingtagen til altaner skal ske.

III. Endelig blev det nævnt, at der bør ske nogle vedtægtsændringer, vedrørende § 4 og 9.

Andelsboligforeningen er ikke længere pligtig til at yde garanti for lån optaget i forbindelse med køb af andele, da denne bestemmelse er ophævet. Det vil sige en ændring af vedtægternes § 9, der bør ophæves for fremtidige købere.

Samtidig er bestemmelsen i andelsboligforeningens vedtægter § 4, stk. 3 ikke i overensstemmelse med loven, da andelene i dag godt kan gøres til genstand for udlæg, pantsætning og anden form for retsforfølgning.

Det blev vedtaget, at ændringer af vedtægterne medtages på den kommende ekstraordinære generalforsamling.

Ad punkt 6:

Irene Lønne genopstillede som formand og blev genvalgt.

Herudover blev Rikke Henningsen og Annemarie Kristensen genvalgt. Ditte Nicolajsen blev genvalgt som suppleant.

Ad punkt 7:


Advokat Kirsten Bindstrup blev genvalgt som administrator, og Deloitte v/Annemarie Angel blev genvalgt som revisor.

Ad punkt 8:



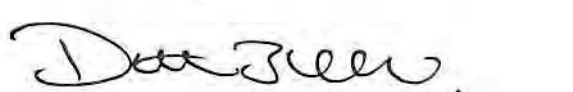
Det blev nævnt, at vinplanter ved trævinduer skal bortskæres, idet træværket ifølge arkitekt Claus Boertmann tager skade af beplantningen, hvorimod muren ikke lider skade.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent og referent:


Kirsten Bindstrup
advokat

Som bestyrelse:

Bestyrelsens beretning 2004

Generalforsamling den 6. juni 2005

Beretning

Efter generalforsamlingen startede bestyrelsen med en ny formand og ny sammensætning i bestyrelsen. Efter en lang årrække med den samme formand har det betydet, at bestyrelsen har brugt noget tid på at få bestyrelsesarbejdet til at fungere på nye vilkår.

I sommeren 2004 var der salg af to andele og velkommen til to nye andelshavere. Overdragelse af andele forløb forholdsvist problemfrit. Bestyrelsen har dog siden diskuteret, at vi fremover vil anbefale nye andelshavere at få gennemgået lejligheden af en synsmand før overtagelse, da vi mener det giver en sikkerhed både for foreningen og bestyrelsen samt for ejendommens og andelenes generelle standard og ligeledes en sikkerhed for, at der ikke senere opstår problemer i forhold til overtagelsen.

Bestyrelsen har som vedtaget på sidste generalforsamling, arbejdet videre med at undersøge muligheden for at få etableret altaner på gårdfacaden. Vi mente dog, at det ville være hensigtsmæssigt indledningsvist at få udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen for på den måde at få et overblik over, hvad foreningens samlede udgifter til henholdsvis vedligeholdelse og forbedringer vil være over en årrække. Udarbejdelsen af en vedligeholdelsesplan blev besluttet på en ekstraordinær generalforsamling den 28. februar 2005 og er netop færdigudarbejdet.

Desuden er der indhentet tilbud til etablering af altaner. På sidste generalforsamling havde bestyrelsen modtaget to tilbud fra to arkitekter på franske altaner – begge tilbud lød på ca. kr. 60.000 pr fransk altan ex. moms. På mødet foreslog administrator, at vi rettede henvendelse til Ringsted Bygningsentreprise, som muligvis ville kunne give et bedre tilbud. Det har vist sig at de kan levere rigtige altaner til stort set samme pris. Vi har derfor valgt at gå videre med denne leverandør indtil videre.

Bestyrelsen har siden 1. september 2004 haft Ditte Nicolaisen som suppleant da den tidligere suppleant fraflyttede foreningen.

MVH

Bestyrelsen v. formand Irene Lønne

