

Referat fra ordinær generalforsamling den 18. maj 2026

Mandag den 18. maj 2026 kl. 18:30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen AB Collingsgade 5 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos bestyrelsesformanden.

Tilstede var 10 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 11 stemmer.

Foreningens formand Jan Trane Hansen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Lars Thorsager blev valgt som dirigent og Joachim Aastrup som referent – begge fra By&Bolig.

Dirigenten orienterede om, at SJELDANI har skiftet navn til By&Bolig. Samtidigt er virksomheden flyttet. Virksomheden har samme CVR nummer og medarbejderne, telefonnumrene er de samme – som beboer vil du alene opleve at der er kommet et nyt logo på vores breve.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

A/B Collingsgade 5 - Bestyrelsens beretning 18-05-2026

Siden sidste års ordinære generalforsamling er de to aftalte renoveringsprojekter gennemført, dels i foråret/sommeren 2025 at renovere ejendommens gårdfacade/tag/vinduer samt i efteråret 2025 at modernisere varme anlægget.

Det har været et omfattende arbejde med tilbudsmateriale, møder, dialog og besigtigelse med entreprenør og rådgiver, koordinering i ejendommen med omfattende korrespondance for at nå i mål med disse projekter. Der er, som besluttet på den sidste ekstraordinære generalforsamling, optaget et fastforrentet realkreditlån til at finansiere projekterne med afdrag og løbetid på 30 år på i alt 1.600.000 kr. for at finansiere de to projekter. Udgifterne til de to projekter blev i 2025 på i alt 1.610.333 kr., heraf blev 693.634 kr. bogført som forbedringer.

2Penaeddoamehke2yF6X5KPG7QXUWBO6DWR6AR6B6N9D6NQ6FF2KZ98

AB Collingsgade 5

Ad 8 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - Vedtægtsændring vedrørende digital kommunikation

Bestyrelsen forslår, at der indskrives en ny § 3A i foreningens vedtægt, som gør det muligt at kommunikere med e-mail til foreningens medlemmer.

Forslaget blev **enstemmigt foreløbigt vedtaget på Generalforsamlingen 2025** idet mere end 2/3 dele af de fremmødte medlemmer stemte

for forslaget, men der var ikke mødt tilstrækkeligt mange medlemmer op til generalforsamlingen. Forslaget tages derfor til endelig behandling på foreningens generalforsamling 2026.

Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til foreningens vedtægt:

§ 3A - Digital kommunikation

- | | |
|------|--|
| 3A-1 | Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår pr. e-mail, samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten. |
| 3A-2 | Ved korrespondance forstås blandt andet, indkaldelser til generalforsamling med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag m.v.), vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden). |
| 3A-3 | Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post. |
| 3A-4 | Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse. |
| 3A-5 | Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor. |
| 3A-6 | Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen. |

Forslaget blev enstemmigt vedtaget

22BeneadddoamantkkyzF6X5KPG7QXUWBO6DWR6AR6B6N9D6NQ6FF2KZ98

Bestyrelsen forslår, at foreningens vedtægt ændres så den tager højde for den seneste højesterets dom fra 2023, hvor ansvar for skader som sker i forbindelse med andelshaverens forandringer i lejligheden.

Forslaget blev **enstemmigt foreløbigt vedtaget på Generalforsamlingen 2025**, idet mere end 2/3 dele af de fremmødte medlemmer stemte

for forslaget, men der var ikke mødt tilstrækkeligt mange medlemmer op til generalforsamlingen. Forslaget tages derfor til endelig behandling på foreningens generalforsamling 2026.

Bestyrelsen foreslår derfor følgende tilføjelser i foreningens vedtægt:

§ 10 Forandringer (tilføjelse)

10. 5 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
10. 6 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel.
10. 7 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

§ 20 Eksklusion (Tilføjelse markeret med **rød** tekst)

20. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:
- A) Trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
 - B) Groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6,
 - C) Foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10,
 - D) Optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
 - E) I forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
 - F) Gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget



AB Collingsgade 5

Forslag 3 – Etablering af fibernet

Bestyrelsen foreslår, at der etableres fibernet i ejendommen uden omkostninger ud fra (vedlagte) tilbud fra TDC/LK GROUP. Her blev det meddelt at det vil være frivilligt om man ønsker at benytte sig af denne løsning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget

Forslag 4 – Udskiftning af hoveddøre

Andelshaver 5. tv. foreslår, at foreningen undersøger muligheden for og iværksætter udskiftning af lejlighedernes hoveddøre.

Begrundelse:

De eksisterende hoveddøre er meget gamle og fungerer ikke optimalt. De binder, og det er hos mange nødvendigt at smække dem hårdt i for at få dem til at lukke og låse korrekt, hvilket medfører støjgener for beboerne.

En udskiftning vil forbedre funktionaliteten, reducere støj og bidrage til en generel opgradering af ejendommen.

Forslag:

Bestyrelsen indhenter tilbud og fremlægger et beslutningsgrundlag for udskiftning af hoveddørene på den kommende generalforsamling.

Forslaget blev ikke vedtaget

På en af de kommende arbejdsdage vil standen af dørene blive gennemgået. Beboerne kan med fordel slibe dørtrinnet hvis døren binder.

Forslag 5 – vedtægtsændring vedr. korttidsudlejning

Andelshaver 5. tv. foreslår en ændring af vedtægtens bestemmelse om fremleje, således at korttidsudlejning i begrænset omfang tillades.

Baggrund:

Korttidsudlejning via platforme som Airbnb er i dag ikke tilladt i henhold til vedtægtens § 11, stk. 3.

Forslag til ændring:

Det foreslås, at korttidsudlejning tillades i begrænset omfang, f.eks. i op til 6 uger pr. kalenderår.

Udlejning skal ske under følgende forudsætninger:

- Andelshaveren er ansvarlig for lejernes adfærd
- Husorden og vedtægter overholdes
- Udlejning må ikke være til gene for øvrige beboere

Forslaget blev ikke vedtaget

Pennaeeddocumentk&vF6Xt9QPGLQXW-BQDQDRUdNRBNA9R81N0FF-2KZS8

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."

Lars Thorsager Jensen

Dirigent

Serienummer: 7842fa8e-3dc1-4943-802f-92d9d61db880

IP: 217.74.xxx.xxx

2026-06-29 09:33:06 UTC



Hans Peter Aggebo

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 60052075-f378-4276-a786-eebf1eb85ec4

IP: 62.198.xxx.xxx

2026-06-29 09:34:22 UTC



Jan Trane Hansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: e3f95bd5-65ee-4455-bb31-8c098b9a3f8d

IP: 185.128.xxx.xxx

2026-06-29 12:20:19 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

Penneo-dokumentet bekræfter: F6E8KQ-72LQYUAB8KQJH-60VB8XW9EGW9QRPZQDS8

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."

Nynne Christine Kofoed Engelsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 35605315-a2c6-499b-8c05-49cec5f2bf2d

IP: 80.161.xxx.xxx

2026-09-01 11:03:38 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.