

AB Collingsgade 5

Referat fra ordinær generalforsamling den 19. maj 2025

Mandag den 19. maj 2025 kl. 19:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Collingsgade 5 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på Collingsgade 5, 4. tv.

Tilstede var 5 medlemmer, 0 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 5 stemmer.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Lars blev valgt som dirigent og Joachim som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Der har siden sidste års ordinære generalforsamling været afholdt to ekstraordinære generalforsamlinger, henholdsvis i december 2024 og marts 2025, hvor det blev besluttet, dels at modernisere ejendommens varme anlæg, dels at renovere ejendommens gårdfacade samt finansieringen heraf.

Der har været arbejdet intensivt på disse projekter. Bestyrelsen har holdt en del møder og der har været omfattende korrespondance i løbet af året for at komme godt i gang med disse projekter, stor tak for indsatsen og for et rigtigt godt samarbejde.

Renoveringen af ejendommens gårdfacade starter i dag. Moderniseringen af varme anlægget er planlagt til uge 38, her i 2025.

Der er, som besluttet på den sidste ekstraordinære generalforsamling, optaget et fastforrentet realkreditlån med afdrag og løbetid på 30 år på i alt 1.600.000 kr. for at finansiere de to projekter. Det betyder, at boligafgiften sættes op fra 4.600 kr. pr. måned pr. lejlighed til 5.200 kr. pr. måned pr. lejlighed fra 2025. Stigningen er planlagt til at træde i kraft fra den 1. juli 2025.

Der er skiftet valuar, da vores tidligere valuar Kjølhede er gået på pension og der er fundet en ny valuar; Vurderingsmægler fra Østerbro, der har udarbejdet årets vurdering.



AB Collingsgade 5

Der har været afholdt to arbejdsdage i henholdsvis august og november med bl.a. kældermaling på programmet.

Der er taget kontakt til vores gårdlaug, og Jan Trane Hansen er netop indtrådt i bestyrelsen af dette.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 121.399 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **203 kr.** (sidste år: 198,8763 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville stige ca. 600kr. pr. måned. pr. lejlighed med ikrafttrædelse d. 1. juli 2025.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 5 – Arbejdsdage

På generalforsamlingen blev det besluttet, at foreningen afholder fælles arbejdsdage søndag den 24. august 2025 og søndag den 16. november 2025.

Ad 6 - 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. 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.

AB Collingsgade 5

- 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 foreløbigt vedtaget**, 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 næstkommende generalforsamling.

Forslag 2 - Vedtægtsændring vedrørende ansvar for forandringer i lejlighed

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. Bestyrelsen foreslår derfor følgende tilføjelser i foreningens vedtægt:

§ 10 Forandringer (tilføjelse)

- 10.5 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers 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.

AB Collingsgade 5

- 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 foreløbigt vedtaget**, 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 næstkommende generalforsamling.

Ad 7 - Valg

På denne generalforsamling var hele bestyrelsen på valg. Bestyrelsesformand Jan Trane Hansen og bestyrelsesmedlem Jens Christian Bendixen Aggebo genopstillede. Derudover skulle der vælges et nyt bestyrelsesmedlem for 1 år, da Marie Sonne ikke genopstiller. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Christoffer Monberg valgt.

Der er rettet henvendelse til Phillip Friis Nielsen om han vil forsætte som suppleant.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Jan Trane Hansen	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Jens Christian Bendixen Aggebo	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Christoffer Monberg	på valg i 2026
1. suppleant	Philip Friis Nielsen	på valg i 2026

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.

Som revisor blev revisionsfirmaet ALBJERG valgt.



AB Collingsgade 5

Ad 8 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Der blev udtrykt stor tilfredshed med vaskekælderens. Et medlem gjorde opmærksom på, at filteret i tørretumbleren skal renses regelmæssigt.

Afslutningsvis bemærkede formanden, at gårdlauget ikke har større projekter planlagt i den nærmeste fremtid.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:14.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:
<https://beboer.sjeldani.dk/forening/collingsgade>

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og hele bestyrelsen ---
Lars Thorsager (dirigent) og hele bestyrelsen

I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	AB Collingsgade 5
A2	Adresse	Collingsgade 5, 2100 København
A3	CVR-nr.	5709 6519

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	19. maj 2025
--	--------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller c) Offentlig vurdering.			

	Ja	Nej
F1a	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	33.750.000 kr.	33.886 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	1.917.687 kr.	1.925 kr.
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	665 kr.
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		

AB Collingsgade 5

Teknisk andelsværdi		Gens kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi	28.347 kr.
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld – omsætningsaktiver	3.635 kr.
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	31.982 kr.
Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.		

Vedligeholdelse		
	Ja	Nej
L1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/reovering?		
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

Friværdi		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	89,21 %
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.		

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.”

Christoffer Monberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a3501e76-63e2-4199-babd-595138f5b870

IP: 188.180.xxx.xxx

2025-05-27 11:26:33 UTC



Lars Thorsager Jensen

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

Serienummer: f48cd4f4-5eb9-49f5-971a-9d338fde2b22

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-05-27 12:56:59 UTC



Jens Christian Bendixen Aggebo

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a0e13bdb-b216-4cd3-b712-d611f917a2c7

IP: 79.30.xxx.xxx

2025-05-28 11:30:19 UTC



Jan Trane Hansen

Bestyrelsesformand

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

IP: 185.128.xxx.xxx

2025-05-30 10:08:19 UTC



Penneo dokumentnøgle: GJJB-BIV1P-FHV4E-DPF7G-G51WE-IPDB4

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.