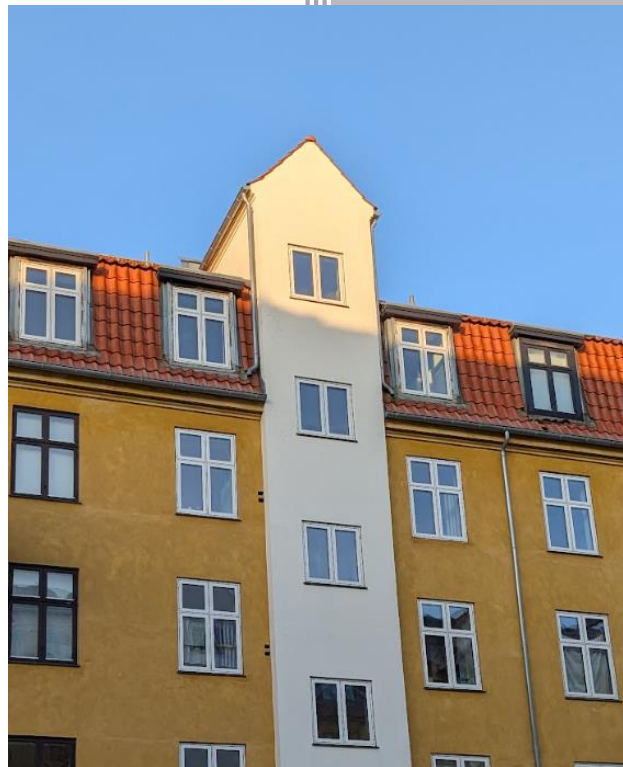


2026

# Indkaldelse til generalforsamling



AB Nymindegaard

Generalforsamling

23. marts 2026

## Indholdsfortegnelse

<b>INDHOLDSFORTEGNELSE</b>	<b>1</b>
<b>DAGSORDEN:</b>	<b>2</b>
<b>1. VALG AF DIRIGENT</b>	<b>4</b>
<b>2. VALG AF STEMMEUDVALG</b>	<b>4</b>
<b>3. BESTYRELSENS BERETNING</b>	<b>4</b>
3A    GODKENDELSE AF BESTYRELSENS ÅRSBERETNING	6
<b>4. REGNSKAB OG ANDELSKRONE</b>	<b>7</b>
4A    GODKENDELSE AF ÅRSREGNSKAB 2025	7
4B    GODKENDELSE AF BUDGET 2026	7
<b>5. FORSLAG TIL BEHANDLING PÅ GENERALFORSAMLINGEN</b>	<b>8</b>
5A    MANDAT TIL OMLÆGNING AF NUVÆRENDE REALKREDITLÅN	8
5B    ÆNDRINGER AF VEDTÆGTER - SLÆGTNINGE	8
5C    ÆNDRINGER AF VEDTÆGTER – INTERN REVISOR	8
5C    ÆNDRINGER AF HUSORDEN	8
5D    ÆNDRINGER AF ALTANORDEN	8
5E    HONORAR TIL BESTYRELSEN	8
<b>6. VALG TIL BESTYRELSEN</b>	<b>9</b>
6A    VALG AF FORMAND FOR 2 ÅR	9
6B    VALG AF 2 BESTYRELSESMEDLEMMER FOR 2 ÅR	9
6C    VALG AF TO SUPPLEANTER TIL BESTYRELSEN FOR 1 ÅR	9
6D    VALG AF INTERN REVISOR FOR 1 ÅR	9
<b>7. VALG AF EKSTERN REVISOR</b>	<b>9</b>
<b>8. EVENTUELT</b>	<b>9</b>

**Nymindegaard den 7. marts 2026**

# **Indkaldelse til ordinær generalforsamling**

**Mandag den 23. marts 2025 kl. 19.00**

**Sted: Kildevæld Kulturcenter, Kildevældsskolen, Østerbro**

## **Dagsorden:**

Velkomst ved formanden herefter

### **INDHOLDSFORTEGNELSE**

#### **DAGSORDEN:**

#### **1. VALG AF DIRIGENT**

#### **2. VALG AF STEMMEUDVALG**

#### **3. BESTYRELSENS BERETNING**

3A GODKENDELSE AF BESTYRELSENS ÅRSBERETNING

#### **4. REGNSKAB OG ANDELSKRONE**

4A GODKENDELSE AF ÅRSREGNSKAB 2025

4B GODKENDELSE AF BUDGET 2026

#### **5. FORSLAG TIL BEHANDLING PÅ GENERALFORSAMLINGEN**

5A MANDAT TIL OMLÆGNING AF NUVÆRENDE REALKREDITLÅN

5B ÆNDRINGER AF VEDTÆGTER - SLÆGTNINGE

5C ÆNDRINGER AF VEDTÆGTER – INTERN REVISOR

5C ÆNDRINGER AF HUSORDEN

5D ÆNDRINGER AF ALTANORDEN

5E HONORAR TIL BESTYRELSEN

#### **6. VALG TIL BESTYRELSEN**

6A VALG AF FORMAND FOR 2 ÅR

6B VALG AF 2 BESTYRELSESMEDLEMMER FOR 2 ÅR

6C VALG AF TO SUPPLEANTER TIL BESTYRELSEN FOR 1 ÅR

6D VALG AF INTERN REVISOR FOR 1 ÅR

#### **7. VALG AF EKSTERN REVISOR**

#### **8. EVENTUELT**

**Bestyrelsen består af:**

Formand Kåre Gade Petersen (B176), næstformand Stig Mercebach (B061), bestyrelsesmedlem Martin Panduro (B038), bestyrelsesmedlem Mette Heidemann Gregersen (B066) og kasserer Victor Eisner Rothe (B185)

Denne indkaldelse er adgangsgivende til foreningens ordinære generalforsamling.

Alle foreningens medlemmer, disses ægtefæller / samleverer har adgang til generalforsamlingen.

## Hver andel repræsenterer én stemme

**Jf. vores vedtægter §24 stk. 3. Skal forslag der ønskes behandlet på generalforsamlingen, være omdelt til samtlige andelshavere, senest 4 dage inden generalforsamlingen.**

**For at dette kan lade sig gøre, skal alle forslag senest være fremsendt skriftligt til bestyrelsen**

**Mandag den 16. marts 2026 kl. 18.00.**

Husk, at forslagsstilleren skal være til stede på generalforsamlingen, ellers bortfalder forslaget.

Forslag skal afleveres i sin fulde ordlyd.

### **FORELØBIG AKTIVITETSKALENDER 2026/2027:**

Arbejdsdag	fredag d. 28. august 2026
100 års fødselsdag	lørdag d. 29. august 2026
Juletræstænding:	søndag d. 22. november 2026
Fastelavn:	søndag d. 7. februar 2027
Ordinær generalforsamling 2026:	tirsdag d. 30. marts 2027

Med forbehold for ændringer

## 1. Valg af dirigent

## 2. Valg af stemmeudvalg

## 3. Bestyrelsens beretning

### Arrangementer

I 2025 har vi igen afholdt vores faste arrangementer; Fastelavn, Oprydningsdag, Sommerfest, Halloween og Julearrangement. Alle gode dage med stor opbakning og fremmøde. Vi er glade for, at andelshaverne i AB Nymindegaard kan se relevansen af arrangementerne og ønsker at deltage.

Vi gentog af afholde juletræstænding ugen før 1. søndag i advent, og igen var der stort fremmøde. Det lyder til det nok bliver en ny tradition.

Husk at vi i 2026 fylder 100 år, og derfor vil der blive afholdt en endnu større sommerfest end vi plejer. Vi håber så mange så muligt har lyst til at deltage, og blive hele aftenen. **Sæt derfor et stort kryds i kalenderen lørdag d. 29. august 2026**

Bestyrelsen håber at nogen vil stå for noget børneaktiviteter i forbindelser med sommerfesten. Er man interesseret i hjælpe med dette, så meld dig på kontoret.

### Affald

Vi forsætter stadig de gode takter fra 2023, hvor vi nåede op på en genanvendelsesprocent på over 70%.

Husk at vi KUN betaler for det restaffald som vi afleverer, mens alt andet sorteret affald ikke koster os noget. Så affaldssorteringen gør også at vi kan holde omkostninger til renovation nede.

Vi håber at folk forsætter det gode sorteringsarbejde, og vi skal være gode til at komprimere vores pap mm, så alt affald kan være der.

Storskrald forsvinder ikke af sig selv. Har du større mængder affald, så kan man låne trækvognen, og kører over på genbrugspladsen som ligger lige bag skolen. – alternativt tag en snak med Brian om hvornår der evt. kan afhentes affald. Men lad være med bare at stille det ved skraldeskuret eller andre steder.

### **Altan- og vinduesprojekt**

Det var uden tvivl dette projekt som fyldte stort set alt for Bestyrelsens arbejde i 2025.

Vinduesprojektet blev afsluttet omkring sommer, mens altanprojektet stadig trækker ud. Som alle nok har bemærket, så har især 4.sals altanerne et problem med at vand render ned på facaden.

Der blev sidst i 2025 lavet et forsøg på 5 altaner hvor konstruktionen blev ændret lidt. Vi afventer lige nogle dage med regnvejr for at konstatere om det er den rigtige løsning. – I så fald vil resten af 4 sals altanerne blive ændret i løbet af 2026.

Træet på altanbunden er åbenbart temmelig tørstigt, så det skal nok olies 1-2 gange i løbet af 2026.

### **Støjgener**

Vi har desværre i bestyrelsen måtte bruge en del tid på nabostridigheder relateret til støjgener her i 2025.

Udfordringen er ofte, at underboer oplever væsentlige støjgener fra deres overbo, der ofte ikke er klar over hvor lydt her er i foreningen. Fx ved at børn løber og leger, kan lyder meget voldsomt i andelen nedenunder.

Vi kan kun opfordre til at tage en konstruktiv dialog andelshaverne imellem, og ellers kom ned på kontoret og tag en snak med os om problemet.

### **Facebookgrupperne**

Til alle nye andelshavere og som reminder til alle andre, så har AB Nymindegaard to lukkede Facebook-grupper. A/B Nymindegaard er information mellem andelshavere om naborelaterede nyheder og A/B Nymindegaard byt/køb/salg er til byt/køb/salg mellem andelshavere. Vi kan se, at begge grupper fungerer godt.

### **Hovedtrapperne**

Vi har her i foråret igangsat renovering af to af de mest slidte trapper. De får ny linoleum, og vi regner med at nå 5 trapper i 2026

### **Nye andelshavere i Nymindegaard**

Til sidst vil vi som bestyrelse benytte os af lejligheden til at byde nye andelshavere velkommen til foreningen.

Igen i 2025 der været meget få handler. Faktisk kun 6.

Et stort tillykke med jeres nye andel og velkommen til AB Nymindegaard.

Husk også at vi har ændret handelsreglerne, så mange af andelene nu bliver udbudt på den interne venteliste

Du kan komme på listen ved at kontakte kontoret

### **Varmemesteren**

Igen i år vil bestyrelsen gerne benytte lejligheden til at takke Brian for hans store engagement og bidrag til foreningen.

### **Året der kommer**

Bestyrelsen vil nok bruge en del ressourcer på det forestående 100 års jubilæum, ligesom vi er i gang med at se på forskellige beredskabsplaner. Endeligt har vi kik på at få strømlinet vilkårene for fremlejning og værelsesudlejning, da vi tidligere har opdaget at dette sker med delvis økonomisk gevinst for øje.

## **3a Godkendelse af bestyrelsens årsberetning**

## **4. Regnskab og andelskrone**

Se vedlagte årsrapport 2025 fra Beierholm

### **4a Godkendelse af årsregnskab 2025**

Den seneste vurdering af vores andelsforening lyder på 426.800.000 (en stigning på 35 mio. kroner sidste år), men bestyrelsen foreslår at vi fortsat fastfryser vores valuarvurdering på kr. 358.800.000, jf. Vurderingsrapport 24. juni 2020. – vores altan og vindues projekt gør, at fastfrysning tilføjes 23.934.265 kr. så det samlede beløb er 382.734.265.

Motivationen herfor, er at bestyrelsen ikke mener at valuarvurderingen er stor nok, til endnu at fjerne det sikkerhedsnet, som fastfrysningen giver.

Bestyrelsen foreslår regnskabet godkendt med, at vi bibeholder vores fastfrysning samt vores hensættelser til dækning af kursudsving, reserve ifm. byfornyelse (8 mio.), samt fremtidige projekter bliver på 19,3 mio. kr. (en buffer på 5%)

Dette medfører, at vores andelskrone stiger fra 20.558 kr. til 21.029 kr.

### **4b Godkendelse af budget 2026**

Se hele budgettet i bilag 1

Bestyrelsen foreslår at budget for 2026 godkendes, hvor huslejen pr. m<sup>2</sup> fastholdes på 36,5 kr. pr. m<sup>2</sup> og aconto-varmen på 8 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Vores budgetforslag indebærer, at den tvungne andelsbestemte husleje stiger med 57 kr. / måned. (87 kr. / måned hvis man har YouSee)

## 5. Forslag til behandling på generalforsamlingen

### 5a Mandat til omlægning af nuværende realkreditlån

Foreningen har i dag fire lån: (tal pr. 31.12.25)

Nuværende lån	Type	Restgæld	Rente	Restløbetid	Årlig ydelse	Afdrag
RD (018)	Kontantlån	13.312.404	1,43	23,5	710.386	474.884
RD (020)	Kontantlån	31.441.965	1,08	23,5	1.613.261	1.169.902
RD (021)	Kontantlån	15.940.668	4,08	29,4	724.617	204.331
RD (022) - Altan	Kontantlån	17.585.583	4,08	29,4	799.390	225.416
I alt		78.280.620			3.847.654	2.074.533

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse fra generalforsamlingen til at konvertere foreningens, hvis det skønnes fordelagtigt for foreningen. Bemyndigelsen gælder tillige forlængelse af lånet løbetid til nye 30 år.

Dette er for at udnytte en mulig lav rente på markedet og samtidig sikre foreningen den lavest mulige ydelse på realkreditlån. Bemyndigelsen er gældende frem til næste ordinære generalforsamling.

### 5b Ændringer af vedtægter - Slægtninge

Forslaget stilles af bestyrelsen. Se bilag 2

### 5c Ændringer af vedtægter – intern revisor

Forslaget stilles af bestyrelsen. Se bilag 3

### 5c Ændringer af husorden

Forslaget stilles af bestyrelsen. Se bilag 4

### 5d Ændringer af altanorden

Forslaget stilles af bestyrelsen, Se bilag 5

### 5e Honorar til bestyrelsen

Forslaget stilles af bestyrelsen, Se bilag 6

## **6. Valg til bestyrelsen**

### **6a Valg af formand for 2 år**

Kåre Gade Petersen, bolig 176, genopstiller.

### **6b Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år**

Stig Mercebach, bolig 61, genopstiller.

Mette Heidemann Gregersen, bolig 66, genopstiller.

### **6c Valg af to suppleanter til bestyrelsen for 1 år**

Der skal vælges 2 suppleanter.

### **6d Valg af intern revisor for 1 år**

Der skal vælges 1 person til intern revision.

## **7. Valg af ekstern revisor**

Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm.

## **8. Eventuelt**

Yderligere debat og herefter afslutning af generalforsamlingen.

## Budgetforslag 2026

	Budget	Regnskab	Budget
	2025	2025	2026
<b>Driftsindtægter</b>			
1010 Husleje	-6.269.094	-5.989.990,50	-6.269.094,00
1040 Kælderleje	-28.800	-28.800,00	-28.800,00
1050 YouSee	-360.000	-346.938,00	-400.000,00
1051 Internet/Netværk	-100.000	-111.537,00	-100.000,00
1052 Administration	-543.000	-548.964,00	-677.375,00
1053 Dagrenovation	-490.000	-479.655,00	-435.000,00
1054 Vand	-450.000	-449.361,00	-475.000,00
1060 A-conto varme	-1.374.048	-1.197.254,64	-1.374.048,00
1070 Vaskeriindtægter	-75.000	-84.057,47	-75.000,00
1080 Salgsaftale	-30.000	-15.000,00	-30.000,00
<b>DRIFTSINDTÆGTER IALT</b>	<b>-9.719.942</b>	<b>-9.251.557,61</b>	<b>-9.864.317,00</b>
1110 Renteindtægter		-10.928,93	-5.000,00
<b>INDTÆGTER IALT</b>	<b>-9.719.942</b>	<b>-9.262.486,54</b>	<b>-9.869.317,00</b>
<b>UDGIFTER</b>			
<b>Drift af Ejendom</b>			
2010 Varmemester	460.000	460.657,86	473.800,00
2011 Varmemester, pension	50.000	45.455,76	50.000,00
2012 Varmemester, øvrige omk.	20.000	25.215,31	22.000,00
2020 Trappevask	320.000	331.128,10	345.000,00
2030 Dagrenovation	490.000	491.172,79	435.000,00
2050 YouSee	360.000	343.859,00	400.000,00
2060 Varmeudgifter	1.374.047	1.197.254,64	1.374.048,00
2070 Internet/Netværk	100.000	81.576,24	100.000,00
2080 Vinduespuddning			200.000,00
<b>DRIFT AF EJENDOM IALT</b>	<b>3.174.047</b>	<b>2.976.319,70</b>	<b>3.399.848,00</b>
<b>Administration</b>			
2110 Kontorholdsudgifter	60.000	56.801,83	60.000,00
2120 Dataløn	7.000	6.875,27	7.000,00
2125 AES, Barsel.dk	2.000	1.823,00	2.000,00
2130 Bestyrelshonorarer	210.000	211.050,00	249.375,00
2140 Bogføring	50.000	27.335,00	35.000,00
2145 Vurdering	20.000	20.000,00	20.000,00
2150 Revision, Regnskabsmæssig ass.	45.000	43.875,00	45.000,00
2160 Møder og generalforsamling	15.000	3.838,10	15.000,00
2170 Sociale arrangementer	80.000	75.435,16	150.000,00
2175 PBS gebyrer	14.000	13.772,75	14.000,00
2180 Konsulentbistand	20.000	0,00	60.000,00
2185 Advokatomkostninger	20.000	0,00	20.000,00
<b>ADMINISTRATION IALT</b>	<b>543.000</b>	<b>460.806,11</b>	<b>677.375,00</b>

<b>Skatter og Afgifter</b>			
2210 Ejendomsskatter	852.000	854.279,08	950.000,00
2220 Forsikring	275.000	253.102,11	260.000,00
2230 El	220.000	171.069,15	180.000,00
2240 Vand	450.000	464.828,92	475.000,00
<b>SKATTER OG AFGIFTER IALT</b>	<b>1.797.000</b>	<b>1.743.279,26</b>	<b>1.865.000,00</b>
<b>Vedligeholdelse af ejendom</b>			
2310 Maler	20.000	10.000,00	20.000,00
2320 Murer	100.000	0,00	100.000,00
2330 Tømrer og Snedker	550.000	81.384,08	550.000,00
2340 VVS	25.000	15.494,15	25.000,00
2350 Glarmester	0	1.933,75	0,00
2360 El-Arbejde	25.000	17.485,06	50.000
2370 Vaskerier	25.000	30.485,00	25.000
2380 Gade- og fortovsarbejder	10.000	0,00	10.000
2385 Gartner & Gård	30.000	44.735,29	60.000
2390 Diverse Småarbejder	25.000	9.927,37	25.000
<b>VEDLIGEHOLDELSE AF EJENDOM IALT</b>	<b>810.000</b>	<b>211.444,70</b>	<b>865.000,00</b>
<b>Andre udgifter</b>			
2410 Prioritetsrenter	1.475.000,00	1.199.670,33	1.355.000,00
2415 Renteudgifter, bank	0,00	1.104,16	0,00
2420 Afdrag på prioritetsgæld	1.850.000,00	1.849.118,93	1.955.000,00
2430 Gebyrer til det offentlige	0,00	110,00	0,00
2440 Hensættelser	5.000,00	0,00	5.000,00
2450 Bankgebyr incl. låneomlægninger	0,00	88.868,32	0,00
<b>ANDRE UDGIFTER IALT</b>	<b>3.330.000</b>	<b>3.138.871,74</b>	<b>3.315.000,00</b>
<b>UDGIFTER IALT</b>	<b>9.654.047</b>	<b>8.530.721,51</b>	<b>10.122.223,00</b>
<b>(OVERSKUD)/UNDERSKUD</b>	<b>-65.895</b>	<b>-731.765,03</b>	<b>252.906,00</b>

#### Huslejefordeleing

Månedlige omkostninger pr m2	2025		2026
Husleje	36,5		36,5
Aconto varme	8		8

Månedlige omkostninger pr. andel	2025		2026
YouSee	304		334
Internet / telefon	54		54
Administration	296		369
Dagrenovation	267		237
Vand aconto	245		259

m2 bolig	2025		2026	
	Uden Yousee	Med Yousee	Uden Yousee	Med Yousee
60	3.532 kr.	3.836 kr.	3.589 kr.	3.923 kr.
70	3.977 kr.	4.281 kr.	4.034 kr.	4.368 kr.
80	4.422 kr.	4.726 kr.	4.479 kr.	4.813 kr.
90	4.867 kr.	5.171 kr.	4.924 kr.	5.258 kr.
100	5.312 kr.	5.616 kr.	5.369 kr.	5.703 kr.
110	5.757 kr.	6.061 kr.	5.814 kr.	6.148 kr.
120	6.202 kr.	6.506 kr.	6.259 kr.	6.593 kr.
130	6.647 kr.	6.951 kr.	6.704 kr.	7.038 kr.
140	7.092 kr.	7.396 kr.	7.149 kr.	7.483 kr.
150	7.537 kr.	7.841 kr.	7.594 kr.	7.928 kr.

Obs. Hvis man har altan, skal det lægges oveni.

Månedlige omkostninger pr. andel pr. altan	2025		2026
Stor altan	1.300		1.300
Stor altan vedligeholdelse	26,25		157,50
Lille altan	1.000		1.000
Lille altan vedligeholdelse	15		90

**Altanbudgetforslag 2026**

**Altan indtægter**

1221 Altan

1222 Vedligeholdelse

1223 Renteindtægter

**INDTÆGTER IALT**

**Altan udgifter**

2510 Altan renter

2520 Altan afdrag

2530 Altan vedligehold

**ALTAN UDGIFTER IALT**

**(OVERSKUD)/UNDERSKUD**

<b>Budget</b>	<b>Regnskab</b>	<b>Budget</b>
2025	2025	2026
	-828.900,00	-1.117.200,00
	-14.073,75	-105.960,00
	-11.166,78	0,00
	<b>-854.140,53</b>	<b>-1.223.160,00</b>
	884.974,72	773.806,00
	225.416,86	328.958,00
	0,00	100.000,00
	<b>1.110.391,58</b>	<b>1.202.764,00</b>
	<b>256.251,05</b>	<b>-20.396,00</b>

<b>Månedlige omkostninger pr. andel pr. altan</b>	<b>2025</b>		<b>2026</b>
Stor altan	1.300		1.300
Stor altan vedligeholdelse	26,25		157,50
Lille altan	1.000		1.000
Lille altan vedligeholdelse	15		90

## Bilag 2

### Vedtægtsændringer vedr. nære slægtninge

Motivation:

Vi ændrede vores vedtægter for 4 år siden omkring hvem man kunne sælge til som familie. Altså som første prioritet – dette har dog givet en del forvirring og uklarhed omkring ordlyden. Vi ønsker derfor at gøre teksten mere præcis, så den ikke kan misforstås

(13.2) Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til slægtninge eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- B) Såfremt andelen ikke sælges i henhold til litra A) skal den tilbydes naboer til sammenlægning, jf. reglerne herom
- C) Samtidig med naboerne litra B) tilbydes andelen, skal alle andre andelshavere i foreningen også tilbydes andelen. Dette offentliggøres ved elektronisk opslag.
- D) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Fortrinsretten i henhold til afsnit C er – udover ved sammenlægning og samlivsophør §19.4 - betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes jf. reglerne i litra B og C og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra D.

Ændres stk A) til

(13.2) Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til **den nærmeste familie (forældre, bedsteforældre, børn, børnebørn, søskende samt søskendes børn)** eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

På samme måde rettes **reglerne for sammenlægninger** stk.c

- c) dog kan slægtninge efter vedtægterne altid overtage en andelsbolig, ligesom en andelshaver i levende live kan overdrage sin andelsret. Ved intern bytning (handel) af lejlighederne mellem to andelshavere træder stk. b) ud af funktion.

Ændres til:

- c) dog skal andelen ikke tilbydes til sammenlægning hvis den handles jf. vedtægternes §13.2 Stk. A,

## Bilag 3

### Vedtægtsændringer vedr. intern revision

**Motivation:**

Vi har ikke haft en intern revision de sidste år, og så vil vi undersøge om vi skal pille punktet ud af vedtægterne.

§28.5    Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen blandt andelshaverne en intern revisor, der skal foretage revision med henblik på bedømmelse af rimeligheden af forvaltning af midler og afholdelse af udgifter

## Bilag 4

### Forslag til ændring i husordenen

Bestyrelsen stiller nedenstående ændringer af husordenen til forslag. Begrundelsen for ændringerne er, at glasset i de nye vinduer ligger tættere på kanten af rammerne/træet i vinduet. Tolerancen for at isætte skruer o.lign. er derfor mindre, hvorfor det sker på eget ansvar, hvis der monteres noget i vinduerne.

Ligeledes nogle få præciseringer i punkterne omkring vaskerier og støj.

#### **Punktet vinduer ændres fra:**

*Dersom nogen åbner vinduer på trappegange, skal samme lukke dem om aftenen. Vinduerne på pulterkamre og i kælderrum skal holdes lukkede i storm- og regnvejr. Vinduer på tørrelofter må ikke stå åbne om natten. Eventuelle skader, der er opstået på grund af åbentstående vinduer, er at udbedre for det pågældende medlems regning.*

#### **Til:**

*Såfremt der monteres/skrues beslag o.lign. i vinduerne, er andelshaver selv økonomisk ansvarlig for udskiftning af vinduet, såfremt det går i stykker. Eventuelle skader, der opstår på grund af åbentstående ikke forsvarligt fæstnede vinduer, er andelshaver ligeledes økonomisk ansvarlig for.*

*Dersom nogen åbner vinduer på trappegange, skal samme lukke dem om aftenen. Vinduerne på pulterkamre og i kælderrum skal holdes lukkede i storm- og regnvejr. Vinduer på tørrelofter må ikke stå åbne om natten. Skader, der opstår på grund af åbenstående vinduer, udbedres for det pågældende medlems regning.*

## Præcisering under punktet **vaskeriregler**

### **Vaskeriregler**

1. Vaskerierne er for andelshaveren og dennes husstand.
2. Første tur starter tidligst kl. 07.00, dog udgår første tur på lørdage, samt søn- og helligdage.
3. Sidste tur skal være afsluttet kl. 21.00, men maskinerne skal være stoppet kl. 20.30.
4. Vasketure skal respekteres indtil 15 minutter efter aktuelt tidspunkt.
5. Tur reservation følger vaskemaskinerne, dvs. at en vis overlapning kan forekomme.
6. HUSK at rengøre vaskeriet (inkl. maskinerne) efter endt brug.

## **Ændres til**

### **Vaskeriregler**

1. Vaskerierne er for andelshaveren og dennes husstand.
2. Første tur starter tidligst kl. 07.00, dog 8:30 på lørdage, samt søn- og helligdage.
3. Sidste tur skal være afsluttet kl. 21.00.
4. Tur reservation følger vaskemaskinerne, dvs. at en vis overlapning kan forekomme.
5. HUSK at rengøre vaskeriet (inkl. maskinerne) efter endt brug.

## **Musik og støj**

Musiceren samt støjende underholdning skal foregå med hensyntagen til andre beboere og kun i rimelig udstrækning. Dette gælder ligeledes for fester - dog skal man annoncere disse ved opslag i egen samt tilstødende opgange. Fordrer sygdomstilfælde ekstraordinær ro, ordnes dette bedst ved, at beboerne taler herom indbyrdes. Brug af støjende værktøj, støvsugning og lign. må ikke finde sted mellem kl. 21.00 og kl. 07.00. Transportable radioer m.m. må ikke benyttes i gården.

Rettes til

## **Musik og støj**

Musiceren samt støjende underholdning skal foregå med hensyntagen til andre beboere og kun i rimelig udstrækning. Dette gælder ligeledes for fester - dog skal man annoncere disse ved opslag i egen samt tilstødende opgange. Fordrer sygdomstilfælde ekstraordinær ro, ordnes dette bedst ved, at beboerne taler herom indbyrdes. Brug af støjende værktøj, støvsugning og lign. må ikke finde sted mellem kl. 21.00 og kl. 07.00, 8:30 på lørdage, samt søn- og helligdage. Transportable radioer m.m. må ikke benyttes i gården.

## Bilag 5

### Forslag til revidering af altanorden

Bestyrelsen stiller til forslag, at altanordenen tilpasses med nedenstående ændringer. Ændringerne har til formål at præcisere og uddybe nogle af punkterne. Derudover har enkelte punkter ikke været hensigtsmæssige med deres nuværende formulering.

Generelt: *Altanejere ændres til altanhavere eller beboere med altan*

- Ændres for at tydeliggøre, at altanerne ikke ejes af den enkelte andelshaver, men tilhører andelsforeningen.

Pkt. 9: *Der må ikke opsættes blinkende eller stærkt lys, som kan være til gene for andre beboere.*

~~*Juleudsmykning må hænge fra 1. søndag i advent eller 1. december til 6. januar.*~~

Ændres til (ændring med **fed** skrift):

*Der må ikke opsættes blinkende eller stærkt lys, som kan være til gene for andre beboere.*

***Juleudsmykning/lys må tidligst opsættes/tændes, når lysene på juletræet i gården tændes eller 1. december. Juleudsmykning/lys skal nedtages, når juletræet i gården nedtages, dog senest 1. februar.***

- Det giver for bestyrelsen mest mening, at juleudsmykning/-lys følger juletræsbelysningen i gården, men stadig med en absolut sidste dato for nedtagning.

Pkt. 10: *Altankasser skal altid være gjort forsvarligt fast til altanen med f.eks. strips eller lignende.*

Tilføjes (tilføjelse med **fed** skrift):

***Altankasser skal altid være gjort forsvarligt fast til altanen med f.eks. strips eller lignende. På altaner på 4. sal må altankasser på ydersiden af altanen alene sættes/monteres på siderne af altanen.***

- Da altanerne på 4. sal ikke er nær så dybe som altanerne på de andre etager, er der stor risiko for, at nedfald/dryp fra altankasser på 4. sals altanerne skaber mærker/skjolder på underliggende altaner.

Pkt. 12: *Eventuelle læhegn skal være i samme farve ~~som balustrene på altanen og må ikke gå ud over altanernes kanter.~~*

Ændres til (ændring med **fed** skrift):

*Eventuelle læhegn og altansejl skal være i samme farve **godkendt af bestyrelsen og matche balustrene. Læhegn og altansejl må ikke gå ud over altanernes kanter.***

- Ifm. fællesindkøb af altansejl konstaterede bestyrelsen, at det ikke umiddelbart var muligt at købe altansejl i præcis samme farve som altanerne. Bestyrelsen har derfor vurderet, at altanordenen bør tage højde for dette, men stadig sikre et ensartet og harmonisk udseende.

Pkt. 14: *Der må ikke grilles eller benyttes anden form for åben ild, herunder bål eller havefakler. Dette omfatter ikke stearinlys.*

Tilføjes (tilføjelse med **fed** skrift):

*Der må ikke grilles (**heller ikke gas- eller el-grill**) eller benyttes anden form for åben ild, herunder bål eller havefakler. Dette omfatter ikke stearinlys.*

- Præcisering af nuværende punkt/regel.

Pkt. 22: *Musiceren samt støjende underholdning skal foregå med hensyntagen til andre beboere og kun i rimelig udstrækning, dog ikke mellem kl. 21.00 og kl. 07.00.*

Ændres til (ændring med **fed** skrift):

*Musiceren samt støjende underholdning skal foregå med hensyntagen til andre beboere og kun i rimelig udstrækning, dog ikke mellem kl. 21.00 og kl. 07.00 **på hverdage og kl. 21.00 og kl. 08.30 i weekender og helligdage.***

- Ændres for at sikre overensstemmelse med husordenen.

## Bilag 6

### Ændring i bestyrelseshonorar

Bestyrelseshonoraret blev reguleret sidste gang i 2019 og siden da har det været uændret.

Bestyrelsen forslår derfor følgende ændring i det månedlige honorar

	Nuværende	Fremtidige
Formand og Kasserer	5.000 kr. pr måned	6.250 kr. pr måned
Bestyrelsesmedlem	2.500 kr. pr måned	3.125 kr. pr måned

# Tillæg til indkaldelse til generalforsamling 23.3.2026

Der er efter den rundsendte indkaldelse kommet følgende punkter / indlæg som behandles på generalforsamlingen

## **Under punkt 4.a – Fastsættelse af andelskronen**

Bilag 8 – Forslag fra Nikolai Wrede Petersen (Bolig 19)

Bilag 9 – Forslag fra Lars Navntoft Henningsen (Bolig 184)

Bilag 10 – Forsalg fra Sune Hansen (Bolig 158) m.f.

Bilag 11 – Forslag fra Andras Pihl (Bolig 5)

## **Under punkt 5d. - Altanorden**

Bilag 12 – Forslag fra Kristian Lykke (Bolig 112)

## **Som nyt punkt 5f – Børneventeliste**

Bilag 7 – Forslag stillet af Bestyrelsen

## **Som nyt punkt 5g – Gårdforbedring**

Bilag 13 – stillet af Claus Nielsen (Bolig 123)

I henhold til vedtægternes §24, stk. 3 fremsender jeg hermed et forslag, som ønskes behandlet på den kommende generalforsamling sammen med dagsordenens punkt 4a: Godkendelse af årsregnskab 2025.

Forslaget fremsendes med henblik på optagelse på dagsordenen og videreformidling til andelshaverne i overensstemmelse med vedtægterne.

### **Baggrund for mit forslag (til andelshaverne)**

Bestyrelsen har nu i **fem år i træk** foreslået at fastholde den fastfrosne valuarvurdering fra 2020. Begrundelsen har været den samme hvert år: at vurderingen endnu ikke er steget nok til at fjerne det "sikkerhedsnet", som fastfrysningen giver.

I år er værdien af vores ejendom imidlertid steget med ca. **kr. 35 mio.** Alligevel foreslår bestyrelsen fortsat at fastholde vurderingen fra 2020 uden at fremlægge en konkret begrundelse for, hvorfor fastfrysningen stadig er nødvendig.

Muligheden for at fastfryse en valuarvurdering blev indført i forbindelse med det såkaldte Blackstone-indgreb i 2020. Dengang frygtede man, at nye regler for udlejningsejendomme ville få ejendomspriserne til at falde. Da andelsboligforeningers ejendomme vurderes som udlejningsejendomme, var tanken at beskytte andelsforeninger mod et muligt fald i ejendomsværdierne (valuarvurderingerne).

Det fald er imidlertid aldrig sket. Tværtimod er ejendomspriserne og valuarvurderingerne – særligt i København – steget de seneste fem år.

I vores forening er udviklingen også gået den modsatte vej af det, man frygtede i 2020. Den aktuelle valuarvurdering for 2025 ligger efter det oplyste omkring **kr. 70 mio.** over vurderingen fra 2020. Det svarer til en stigning på omkring 20 % af værdien i 2020. Alligevel foreslås det fortsat at fastholde den gamle vurdering.

Når vi fastholder en lavere valuarvurdering end ejendommens faktiske markedsværdi, betyder det i praksis, at værdien af andelene holdes kunstigt nede. Det stavnsbinder og forhindrer alle eksisterende kapitalejere muligheden for at komme videre på boligmarkedet.

Samtidig har boligmarkedet i København og omegn udviklet sig markant de seneste fem år. Når andelsværdien holdes fast på niveauet fra 2020, følger den derfor ikke udviklingen på boligmarkedet.

I dag findes der også andre muligheder for at sikre stabilitet af vores valuarvurdering i foreningen. En andelsforening behøver ikke nødvendigvis at få lavet en ny valuarvurdering hvert år. Det er en ny regel fra 2024. Man kan eksempelvis vælge kun at opdatere valuarvurderingen hvert andet eller tredje år, jf. Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b). På den måde kan man undgå større udsving i valuarvurderingen uden at fastholde en forældet vurdering, og kunstigt holde andelsboligpriserne nede.

På den baggrund foreslår jeg, at vi ophæver fastfrysningen af vores valuarvurdering.

### **Forslag til beslutning:**

Det foreslås derfor, at generalforsamlingen træffer følgende beslutning:

Den fastfrosne valuarvurdering fra 2020 ophæves.

Foreningens ejendomsværdi og andelskrone fastsættes fremover på baggrund af den seneste og aktuelle valuarvurdering fra 2025.

Formålet med forslaget er at sikre et mere retvisende og gennemsigtigt værdigrundlag for foreningens andele.

-----

Jeg vil naturligvis være til stede på generalforsamlingen den 23. marts 2026.

Med venlig hilsen

Nicholai Wrede Petersen

## Forslag

I tråd med den demokratiske proces og grundlaget for beslutninger om fastfrysningen af valuarvurderingen på tidligere generalforsamlinger, lægges det ud til foreningen at beslutte, om fastfrysningen skal ophæves.

1. Det besluttes at ophæve fastfrysningen af valuarvurderingen.
2. Hvis forslag 1 vedtages fastsættes andelskronen efter valuarvurderingen. Det besluttes også, at hensættelser udgør 5,4 procent af egenkapitalen, som foreslået af bestyrelsen.
3. Hvis forslag 2 ikke vedtages, beslutter generalforsamlingen ved afstemning størrelsen på hensættelserne og andelskronen fastsættes herefter.

### Udvalgte scenarier til baggrund for valg af hensættelser

Scenarie	Hensættelser		Andelskrone <i>pr. m2.</i>
	Værdi	%-stigning	
Bestyrelsens forslag	19.136.713 kr.	0%	24.107 kr.
6,5 procent af egenkapital	23.078.205 kr.	20,6%	23.832 kr.
8 procent af egenkapital	28.403.944 kr.	48,4%	23.460 kr.

**Anm.:** Beregningerne baseres på balancen og note 18 i årsrapporten for 2025. Grundlaget for beregningerne er nærmere præciseret i bilag 1.

## Motivation

En direkte konsekvens af fastfrysningen er, at vi ikke kan inddrage den reelle værdi af vores andel i vores privatøkonomiske beslutninger. Det stiller andelshavere dårligere i et ejendomsmarked, der er steget betydeligt siden 2020. Det er for nogle også årsagen til, at der ikke er råd til at realisere andre personlige ønsker, som f.eks. en pause fra arbejdet for at rejse eller gå hjemme med de små. Fastfrysningen betyder tværtimod, at inflation løbende udfaser købekraften af vores realiserbare formue.

Ens boligsituation har afgørende betydning for de flestes økonomiske råderum. Køb af andelsbolig er for mange også det første skridt ind på boligmarkedet, men ikke det sidste. Sikres det, at andelskronen afspejler foreningens aktuelle værdi med hensættelser velbegrundet i foreningens forhold, tages der også hensyn til, at andelsboliger skal være en boligmulighed for borgere på tværs af samfundslag. Indstillingen er derfor både forenelig med andelstanken og foreningens beslutning om at overgå til en valuarvurdering.

Bestyrelsen har foreslået, at foreningen fastholder den fastfrosne andelskrone med tillæg af forbedringer, som følge af altan- og vinduesprojektet og kursgevinsten ved foreningens gæld. Følgende fremgår af forslaget: *“Motivationen herfor, er at bestyrelsen ikke mener at valuarvurderingen er stor nok, til endnu at fjerne det sikkerhedsnet, som fastfrysningen giver.”*

Det er ikke konkretiseret, hvad der ligger til grund for denne vurdering, herunder hvad sikkerhedsnettet dækker over. De foreslåede hensættelser skal dække risikoen ved kursudsving og udgøre reserve ifm. byfornyelse og fremtidige projekter.

Ændringen af boligreguleringsloven i 2020 – Blackstone indgrebet – har sidenhen ikke haft den effekt for andelsboliger, som man frygtede. Det var samme risiko, der lå til grund for foreningens beslutning om at fastfryse valuarvurderingen.

Begrundelsen afviger også fra tidligere år, hvor der blev lagt vægt på, at den økonomiske buffer ikke var over 10 pct. Følgende er citater fra referat af generalforsamlingerne i 2024 og 2025:

“Ejendomsværdien er steget en smule til 391,4 mio. kr. Valuarvurderingen fra 2020 (358,8 mio. kr.) fastholdes dog fortsat, bl.a. fordi vores økonomiske buffer stadig er under 10 %. Andelskronen stiger 20.545 kr. til 20.588 kr.”

“Samlet set ønsker bestyrelsen at fastholde fastfrysningen. Først hvis ejendomsvurderingen er 10 % højere end fastfrysningen værdien vil revisoren foreslå en drøftelse af, hvorvidt det er rentabelt af ophæve fastfrysningen. På nuværende tidspunkt er valuarvurderingen under 10 % af fastfrysningen.”

Med den nye vurdering udgør den økonomiske buffer **19 procent** og ligger derfor væsentligt over 10 procent. Til sammenligning udgjorde den økonomiske buffer **9 procent** i 2024. Med tillæget af altan- og vindueprojektet i bestyrelsens forslag fastholdes en buffer på **11,5 procent**. At andelskronen kun stiger med ca. 500 kroner skyldes langt henad vejen, at gælden for projektet nu indgår i foreningens samlede gæld.

### Valuars følsomhedsanalyse af vurderingen

Det lejedes værdi	DLV	Forrentningskrav				
		3,00	3,25	3,50	3,75	4,00
	1.725	459.100.000	413.400.000	374.400.000	340.800.000	311.600.000
	1.800	490.300.000	441.900.000	400.600.000	365.000.000	334.000.000
	1.875	521.500.000	470.400.000	426.800.000	389.200.000	356.500.000
	1.950	552.800.000	498.900.000	453.000.000	413.400.000	378.900.000
	2.025	584.000.000	527.400.000	479.200.000	437.600.000	401.400.000

**Anm.:** DLV er kort for ”det lejedes værdi” og er kort sagt et estimat af den lovlige værdi af lejeindtægter efter modernisering, hvis andelsforeningen var en udlejningsbolig. Forrentningskravet er den procentvise forretning en investor forventes at kræve for at købe foreningen og omlægge til moderniserede udlejningsboliger. Den grønne marking anviser valuares vurdering, mens de røde markeringer er de mest konservative scenarier, og de eneste, hvor den økonomiske buffer udvandes.

Vurderingen er følsom overfor valuars antagelser, men umiddelbart hverken overoptimistisk eller meget konservativ. Dette illustreres bl.a. i følsomhedsanalysen i vurderingsrapporten, hvor det også fremgår, at kun de tre mest konservative scenarier vil medføre en udvanding af den økonomiske buffer. Forrentningskravet blev estimeret til 3,6 procent i både 2024 og 2023, mens det i 2022 blev estimeret til 3,5 procent. Vurderingen er på det punkt derfor en smule mere optimistisk end de seneste år. Det afspejler sandsynligvis, at renten er faldende. Det lejedes værdi kan ikke læses ud af årsrapporterne fra 2023-2025.

### Valuars oversigt over referenceboliger

Adresse	Handelsår	Startafkast	Salgspris/ m²
Zinnsgade 4, 2100 København Ø	2024K3	2,8%	31.646
Rømersgade 7, 1362 København K	2023K4	2,8%	29.752
Baunegårdsvej 2C m.fl., 2820 Gentofte	2025K1	N/A	29.474
Visbygade 10 & 12-14, 2100 København Ø	2024K3	N/A	27.912

Adresse	Areal	År	Årlig leje	Leje pr. m²
Store Kongensgade 63 C, 3.sal, 1264 København K	93,5	2026	177.498	1.898
Gothersgade 135, st. th , 1123 København K	88	2025	165.000	1.875
Nordre Frihavsgade 71, 3. tv., 2100 København Ø	123	2024	230.280	1.872
Nordre Frihavsgade 63, 3. tv., 2100 København Ø	85	2024	157.744	1.856

Det fremgår også af vurderingsrapporten, at det lejedes værdi og den estimerede kvadratmeterpris på 29.809 kr. ligger på niveau med valuars referenceboliger. Andelsforeningens værdi er samtidigt steget ca. 3 procent årligt siden fastfrysningen. Dette uden at værdien er faldet i nogle af årene. Det viser, at valuars skøn umiddelbart ikke bygger på urealistiske antagelser. Det må også forventes af en valuar, der har mangeårig erfaring med vurdering af andelsboliger.

## Bilag

<b>Note 18 - Beregning af andelsværdi</b>		
	2025	2024
<b>Foreningens egenkapital før andre reserver</b>	<b>335,912,592 kr.</b>	<b>318,350,783 kr.</b>
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	426,800,000 kr.	391,400,000 kr.
Ejendommen, fastholdt vurdering	358,800,000 kr.	358,800,000 kr.
Åltan- og vinduesprojekt	23,934,264 kr.	- kr.
Regnskabsmæssig værdi af prioritetsgæld	78,280,620 kr.	46,339,157 kr.
Obligationsrestgæld, kursværdi	69,143,581 kr.	37,902,593 kr.
<i>Korrekationer i henhold til andeboligsloven</i>	- 34,928,697 kr.	- 24,163,436 kr.
<b>Samlet andelsværdi</b>	<b>300,983,895 kr.</b>	<b>294,187,347 kr.</b>
<b>Andelskrone pr. m2</b>	<b>21,029 kr.</b>	<b>20,554 kr.</b>

<b>Gennemgang af beregninger til baggrund for indstilling</b>		
	<b>Note</b>	<b>Beløb</b>
Økonomisk buffer	Regnskabsmæssig værdi fratrukket fastholdt vurdering	68.000.000 kr.
Foreslåede hensættelser	Andre reserver fra årsrapport (4,	19.136.713 kr.
Kursgevinst	Regnskabsværdi af gæld fratrukket kursværdi	9.137.039 kr.
<b>Bestyrelsens forslag til hensættelser</b>		
Yderligere hensættelser	Fastholdes på 5,4 procent af foreningens egenkapital	0 kr.
Korrigeret egenkapital hensættelser	Egenkapital før reserver fratrukket yderligere hensættelser	335.912.592 kr.
Samlet andelsværdi	Korrigeret egenkapital plus tillæg til andelskrone	345.049.631 kr.
<b>Andelskrone pr. m2.</b>	<b>Samlet andelsværdi divideret med antal m2</b>	<b>24.107 kr.</b>
<b>Scenario med 6,5 procent hensættelser</b>		
Yderligere hensættelser	6,5 pct. af foreningens egenkapital fratrukket	3.941.492 kr.
Korrigeret egenkapital før hensættelser	Egenkapital før reserver fratrukket yderligere hensættelser	331.971.100 kr.
Samlet andelsværdi	Korrigeret egenkapital plus tillæg til andelskrone	341.108.139 kr.
<b>Andelskrone pr. m2.</b>	<b>Samlet andelsværdi divideret med antal m2</b>	<b>23.832 kr.</b>
<b>Scenario med 8 procent hensættelser</b>		
Yderligere hensættelser	8 pct. af foreningens egenkapital	9.267.231 kr.
Korrigeret egenkapital før hensættelser	Egenkapital før reserver fratrukket yderligere hensættelser	326.645.361 kr.
Samlet andelsværdi	Korrigeret egenkapital plus tillæg til andelskrone	335.782.400 kr.
<b>Andelskrone pr. m2.</b>	<b>Samlet andelsværdi divideret med antal m2</b>	<b>23.460 kr.</b>

Ændringsforslag til Pkt 4a på dagsorden. Punkt 4a bliver til 4c og nyt Pkt 4a og nyt 4b indsættes.

## Nyt pkt 4a Ophævelse af fastfrysning af andelskronen

**Forslagsstiller:** Sune Hansen (bolig 158), Lars Møller (bolig 152) og Erik Nielsen (bolig 68)

**Dato:** Lørdag d. 14/3-2026

### **Forslag 4a:**

Vi foreslår, at generalforsamlingen beslutter at ophæve den nuværende fastfrysning af andelskronen. Andelskronen skal fremover fastsættes på baggrund af foreningens aktuelle valuarvurdering fratrukket prioritetsgæld og øvrige passiver, samt derudover en hensættelse/buffer til fremtidige projekter, i overensstemmelse med normal praksis og lovgivningen

### **Motivation og argumentation:**

1. **Markedstilpasning og friværddi:** Siden fastfrysningen blev vedtaget, er ejendomsmarkedet i København steget markant. Ved at fastholde en kunstig lav andelskrone afskærer vi medlemmerne fra at få del i den friværddi, de løbende har betalt af på via deres boligafgift. En ophævelse vil sikre, at prisen afspejler boligens reelle værdi.
2. **Økonomisk mobilitet:** En fastlåst andelskrone gør det svært for fraflyttende andelshavere at købe en ny bolig i København, da de ikke får den fulde værdi med sig fra deres nuværende hjem. Dette skaber en "indlåsnings-effekt", hvor folk bliver boende, fordi de ikke har råd til at flytte videre.
3. **Lånemuligheder:** Banker og realkreditinstitutter kigger på andelskronen, når de skal vurdere andelshavernes lånemuligheder. En aktuel og tidssvarende andelskrone giver de enkelte medlemmer bedre sikkerhed og mere fleksible lånevilkår til f.eks. renovering af egen lejlighed.
4. **Solidaritet mellem generationer:** Formålet med fastfrysningen var at skabe et værn mod prisfald, efter et lovindgreb i 2020, som nu har vist sig ikke at have den frygtede betydning for andelsboligerne. Hvis vi udnytter det som et middel til at holde boligerne billige, skaber det en ulighed mellem årgang/generationer af andelshavere. Ved at følge markedet sikrer vi en gennemsigtig, ensartet og retfærdig prissætning for alle.
5. **Ventelisteordningen:** Vi vedtog i 2025 regler for intern venteliste/fortrinsret og for at andelsforeningen skal få glæde af den ordning, kræver det at der er nogen der flytter. Men hvis vi holder andelskronen kunstigt lav, vil det fastholde andelshavere (i boliger som ikke opfylder deres boligbehov). Derfor er ventelisteordningen afhængig af en balanceret andelskrone.

**Økonomisk sikkerhedsnet:**

For at sikre foreningens robusthed foreslås det samtidig, at vi bibeholder en passende **sikkerhedsmargin** på mindst 5% i vurderingen, så andelskronen ikke falder, hvis markedet skulle korrigere en smule.

## Nyt pkt 4b Fastsættelse af ny andelskrone

**Forslagsstiller:** Sune Hansen (bolig 158), Lars Møller (bolig 152) og Erik Nielsen (bolig 68)

**Dato:** Lørdag d. 14/3-2026

### **Forslag 4b:**

Såfremt pkt 4a stemmes igennem af generalforsamlingen, foreslår vi en ny fastsættelse af andelskronen. Vi foreslår derfor, at generalforsamlingen vedtager at fastsætte andelskronen til **23.000 kr. pr. m<sup>2</sup>** på baggrund af den seneste valuarvurdering.

### **Motivation og argumentation:**

Formålet med forslaget er at lade andelskronen afspejle den positive værdiudvikling, som foreningens ejendom har gennemgået, samtidig med at vi fastholder en sund økonomisk polstring i foreningen.

1. **Realisering af opsøret friværdi:** Den nye valuarvurdering bekræfter, at vores ejendom er steget markant i værdi. Ved at hæve andelskronen til 23.000 kr. sikrer vi, at de enkelte andelshavere får adgang til den friværdi, de løbende har bidraget til gennem afdrag på gæld og vedligeholdelse af ejendommen.
2. **Indbygget sikkerhedsbuffer på min. 8 %:** Forslaget er bevidst sat konservativt. Ved at vælge 23.000 kr. frem for den teoretisk maksimale værdi (23953 kr inkl 5% buffer), sikrer vi en **økonomisk buffer på minimum 8 %**, hvilket er betydeligt højere end hvad vi på tidligere generalsamling har fastsat som vores buffer. Denne buffer tjener 2 vitale formål:
  1. **Kursudsving og markedskorrekationer:** Den beskytter foreningen og den enkelte andelshaver mod mindre fald i ejendomsmarkedet eller udsving i obligationskurserne, så vi undgår at skulle nedskrive andelskronen i utide.
  2. **Fremtidige projekter:** Bufferen giver bestyrelsen og foreningen det nødvendige økonomiske råderum til at finansiere løbende vedligeholdelse og uforudsete reparationer uden at true foreningens solvens.
3. **Forbedrede låneforhold:** En tidssvarende andelskrone giver den enkelte andelshaver et bedre grundlag for at optage lån i egen bolig, f.eks. til modernisering af køkken eller bad, hvilket i sidste ende øger hele ejendommens værdi og stand.

### **Konklusion:**

En andelskrone på 23.000 kr. er et ansvarligt kompromis. Vi anerkender ejendommens værdistigning, men prioriterer samtidig foreningens langsigtede stabilitet ved at lade over 8 % af værdien blive stående som sikkerhedsmargin.

## **Forslag til generalforsamlingen: Ophævelse af fastfrysning af ejendomsvurdering og acceptere den seneste vurdering.**

### **Stilles af Lejl. 5 – Andrea og Christian – NGV. 54 4th.**

Vi foreslår, at foreningen ophæver den nuværende fastfrysning af ejendomsvurderingen og fremover anvender den seneste vurdering som grundlag for beregning af andelsværdien.

Motivationen for forslaget er, at foreningen har anvendt samme vurderingsgrundlag siden 2021. I samme periode er boligmarkedet generelt steget markant. Ifølge Danmarks Statistik er boligpriserne steget med ca. 12 % fra 2021 til i dag. Det betyder, at foreningens nuværende fastfrosne vurdering i stigende grad afviger fra den generelle markedsudvikling.

En opdatering af vurderingsgrundlaget vil have flere positive effekter for foreningen. For det første vil det øge friværdien i de enkelte andele, hvilket kan give andelshavere bedre mulighed for at finansiere renoveringer og forbedringer af deres boliger. For det andet kan en mere tidssvarende andelsværdi bidrage til øget mobilitet i foreningen. I dag, kan nogle andelshavere opleve at være økonomisk fastlåste i deres bolig, fordi foreningens prisniveau ikke har fulgt udviklingen i boligmarkedet. En justering kan derfor fremme flytning og skabe større rotation i lejlighederne, hvilket både vil give mulighed for intern flytning til de større lejligheder og også give nye beboere mulighed for at blive en del af foreningen i tråd med andelsånden.

### **Forslag til beslutning**

Følgende beslutningsmuligheder fremlægges til afstemning i prioriteret rækkefølge (stemmes der ja til et forslag i den prioriterede rækkefølge, behøves der ikke stemmes om de resterende forslag):

#### **Forslag 1**

Fastfrysningen ophæves, og foreningen anvender den seneste vurdering på **462.800.000 kr.** som grundlag for andelsværdien. Den nuværende sikkerhedsbuffer på **5 %** fastholdes.

Såfremt forslag 1 ikke vedtages, sættes følgende forslag til afstemning:

#### **Forslag 2**

Fastfrysningen ophæves, og foreningen anvender den seneste vurdering på **462.800.000 kr.** som grundlag for andelsværdien. Sikkerhedsbufferen forhøjes til **7 %**.

Såfremt forslag 2 ikke vedtages, sættes følgende forslag til afstemning:

#### **Forslag 3**

Fastfrysningen ophæves, og foreningen anvender den seneste vurdering på **462.800.000 kr.** som grundlag for andelsværdien. Sikkerhedsbufferen forhøjes til **10 %**.

Forslag til ændring af altanorden, pkt. 9

Nuværende ordlyd:

Der må ikke opsættes blinkende eller stærkt lys, som kan være til gene for andre beboere.

Juleudsmykning må hænge fra 1. søndag i advent eller 1. december til 6. januar.

Foreslået ny ordlyd:

Der må ikke opsættes blinkende eller stærkt lys, som kan være til gene for andre beboere.

I den periode, hvor der er vintertid (fra sidste søndag i oktober til sidste søndag i marts), må dekorationslys på altaner opsættes og tændes efter den enkelte andelshavers eget valg, forudsat at lyset ikke virker generende for andre beboere.

Når vintertiden ophører, skal dekorationslyset nedtages.

Begrundelse:

Ændringen moderniserer den nuværende regel og tilpasser den til den mørke årstid, hvor der desværre er meget lidt lys i gården.

Samtidig giver den andelshaverne større fleksibilitet til at anvende dekorationslys i vintertiden.

Med venlig hilsen

Kristian Lykke Bolig 112

+45 26331112

# Bilag 7

## Vedtægtsændringer vedr. børneventeliste

### Stillet af bestyrelsen

#### Motivation:

Som drøftet på sidste generalforsamling, så var der et udbredt ønske om at der blev stillet et forslag til en "børneventeliste".

Tanken er, at det skal være muligt for herboende børn at skrive sig på en liste og således have en chance for at få en andel i den forening hvor man er vokset op.

For at starte listen op, tænker vi at der laves en afgrænset tidsperiode, hvori alle børn (eller fraflyttede børn som har boet her på et tidspunkt) kan skrive sig op, og de vil så blive indplaceret i rankorden efter den første dag hvor de boede i foreningen. – Efter denne første opskrivning, vil det være opskrivningsdatoen som er gældende for placeringen på listen.

Da mange på listen ikke vil være aktiv interesserede, så gøres alle som standard til passive på listen.

Ønsker man aktivt en andelsbolig, kan man aktivere sin plads, ved at betale et gebyr. og vil så være i den pulje der bliver kontakte om ledige boliger. Man kan altid ændre sin status til passiv igen, uden at miste sin plads på listen.

Vi foreslår et årsgebyr på 600kr. for aktiv at stå på denne liste.

Hvis begge ens forældre fraflytter andelen, så slettes man fra automatisk fra børneventelisten.

#### Forslag:

Bestyrelsen ønsker derfor følgende ændringer til vedtægterne:

- (13.2) Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:
- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til slægtninge eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
  - B) Såfremt andelen ikke sælges i henhold til litra A) skal den tilbydes naboer til sammenlægning, jf. reglerne herom
  - C) Samtidig med naboerne litra B) tilbydes andelen, skal alle andre andelshavere i foreningen også tilbydes andelen. Dette offentliggøres ved elektronisk opslag.
  - D) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Fortrinsretten i henhold til afsnit C er – udover ved sammenlægning og samlivsophør §19.4 - betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes jf. reglerne i litra B og C og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra D.

Ændres stk. D) og frem til:

(13.2) D) Aktive personer på børneventelisten.

E) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Fortrinsretten i henhold til afsnit C er – udover ved sammenlægning og samlivsophør §19.4 - betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes jf. reglerne i litra B, C og D og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra E.

Optagelse på børneventelisten, kræver du er bor i foreningen på optagelsestidspunktet, og den der først er indtegnet, går forud for de senere indtegnede. Børn kan først aktivt komme i betragtning efter deres fyldte 18. år., og man kan stå passivt på listen uden at miste sin plads. Der kan opkræves gebyr for at stå aktiv på listen. Man bliver automatisk slettet af listen, hvis begge ens forældre fraflytter andelsforeningen.

Hej

Jeg vil gerne stille forslag om følgende:

Etablering af en multibane på den eksisterende petanque bane og en del af græsplænen ved siden af.

Som navnet antyder skal det være en bane der kan benyttes til flere former for boldspil og leg; fodbold, hockey, basketball, håndbold, volleyball etc.

Underlaget skal være støjdempende - og banderne/siderne skal være af træliggende materiale og må ikke være højere end ca. 50 cm.

Begrundelsen er at petanque banen stort set står urørt hen, og at græsplænen hurtigt bliver pløjet op af leg og boldspil, på trods af at vores varmemester gør en ihærdig indsats for at holde den pæn, velplejet og grøn.

Det er et meget tyndt beslutningsgrundlag, så jeg foreslår at der nedsættes en arbejdsgruppe der indhenter tilbud og udarbejder et egentligt oplæg inkl. visualisering, som generalforsamlingen kan tage stilling til på et senere tidspunkt, evt. på næste års generalforsamling.

Jeg melder mig naturligvis gerne til denne arbejdsgruppe;)

MVH

Claus Nielsen

Bolig 123

Bechgaardsgade 15 2th