Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K

Ejd.nr.: 1-652

Referat fra ordinær generalforsamling

År 2026, den 23. september, kl. 18.00,
Foreningshuset Sundholm 8 i "Salen"
Sundholmsvej 8, 2300 København S,
afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Kurland med følgende

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
   A: Bestyrelsens forslag til vedtægtstilføjelse vedr. gebyr ved overdragelse
   B: Bestyrelses og beboerforslag til vedtægtsændring af altantillæg
   C: Bestyrelsens forslag til vedtægtsændring vedr. forældrekøb
   D: Bestyrelsens forslag til ændring af husorden vedr. boldspil i gården
   E: Bestyrelsens forslag til ændring af pris for kælderleje
   F: Beboerforslag om opsætning af markiser
   G: Beboerforslag om ændring af husordenen vedr. hundeluftning i gårdene
6. Valg af bestyrelse.
7. Valg af administrator og revisor.
8. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

1. Valg af dirigent og referent.

Henrik Lillevang Hansen bød velkommen og foreslog Michael Suhr Fabrin som dirigent og administrator Rikke Emanuel Hvilsom som referent, begge fra SWE Ejendomsadministration A/S. Generalforsamlingen tilsluttede sig forslaget.

Der var fremmødt 48 ud af 144 andelshavere, heraf var 8 repræsenteret ved fuldmagt.

Dirigenten takkede for valget og noterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtige i dagsordens punker.

Penneo document key: TONQ0-PWA83-UOOHT-Y9O9T-OPAFH-WEJ7Q

Dirigenten bemærkede dog, at mindre end 2/3 af foreningens medlemmer var til stede på generalforsamlingen, hvorfor forslag om ændring af foreningens vedtægter alene kunne vedtages foreløbigt, såfremt der var det fornødne flertal.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsesformand Henrik Lillevang Hansen aflagde på bestyrelsens vegne følgende årsberetning.

Beretningen var fremsendt til foreningens medlemmer forinden generalforsamlingen:

Siden sidste generalforsamling har der været 22 salg i foreningen. Af de 22 handler er 11 interne overdragelser, hvoraf tre er overdragelser til sammenlægning. Derudover kan foreningen byde 12 nye andelshavere velkommen. Vi håber, at I alle er faldet godt til.

På foreningens interne venteliste står 71 (63 i 2025) andelshavere opskrevet, og på den eksterne venteliste er der 391 (329 i 2025) potentielle købere opskrevet, som venter på at få tilbudt en lejlighed i foreningen.
Efter det seneste års overdragelser består foreningen nu af 144 andelslejligheder, hvoraf tre er under sammenlægning, 10 lejeboligmål og 1 erhvervslejemål.

Bestyrelsens sammensætning
Bestyrelsen blev på sidste generalforsamling valgt til at bestå af Kirstine Nielsen Hauge, Johan Eckmann Andersen, Mathias Pihl, Katja Garlin og Sebastian Ramsing samt Patrick Darell-Ljungvall og Oliver Christensen som suppleanter. Hertil kom Jannie Pedersen og Henrik Lillevang Hansen som henholdsvis bestyrelsesnæstformand og bestyrelsesformand.

I løbet af perioden er Oliver indtrådt i bestyrelsen i stedet for Katja, og Sebastian er fraflyttet foreningen. Patrick har derfor overtaget den ledige bestyrelsespost efter Sebastian. I perioden har Johan i en periode fungeret som bestyrelsesnæstformand, indtil Oliver overtog posten pr. 1. juni 2026.

Vi ved derfor allerede nu, at der skal vælges nye suppleanter på generalforsamlingen, hvor vi håber at se så mange som muligt. Vi opfordrer både nye og gamle andelshavere til at overveje at stille op til en post i bestyrelsen eller som suppleant, så vi sammen kan træffe beslutninger og udføre bestyrelsens arbejde til gavn for foreningen. Nye kræfter, friske idéer og gode kompetencer er altid velkomne og værdsatte.

Renoverings-, vedligeholdelses- og forbedringsprojekter
Det seneste år har i høj grad været præget af byfornyelsesprojektet, som har været gennemført på ejendommen. Foruden den uheldige overraskelse om, at det ikke var muligt at isolere foreningens ydermure, er det bestyrelsens vurdering, at projektet er forløbet som forventet.

Bestyrelsen har haft meget sparring med den byggetekniske rådgiver samt byggesagsadministrator for at få projektet til at forløbe så gnidningsfrit som muligt. Bestyrelsen vil i den forbindelse også gerne takke foreningens beboere for imødekommenhed og forståelse, når der har været udfordringer, som har skullet løses.

Det mest omfattende fysiske arbejde på ejendommen er mere eller mindre udført. Der mangler dog bl.a. isolering af etageadskillelser i foreningens kældre, opkobling af de nye solcellepaneler samt genetablering af de grønne områder på foreningens fællesarealer. I forbindelse med isolering af etageadskillelserne mellem de udvalgte stuelejligheder og kælderrum skal der være adgang til kælderrummene. De beboere, som skal give adgang, vil blive varslet herom.

Efter generalforsamlingen mødes bestyrelsen igen med byggeteknisk rådgiver og byggesagsadministrator for at få planlagt den sidste del af forløbet, så projektet kan afleveres endeligt. Herefter kan byggesagsregnskabet lukkes, og lånet kan hjemtages endeligt.

Andre opgaver
På foreningens seneste ekstraordinære generalforsamling blev foreningens opdaterede vedtægter endeligt vedtaget. Det er bestyrelsens opfattelse, at de nye vedtægter dels er mere tidssvarende og nu bedre afspejler, hvordan foreningen reelt drives i praksis, samt hvilke behov andelshaverne har i dag.

Penneo document key: TONQ0-PWA83-UOOHT-Y9O9T-OPAFH-WEJ7Q

På samme ekstraordinære generalforsamling bad bestyrelsen om bemyndigelse til at købe lejekontrakten med Fair Play med henblik på genudlejning til en lignende lejer, dog med mulighed for at tilpasse en ny lejekontrakt, der, ligesom foreningens vedtægter, er mere tidssvarende og tilpasset forholdene ved en beværtning beliggende i en boligforening med mange naboer.

Det lykkedes imidlertid ikke at nå til enighed om tilbagekøbet af lejekontrakten. Vi er dog glade for at kunne meddele, at vi i samarbejde med en ny lejer samt både lejerrådgiver og foreningens advokat er i gang med at forhandle en helt ny lejekontrakt med nye vilkår. Vilkårene omfatter bl.a. regler for åbningstider, udeservering, indsættelse af dørmænd samt håndtering af de udfordringer, der historisk har været med røg- og støjgener.

Forhandlingerne pågår fortsat, men bestyrelsen er på foreningens vegne positive omkring processen.

Derudover kan det tilføjes, at der er opsat overvågning ved portene, som vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling sidste år.

Kommunikation i foreningen
Foreningen overgik sidste år til beboerplatformen uHabi, hvor mange allerede har oprettet sig. Det lader til at være en fornuftig løsning, da bestyrelsen hurtigt kan kommunikere ud til foreningens andelshavere.

I forlængelse af overgangen til uHabi samt en gennemgang af foreningens omkostninger til andre kommunikationskanaler er det derfor besluttet, at kommunikation via eBoks lukkes ned pr. 1. oktober 2026. Det skyldes, at brugen af eBoks ikke vurderes nødvendig, da langt de fleste beboere i foreningen har en funktionel e-mailadresse, og da omkostningerne til udsendelse af beskeder mv. via eBoks er uhensigtsmæssigt høje. I bedes derfor sikre jer, at administrator har en gyldig e-mailadresse registreret, da uHabi og e-mail fremadrettet vil være den primære kommunikationsform i foreningen. Der vil fortsat blive sat opslag op i opgangene, ligesom det fortsat er muligt for beboere, der er fritaget for digital post, at modtage beskeder via fysisk post.

Hvis man ikke allerede har adgang til uHabi eller har oplyst en gyldig e-mailadresse, kan man kontakt foreningens administrator, for at blive oprettet.

Kommende renoverings-, vedligeholdelses- og forbedringsprojekter
Sammen med materialet, der er fremsendt forud for generalforsamlingen den 23. september 2026, har I modtaget en nyligt udarbejdet vedligeholdelsesplan samt en tilstandsrapport for foreningens to ejendomme. Af det tilhørende budget fremgår det, at foreningen forventeligt står over for nogle større projekter de kommende 10 år. Vedligeholdelsesplanen vil naturligvis blive behandlet særskilt på generalforsamlingen.

Ud over de projekter, der er beskrevet i vedligeholdelsesplanen, skal foreningen, som oplyst på den ordinære generalforsamling i 2025, have udskiftet vandmålere for at imødekomme nye myndighedskrav pr. 1. januar 2027. I sidste års vedtagne budget var der afsat 500.000 kr. til dette formål. Det har dog efterfølgende vist sig, at der var fejl i det fremsendte tilbud fra Techem. Vi har nu indhentet et nyt og korrekt tilbud, og arbejdet forventes igangsat hurtigst muligt.

Opsætningen af de nye vandmålere betyder også, at foreningen fremadrettet er lovmæssigt forpligtet til at udarbejde individuelle forbrugsregnskaber for både varmt og koldt vand. I praksis vil denne ændring betyde, at udgiften til vand trækkes ud af den faste boligafgift. I stedet vil den fremover fremgå som en selvstændig aconto-opkrævning på den månedlige regning, på samme måde som vi kender det fra varmeforbruget i dag.

Bestyrelsens kommentarer til årsrapporten
Der blev i indkaldelse noteret, at bestyrelsen indstiller til en uændret andelskrone, hvilket er en fejl.

Der er i år udarbejdet en ny valuarvurdering, og på den baggrund anbefaler bestyrelsen, at vi endeligt træder ud af den fastfrosne vurdering fra før 2020. Den nye valuarvurdering giver et mere retvisende billede af foreningens reelle værdi. Konkret indstiller bestyrelsen derfor en uændret boligafgift og en forhøjelse af andelskronen fra 27,50 kr. til 28,50 kr. pr. indskudskrone. Samtidig fastholder vi en reserve, der afspejler foreningens aktuelle situation, hvor der endnu ikke er hjemtaget lån til det igangværende byfornyelsesprojekt og de arbejder, der ligger i den nye vedligeholdelsesplan.

Andelskronen fastsætter den maksimale salgspris for en lejlighed ud fra foreningens samlede formue og ejendommens vurdering. Da der på generalforsamlingerne ofte er spørgsmål til vurderingsprincipperne, vil vi gerne kort forklare forskellen på henlæggelser og reserver, som begrunder vores forslag.

***Henlæggelser** er faktiske penge på foreningens bankkonto, der afsættes til konkrete projekter som nyt tag eller*

Penneo document key: TONQ0-PWA83-UOOHT-Y9O9T-OPAFH-WEJ7Q

facade, så vi har råd til vedligeholdelse uden pludselige lån.

***Reserver** er derimod et økonomisk sikkerhedsnet på papiret, som beskytter selve prisfastsættelsen. Hvis ejendomsmarkedet falder, eller renten stiger, tager den af for faldet, så andelsværdien ikke rammes direkte.*

Selvom en højere vurdering giver mulighed for at skrue andelsprisen op, er det ikke altid hensigtsmæssigt at udnytte hele værdien og tømme reserverne. En maksimalt opskruet andelskrone er primært en fordel for dem, der skal sælge her og nu, mens det for dem, der bliver boende, kan skabe usikkerhed. Hvis foreningen har opbrugt sin papirbuffer, vil enhver rentestigning eller uventet udgift ramme kontant og tvinge boligafgiften op eller fjerne en stor del af andelsværdien.

I samarbejde med foreningens administrator arbejder bestyrelsen målrettet på at sikre en forudsigelig boligafgift, en langsigtet vedligeholdelsesplan og et rimelig økonomisk sikkerhedsnet over for svingninger på boligmarkedet. Målet er en fornuftig balance mellem en fair andelsværdi og en tryg, stabil økonomi for alle andelshavere, der bor i foreningen.

Beretningen er ikke en udtømmende gennemgang af de opgaver, som bestyrelsen varetager på foreningens vegne, men vi håber, at den giver jer et klart billede af bestyrelsens arbejde i det forgangne år.

Som altid vil der være mulighed for at stille spørgsmål til beretningen samt andre spørgsmål, I måtte have til bestyrelsens arbejde.

Såfremt I har spørgsmål til byfornyelsesprojektet, er I meget velkomne til at stille dem til bestyrelsen forud for generalforsamlingen, så der er mulighed for at indhente eventuelle svar fra byggesagsadministratoren og den byggetekniske rådgiver.

Vi håber at se så mange som muligt til foreningens generalforsamling. Husk desuden, at hvis I ikke selv har mulighed for at deltage, kan I afgive fuldmagt til en anden andelshaver. Hver andelshaver kan medbringe to fuldmagter.

Mange hilsner fra bestyrelsen

Da der ikke var nogen spørgsmål til beretningen, blev den herefter taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelse.

Dirigenten gennemgik regnskabet for perioden 1. maj 2025 – 30. april 2026, der var udsendt til foreningens medlemmer inden generalforsamlingen.

Regnskabet var uden forbehold fra revisor og udviste et underskud på kr. -11.726.127 og et likviditetsresultat på kr. -13.133.926. Det store underskud skyldes kr. 14.289.964. til foreningens tagprojekt som fremgår af note 9 i regnskabet.

Bestyrelsen stillede forslag om en stigning i andelskronen på 28,50 og en udtrædelse af fastfrysningen af valuarvurderingen fra 2020.

Regnskabet med en andelskrone på 28,50 og foreningens nye valuarvurdering på kr. 238.867.000 blev vedtaget.

Penneo document key: TONQ0-PWA83-UOOHT-Y9O9T-OPAFH-WEJ7Q

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Dirigenten gennemgik budgettet for 2026/2027 med en uændret boligafgift.

Det blev nævnt, at der i årets budget igen er afsat 750.000 kr. til udskiftning og opsætning af fjernaflæste vand- og varmemålere. Målerne blev ikke udskiftet efter sidste års generalforsamling, selv om beløbet også blev vedtaget her. Beløbet blev derfor ikke anvendt i sidste års budget.

Der var budgetteret med indtægter for 8.758.800 og et samlet resultat for året på kr. 1.878.700.

Budgettet for 2026/2027 med en uændret boligafgift blev enstemmigt vedtaget som følgende:

Boligafgift *	7.400.100
Altaner	578.300
Lejeindtægt, udlejede lejligheder	420.400
Vedligeholdelse (opkrævet)	32.600
Lejeindtægt, erhverv	191.000
Forbedringer	11.000
Lejeindtægt, loft- og kælderum	46.400
Lejetab m.m. tomgang	-11.000
Indtægt, vaskeri	40.000
Ventelistegebyr	50.000
Øvrige indtægter	0
SAMLEDE INDTÆGTER	**8.758.800**
Ejendomsskat	783.000
El	110.000
Vandafgift	345.000
Renovation	525.000
Forsikringer	220.000
Signalforsyning	25.000
Ejendomsservice	830.000
Serviceaftale kloak (Anticimex)	32.000
Serviceaftale Skadedyr (Anticimex)	50.000
Vedligeholdelse (opkrævet)	32.600
Vedligeholdelse løbende	500.000
Varmemålere (Techem)	750.000
Byfornyelse/tagudskiftning (32,5 mio.kr.)	0
Drift af vaskeri	80.000
Ejendomsudgifter i alt	**4.282.600**
Repræsentation, gaver og blomster	5.000
Hjemmeside/internet	20.000
Kontorartikler, kopier og porto	5.000
Generalforsamlinger og møder	15.000
Bestyrelseshonorar	123.300
Beboerlokale	50.000
Administrationshonorar	285.000
Webadgang Unik	5.000
Revision	38.000
Varmeregnskab	80.000
Advokat/Konsulentbistand	50.000
Valuar	15.000
Gebyrer	30.000
Abonnementer/kontingenter (Waitly)	5.000

Penneo document key: TONQ0-PWA83-UOOHT-Y9O9T-OPAFH-WEJ7Q

Afskrivninger	58.000
Øvrige adm.udgifter	0
Foreningsudgifter i alt	**784.300**
SAMLEDE UDGIFTER	**5.066.900**
Resultat før renter m.v.	**3.691.900**
Renteudgifter prioritetslån	1.813.200
Renteindtægter bank	0
Finansielle udgifter	**1.813.200**
Årets resultat	**1.878.700**
Prioritetsafdrag	1.485.700
Regnskabsmæssig afskrivninger	-58.000
Likviditetsresultat	**451.000**

5. Forslag.

A. Vedtægtstilføjelse vedr. gebyr ved overdragelser (ny § 14, stk. 6) (bestyrelsen)

Stk. 14, stk. 6
Foreningen er berettiget til at opkræve et særskilt gebyr (flyttegebyr) i forbindelse med overdragelse af en andelsbolig. Gebyret kan pålægges både overdrager og erhverver. Gebyret tilfalder foreningen og anvendes til dækning af udgifter forbundet med udbedring af slid og skader på ejendommens fællesarealer, herunder i opgange m.v., som måtte opstå i forbindelse med ud- og indflytning. Gebyrets størrelse fastsættes af generalforsamlingen.

Efter en drøftelse af forslaget blev det sat til afstemning.

Da der ikke var det nødvendige flertal på 2/3 tilstede, kunne forslaget alene vedtages foreløbigt.

Forslaget blev sat til afstemning og foreløbigt vedtaget med et flertal på 2/3 af de fremmødte. Det kan herefter endeligt vedtages på en senere generalforsamling, jf. vedtægternes § 23, stk. 2.

B. Vedtægtsændring af altantilæget (bestyrelsen)

Foreslået ny ordlyd (§ 9, stk. 8):
"I forbindelse med opsætning af altaner, skal de andelshavere, som får eksklusiv brugsret til en altan, betale et "altantillæg". For andelshavere med en almindelig altan bibeholdes tillægget i dets nuværende fastsatte størrelse. Andelshavere, der i forbindelse med altanerne har fået opsat en ny fransk altan (med trægelænder), skal dog kun betale halvdelen af dette tillæg. Tillægget fastsættes ved byggesagens afslutning, svarende til ydelsen på et 30-årigt fastforrentet realkreditlån med afdrag. Tillægget opkræves i hele lånets løbetid."

Penneo document key: TONQ0-PWA83-UOOHT-Y9O9T-OPAFH-WEJ7Q

Nuværende ordlyd (§ 9, stk. 9):
"I medfør af det vedtagne altanprojekt oprettes en særskilt vedligeholdelseskonto, der udelukkende kan anvendes til vedligeholdelse af altanerne. Det er alene de andelshavere, der råder over en altan, som er forpligtet til at indbetale et månedligt tillæg på kr. 20,00 til kontoen. Tillægget opkræves sammen med boligafgiften og kan årligt reguleres efter beslutning på generalforsamlingen."

Foreslået ny ordlyd (§ 9, stk. 9):
"I medfør af det vedtagne altanprojekt oprettes en særskilt vedligeholdelseskonto, der udelukkende kan anvendes til vedligeholdelse af altanerne. Det er alene de andelshavere, der råder over en altan, som er forpligtet til at indbetale til kontoen. Andelshavere med en almindelig altan indbetaler et månedligt tillæg på kr. 20,00. Andelshavere, der i forbindelse med altanerne har fået opsat en ny fransk altan (med trægelænder), skal dog kun betale halvdelen af dette tillæg (kr. 10,00). Tillægget opkræves sammen med boligafgiften og kan årligt reguleres efter beslutning på generalforsamlingen."

Efter kort drøftelse af forslaget blev det sat til afstemning.

Forslaget blev sat til afstemning og foreløbigt vedtaget enstemmigt. Det kan herefter endeligt vedtages på en senere generalforsamling, jf. vedtægternes § 23, stk. 2.

C. Fjernelse af vedtægtens §3, stk. 4. om forældrekøb (bestyrelsen)

Forslaget medvirker til en styrkelse af bopælspligten og dermed den grundlæggende andelstanke. Når andelshavere selv bor i ejendommen, skabes der et større ejerskab og et stærkere engagement, både i hverdagens naboskab og ved generalforsamlinger. Samtidig vurderes muligheden for egentlige forældrekøb, hvor forældrene ejer andelen, i dag at have begrænset praktisk relevans. Udviklingen går i stedet mod forældrefinansiering, hvor barnet selv står som andelshaver og beboer, men modtager økonomisk hjælp fra forældrene. Hvordan den enkelte andelshaver finansierer sin bolig, er foreningen uvedkommende, og denne praksis berøres derfor ikke.
Endeligt vil tilpasningen sikre større gennemsigtighed på ventelisten, så boligerne i fremtiden tilbydes personer, der selv agter at bosætte sig i ejendommen og deltage i fællesskabet på lige vilkår.

Forslag om fjernelse af § 3, stk. 4, medfører følgende ændringer i de øvrige vedtægter:

§ 11, stk. 5 (fremleje)
Nuværende ordlyd: *"Såfremt en andel er erhvervet som led i et forældrekøb, kan andelshaveren uanset de øvrige regler om fremleje, fremleje andelsboligen til sine børn uden tidsbegrænsning."*

Rettelse: Hele dette stykke skal udgå, da forældrekøb og den dertilhørende ubegrænsede fremlejeret ikke længere vil eksistere.

Penneo document key: TONQ0-PWA83-UOOHT-Y9O9T-OPAFH-WEJ7Q

§ 22, stk. 4 (adgang til generalforsamling)
Nuværende ordlyd: *"Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, samt personer med fuldmagt der bebor boligen i forbindelse med forældrekøb."*

Rettelse: Den sidste del af sætningen skal slettes. Ordlyden vil herefter være: *"Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem."*

§ 22, stk. 5 (fuldmagt)
Nuværende ordlyd: *"Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem, en anden andelshaver eller til en person, der bebor andelsboligen i forbindelse med forældrekøb."*

Rettelse: Den sidste del af sætningen skal slettes. Ordlyden vil herefter være: *"Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem eller en anden andelshaver."*

Forslaget blev sat til afstemning og foreløbigt vedtaget med et flertal på 2/3 af de fremmødte. Det kan herefter endeligt vedtages på en senere generalforsamling, jf. vedtægternes § 23, stk. 2.

D. Ændring af husorden vedr. boldspil i gården (bestyrelsen)

Det foreslås, at husordenens punkt 9 vedrørende boldspil i gården udgår.

Gården er et vigtigt fællesareal for foreningens beboere, og vi bør understøtte, at den kan bruges aktivt af både børn og voksne.

Ved at tillade boldspil skaber vi bedre rammer for leg og socialt samvær.
Samtidig forventes det fortsat, at alle tager hensyn til hinanden, som det generelt foreskrives i husordenen, så boldspil foregår uden unødig gene for andre beboere eller risiko for materielle skader.

Forslaget blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

E. Forslag til regulering af lejesatser for kælder- og loftsrum (bestyrelsen)

Den nuværende lejesats for kælder- og loftsrum på 12,71 kr. pr. m^2 pr. måned.

Det foreslås, at regulere den månedlige lejesats per 1. november 2026.

Penneo document key: TONQ0-PWA83-UOOHT-Y9O9T-OPAFH-WEJ7Q

Forsalg til nye lejesatser:

Model	Ny sats (kr./m²/mdr.)	Ændring pr. m²	Stigning (%)	Eksempel (10 m² rum)
Nuværende niveau	12,71 kr.	–	–	127,10 kr./mdr.
Forslag 1	25,00 kr.	+12,29 kr.	+96,7 %	250,00 kr./mdr.
Forslag 2	30,00 kr.	+17,29 kr.	+136,0 %	300,00 kr./mdr.
Forslag 3	35,00 kr.	+22,29 kr.	+175,4 %	350,00 kr./mdr.

Begrundelse og formål
Markedstilpasning og fair fordeling
En regulering vil bringe lejeniveauet tættere på, hvad der gælder i tilsvarende ejendomme. Formålet er at sikre en retvisende pris, der dækker foreningens udgifter til drift og vedligehold af kælder- og loftsarealer. I dag subsidierer fællesøkonomien i praksis disse rum. En stigning sikrer, at omkostningerne i højere grad dækkes af dem, der bruger faciliteterne.

Bedre ressourceudnyttelse og kortere ventelister
Den meget lave leje betyder, at nogle beholder rum, de ikke reelt har brug for, fordi det er så billigt. En mere realistisk pris vil tilskynde beboere til at vurdere deres faktiske pladsbehov og opsige overskydende rum. Dette vil frigive kapacitet, reducere ventelisterne og sikre, at pladsen går til dem, der rent faktisk mangler den.

Implementering og varsling
Reguleringen foreslås at træde i kraft pr. 1. november 2026. Eksisterende lejere varsles med det varsel der er sat i henhold til gældende lejekontrakter.

Forslaget om en m2 pris på 25 kr. blev sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med simpelt flertal.

F. Beboerforslag - Opsætning af markiser (forslag stillet af Asta Lyngbæk)

Jeg foreslår at der behandles to separate forslag – ét hvor de enkelte andelshavere selv finansierer markisen, og ét hvor foreningen finansierer markiserne. Jeg har formuleret forslagene nedenfor.

Forslag 1 - Mulighed for opsætning af markiser på øverste altaner med egenbetaling
Det foreslås, at andelshavere med de øverste altaner får mulighed for at opsætte

Penneo document key: TONQ0-PWA83-UOOHT-Y9O9T-OPAFH-WEJ7Q

markise på egen altan efter forudgående godkendelse fra bestyrelsen.

Regler og udseende
Markiserne skal være ensartede og udføres i overensstemmelse med de krav til farve, størrelse, placering, kassette, dug og øvrigt udseende, som fastsættes i altanreglementet. Altanreglementet ændres, således at opsætning af markiser på de øverste altaner bliver tilladt på disse vilkår.

Opsætning og ansvar
Markisen skal opsættes håndværksmæssigt forsvarligt og af en fagperson med relevant ansvarsforsikring. Bestyrelsen kan stille krav om dokumentation for den valgte løsning og den udførende virksomhed. Boring og fastgørelse i murværk må alene foretages efter en af bestyrelsen godkendt metode. Andelshaveren har ansvaret for eventuelle skader på murværk, facade eller andre bygningsdele, som skyldes opsætning, brug, vedligeholdelse eller nedtagning af markisen. Andelshaveren er endvidere ansvarlig for alle udgifter til opsætning, vedligeholdelse, reparation, udskiftning og eventuel nedtagning af markisen. Markisen betragtes som en individuel forandring/forbedring knyttet til den pågældende andel, og vedligeholdelsespligten påhviler derfor den pågældende andelshaver. Ved fraflytning skal markisen fjernes eller sælges med som løsøre. Eventuel reetablering af murværk ved nedtagning afholdes af andelshaveren.

Godkendelse
Opsætning må først ske efter skriftlig godkendelse fra bestyrelsen. Bestyrelsen kan kræve relevant dokumentation for konstruktion, fastgørelse, forsikring og udførelse. Vedtægtsændring Vedtægterne ændres i nødvendigt omfang, således at individuel opsætning af markise på de øverste altaner kan ske som en individuel forandring, og således at ansvar for markisen, herunder fastgørelse og eventuelle skader på murværk, påhviler den andelshaver, der har fået markisen opsat. Der opkræves ikke særskilt vedligeholdelsestillæg til foreningen som følge af den enkelte andelshavers opsætning af markise. Alle udgifter til markisen afholdes af den enkelte andelshaver.

Asta valgte at trække forslaget, da en andelshaver gjorde opmærksom på, at det tidligere er blevet oplyst, at bygningen ikke kan bære yderligere belastning på muren. Det blev derfor besluttet, at dette først skal undersøges nærmere.

Såfremt det viser sig, at bygningen kan bære den ønskede belastning, ønskede forsamlingen at tilkendegive, at Asta kan arbejde videre med forslaget med henblik på at fremsætte det på næste års generalforsamling.

G. Beboerforslag - Ændring af husordenen vedr. hunde (forslag stillet af Dorte Nielsen)

Forslag til ændring af husorden vedr. hunde
Det foreslås at ændre husordenens punkt 9 ("Gårdene") under afsnittet *"Særligt om hunde i gården"*, så det fremover bliver eksplicit forbudt at anvende gårdene til

Penneo document key: TONQ0-PWA83-UOOHT-Y9O9T-OPAFH-WEJ7Q

hundeluftning og besørgelse, samt at hunde altid skal føres i snor.

Nuværende ordlyd:
Hunde, der bor og er registreret på andelsboligens matrikler, er velkomne i gårdene.

Ejerne skal have kontrol over deres hund, og de må ikke være til gene for andre beboere. Hvis en beboer føler sig generet af en løs, voldsom eller støjende hund, har beboeren ret til at kræve, at hunden holdes i snor, eller at ejeren fjerner hunden fra gården.

Hunde må ikke løbe løse omkring, når der er mørkt i gårdene (tidlig morgen / sen aften / nat).

Hundeefterladenskaber skal altid fjernes. Hundeejere, der ikke bor i A/B Kurland, samt gæster, der medbringer en eller flere hunde, må ikke bruge gårdene til at lufte deres hunde.

Overholdes reglerne ikke, og der indgives en klage til bestyrelsen, kan bestyrelsen give en advarsel. Hvis advarslen ikke overholdes, kan bestyrelsen kræve hunden fjernet.

Forslag til ny ordlyd
Hunde, der bor og er registreret på andelsboligens matrikler, må gerne opholde sig i gården sammen med deres ejer, såfremt de altid føres i snor.

Det er ikke tilladt at anvende gårdene til luftning og besørgelse, uanset tidspunkt på døgnet.

Evt. hundeefterladenskaber skal altid fjernes.

Ejer skal sikre, at hunden ikke er til gene for andre beboere.

Overholdes reglerne ikke, og der indgives en klage til bestyrelsen, kan bestyrelsen give en advarsel. Hvis advarslen ikke overholdes, kan bestyrelsen kræve hunden fjernet.

Begrundelse
Gårdene er først og fremmest fællesarealer tiltænkt ophold og leg, men anvendes i dag i udstrakt grad som hundetoilet. Det opleves desværre, at de nuværende retningslinjer ikke overholdes i tilstrækkelig grad, hvilket skaber en række konkrete gener for foreningens beboere.

Luftning af hunde meget tidligt om morgenen og sent om aftenen medfører støj og uro, der forstyrrer nattesøvnen. Samtidig skaber det utryghed for både beboere og andre kæledyr, når hunde løber løse omkring i de mørke ydertimer uden tilstrækkeligt opsyn fra ejerne. Endvidere udgør manglende oprydning af hundeefterladenskaber et fortsat problem. Et entydigt forbud skal dæmme op for disse gener og sikre et renere, roligere og tryggere gårdmiljø for alle.

Et entydigt forbud mod hundeluftning vil skabe klare linjer og sikre et renere, roligere og tryggere gårdmiljø. Hunde er fortsat velkomne til ophold i gården sammen med deres ejere, men selve luftningen og besørgelsen skal foregå uden for foreningens matrikler.

Forslaget blev drøftet.

Penneo document key: TONQ0-PWA83-UOOHT-Y9O9T-OPAFH-WEJ7Q

Forslaget blev sat til afstemning, men forkastet grundet manglende tilslutning.

6. Valg af bestyrelse

På valg i 2026 var bestyrelsesmedlemmerne Patrick Darell-Ljungvall, Oliver Thorsing Christensen og Johan Eckmann Andersen.

Patrick Darell-Ljungvall og Oliver Thorsing Christensen blev begge valgt som suppleanter i 2025 og har i perioden varetaget posterne for henholdsvis Sebastian Ramsing og Katja Garlin, som begge er udtrådt af bestyrelsen i perioden.

Oliver Thorsing Christensen og Patrick Darell-Ljungvall ønskede begge at modtage genvalg, mens Johan Eckmann Andersen ønskede at udtræde af bestyrelsen.

Frederikke Cordua Nielsen stillede op som bestyrelsesmedlem og blev valgt med applaus.

Som suppleanter blev Asta Drabæk valgt som 1. suppleant og Ida Ingerslev Hansen som 2. suppleant.

Bestyrelsen består herefter af følgende medlemmer og har konstitueret sig således:

Henrik Lillevang Hansen	Bestyrelsesformand	På valg i 2027
Oliver Thorsing Christensen	Bestyrelsesnæstformand	På valg i 2028
Mathias Pihl	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2027
Kirstine Nielsen Hauge	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2027
Jannie Pedersen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2027
Patrick Darell-Ljungvall	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2027
Frederikke Cordau Nielsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2028
Asta Drabæk	1. suppleant	På valg i 2027
Ida Ingerslev Hansen	2. suppleant	På valg i 2027

7. Valg af administrator og revisor

Grant Thornton blev genvalgt som revisor og SWE Ejendomsadministration A/S blev genvalgt som administrator.

8. Eventuelt.

Fra drøftelser under punktet eventuelt, kan nævnes følgende:

Bestyrelsen havde udsendt et udkast til forslag vedrørende muligheden for selv at udskifte eller opgradere til større altandøre (ny § 10 B). På den baggrund ønskede

Penneo document key: TONQ0-PWA83-UOOHT-Y9O9T-OPAFH-WEJ7Q

bestyrelsen en tilkendegivelse fra forsamlingen om, hvorvidt der skulle arbejdes videre med forslaget. Forsamlingen tilkendegav sin opbakning til, at bestyrelsen kunne arbejde videre med forslaget.

Patrick Darell-Ljungvall fra bestyrelsen gennemgik herefter et budgetoverslag, som var indhentet med henblik på etablering af en ny legeplads i foreningen. Patrick ønskede ligeledes en tilkendegivelse fra forsamlingen om, hvorvidt der skulle arbejdes videre med et sådant forslag. Der var stor opbakning fra forsamlingen til at gå videre med projektet.

Der blev spurgt til muligheden for at søge støtte gennem byfornyelsesmidler i forbindelse med etableringen af legepladsen. Bestyrelsen vil undersøge mulighederne nærmere, men det blev oplyst, at det umiddelbart ikke er muligt, da der er tale om en privat og ikke en offentlig legeplads.

Bestyrelsen oplyste desuden, at den fremadrettet gerne vil blive bedre til at informere andelshaverne om nyheder og øvrige forhold, der rører sig i foreningen. Det blev samtidig bemærket, at bestyrelsen i den seneste periode har haft et stort arbejde forbundet med tagprojektet, hvorfor der har været begrænset tid til løbende kommunikation.

Da ingen yderligere ønskede ordet under eventuelt, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.30 og takkede for god ro og orden.

Penneo document key: TONQ0-PWA83-UOOHT-Y9O9T-OPAFH-WEJ7Q

Referatet underskrives digitalt i henhold til foreningens vedtægter af:

Som dirigent:
Michael Suhr Fabrin

Bestyrelse:
Henrik Lillevang Hansen
Jannie Pedersen
Kirstine Nielsen Hauge
Patrick Darell-Ljungvall
Mathias Pihl
Oliver Thorsing Christensen
Frederikke Cordau Nielsen

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."

Rikke Emanuel Hvilsom
Referent
Serienummer: d78e3324-655f-44e4-864b-8e7a511fc41d
IP: 185.141.xxx.xxx
2026-10-20 09:28:13 UTC

Mit ID

Henrik Lillevang Hansen
Formand
Serienummer: d3455317-5a9b-4418-9d00-a756f15e738e
IP: 152.115.xxx.xxx
2026-10-20 09:45:50 UTC

Mit ID

Michael Suhr Fabrin
Dirigent
Serienummer: 6c0d284c-6b0c-4216-b12f-dd0ecd60150d
IP: 185.141.xxx.xxx
2026-10-20 10:30:29 UTC

Mit ID

Oliver Thorsing Christensen
Næstformand
Serienummer: 7213d7d5-b519-4db0-99d8-5dc187d936b1
IP: 80.71.xxx.xxx
2026-10-20 17:48:19 UTC

Mit ID

Frederikke Cordua Nielsen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: c7447183-f521-44f7-9617-69b62c5b2813
IP: 62.107.xxx.xxx
2026-10-21 05:23:21 UTC

Mit ID

Patrick Honoré Darell-Ljungvall
Bestyrelsesmeldem
Serienummer: 7b5551b1-e3c2-4095-99b9-87d7a06fcf4f
IP: 80.62.xxx.xxx
2026-10-21 08:02:31 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: TONQ0-PWA83-UOOHT-Y9O9T-OPAFH-WEJ7Q

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.

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."

Kirstine Nielsen Hauge
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 009b94ab-c268-44d3-a100-c41a5bfaa9ec
IP: 80.71.xxx.xxx
2026-10-26 13:42:35 UTC

MitID

Mathias Bergkvist Pihl
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 515839d9-582a-41dd-aba1-ad6875ab2e84
IP: 77.241.xxx.xxx
2026-10-26 16:32:55 UTC

MitID

Jannie Pedersen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: d4136cf8-c3ce-4ac8-942d-e2802479af8a
IP: 80.71.xxx.xxx
2026-10-26 16:33:13 UTC

MitID

Penneo dokumentnøgle: TONQ0-PWA83-UOOHT-Y9O9T-OPAFH-WEJ7Q

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.