



Forslag til ordinær generalforsamling mandag den 20. april 2026

Forslag 1 – Vedtægtsændring vedrørende autoriseret VVS-leverandør

Dette forslag om præcisering af vedtægtens §9 blev foreløbigt vedtaget med mere end 2/3 flertal blandt de fremmødte på generalforsamlingen i 2025, men da der ikke var tilstrækkeligt mange fremmødte andelshavere, skal forslaget tages til endelig afstemning på denne generalforsamling.

Forslaget vedrører følgende tilføjelser i foreningens vedtægt:

§ 9 Vedligeholdelse

9.7 (Tilføjelse) Undtaget for ovenstående godkendelseskrav er simpelt VVS-arbejde som f.eks. udskiftning af armatur, perlator, håndvask og lignende. Arbejdet skal dog altid udføres i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning og under hensyntagen til §10.7. Ved tvivlstilfælde skal bestyrelsen spørges inden arbejdet iværksættes.

§ 10 Forandringer

10.8 (Tilføjelse) Undtaget for ovenstående godkendelseskrav er simpelt VVS-arbejde som f.eks. udskiftning af armatur, perlator, håndvask og lignende. Arbejdet skal dog altid udføres i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning og under hensyntagen til §10.7. Ved tvivlstilfælde skal bestyrelsen spørges inden arbejdet iværksættes.

Forslag 2 – salg af sidste lejebolig

Bestyrelsen foreslår, at foreningen omdanner lejligheden Tåsingegade 62, 1. tv. til en andelslejlighed. Lejligheden er foreningens sidste udlejningslejlighed og foreningen vil herefter kun bestå af andelslejligheder. Det betyder, at foreningen ikke vil blive skattepligtig fremover og der i forbindelse med salget vil være en ophørsbeskatning.

Lejlighedens andelsværdi er 1.780.080 kr. inden vurdering af fejl og mangler som forventes. Ophørsbeskatningen kan efter revisor beregning udgøre 233.000-672.000 kr., som fratrækkes foreningens fortjeneste ved salg.

Opgørelse af fortjeneste ved frasalg:

	Offentlig vurdering:	Valuarvurdering:
Andelsværdi:	1.780.080	1.780.080
Ophørsbeskatning:	-233.000	-672.000
Fortjeneste	1.547.080	1.108.080

I dag får foreningen 4.294,07 kr. pr. måned i leje. Svarende til en årlig lejeindtægt på 51.528,80 kr. Fremover vil foreningen i stedet opkræve boligafgift for den pågældende lejlighed og således få en årlig indtægt på 41.637,45 kr.

Hvis forslaget vedtages, vil vedtægtens § §3, stk. 5 (se nedenfor) som konsekvens blive slettet:

(3.5) Lejligheden Tåsingegade 62, 1. tv er den sidste lejelejlighed i foreningen. Lejligheden må ikke sælges som andelslejlighed, men skal primært anvendes som funktionærbolig for foreningens ejendomsfunktionær. I tilfælde af, at foreningen vælger at have en ejendomsfunktionær, som ikke er bosat i foreningen, kan funktionærboligen lejes ud på almindelige vilkår i forhold til Lejeloven.



Forslag 3 – udtrædelse af fastfrysningsordning af valuarrapport

Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens beslutning om at udtræde af fastfrysningsordningen og anvende ny valuarvurdering pr. 31. december 2025.

Foreningen har i dag en fastfrossen valuarvurdering på 223.000.000 kr. Den nye valuarvurdering pr. 31. december 2025 udgør 243.250.000 kr.

Hvis foreningen vælger at træde ud af fastfrysningsordningen, skal der fremover udarbejdes en valuarvurdering for fastsættelse af andelsværdien. En sådan vurdering gælder i op til 42 måneder og udgiften til dette udgør aktuelt ca. 18.000 kr.

Forslag 4 – bedre adgang og sikker opbevaring af elcykler

Annelise Mørup Sand, Marianne Fausing og Kasper Fausing har stillet følgende forslag:

Flere andelshavere i foreningen har elcykler eller cykler, som repræsenterer en væsentlig værdi. Elcykler vejer ofte 20–30 kg, og det er derfor meget svært – og i nogle tilfælde umuligt – for nogle andelshavere at bære dem op og ned til cykelkælderen. Mange andelshavere vælger derfor at stille cyklerne i gården. Her er der desværre ikke et forsvarligt sted, hvor cykler kan låses fast til et fastmonteret stativ eller lignende. Vi har oplevet flere indbrud og tyverier af cykler. Jeg har personligt fået stjålet to cykler.

Der er tidligere (i 2022) blevet gjort opmærksom på problematikken, og det er blevet foreslået, at barnevognsrummet blev anvendt mere formålstjenligt, idet store dele af barnevognsrummet ikke altid bruges til barnevogne og klapvogne – ligesom det ofte anvendes til opmagasinering af barnevogne, som ikke længere anvendes. Hvis barnevognsrummet ikke kan anvendes, bør et alternativ overvejes, således at cyklerne kan låses forsvarligt fast og samtidig kan stå i læ for vind og vejr.

Hvorfor er det nødvendigt?

- Elcykler er væsentligt tungere end almindelige cykler.
- Mange beboere kan ikke løfte en elcykel sikkert ned i kælderen.
- Når cykler står i gården uden mulighed for fastlåsning, øges risikoen for tyveri.
- Et sikkert og tilgængeligt sted til elcykler vil gavne både børnefamilier, ældre og andre beboere.

Bestyrelsen bedes undersøge og indhente tilbud på en af følgende tre løsninger:

Mulighed 1 – Etablering af rampe/skinne til cykelkælderen

Der etableres en permanent cykelrampe eller skinne langs trappen til cykelkælderen, så elcykler lettere og mere sikkert kan trækkes op og ned fra kælderen.

Mulighed 2 – Delvis omdannelse af barnevognsrummet

En del af barnevognsrummet reserveres til elcykler, så der stadig er plads til barnevogne og klapvogne. Eksempelvis ved tydelig afmærkning.



Mulighed 3 – Etablering af udendørs cykelskur med mulighed for sikring af el- og cargocykler

Der etableres et eller flere cykelskure i stil med naboejendommen, således at kapaciteten for cykelparkering og den samlede sikkerhed forstærkes.

Generalforsamlingen stemmer om følgende:

Hvilken af overstående muligheder skal bestyrelsen – eventuelt i samarbejde med gårdlauget – undersøge nærmere og på sigt arbejde for at implementere?