Buddinge Hovedgade xx
2860 Søborg

København, den 26. marts 2026
Bolig nr. 1-508-

I N D K A L D E L S E

I henhold til vedtægtens § 24, jf. § 25, skal vi herved på bestyrelsens vegne indkalde til ordinær generalforsamling i

Andelsboligforeningen Hesteskoen
onsdag den 15. april 2026 kl. 18.00

Generalforsamlingen afholdes på Gladsaxe Hovedbibliotek, Søborg Hovedgade 220, 2860 Søborg. Hovedbibliotekets store sal.

med følgende **dagsorden:**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af regnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen forslår en stigning på 15 %.
5. Forslag.
   A. Bestyrelsen stiller forslag om endelig vedtagelse af vedtægtens §7
   Bestemmelsen om andelsbevis slettes.
   B. Bestyrelsen stiller forslag om endelig vedtagelse af vedtægtens §§ 11 og 23
   Præcisering af objektivt ansvar ved forandringer.
   C. Carl Michael Pihl andel 50 stiller forslag om at afskaffe P-Vagt ordningen. Se bilag C.
6. Valg til bestyrelsen.
   A. Valg af formand
   B. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer, for en 2-årig periode
   C. Valg af 2 suppleanter, for en 1-årig periode
   Bestyrelsen har i 2025/2026 bestået af:

Torben Ellgaard	Formand
Nicolai Johansen	Bestyrelsesmedlem
Maj Ravn	Bestyrelsesmedlem

Bent Egholm	Bestyrelsesmedlem	På valg
Kristian Heine	Bestyrelsesmedlem	På valg
Morten Zwicki Maynthusen	Suppleant	

7. Valg af administrator.
8. Valg af statsautoriseret revisor.
9. Eventuelt.

I henhold til foreningens vedtægt § 25 skal forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen, være bestyrelsen i hænde senest 10 dage før generalforsamlingen – **dvs. senest d. 6. april 2026**. Forslag skal afleveres i Bestyrelsens postkasse, Buddinge Hovedgade 34. Eventuelle forslag vil blive udsendt til medlemmerne senest 5 dage før generalforsamlingen.

Eventuelle spørgsmål til regnskabet bedes fremsendt skriftligt til os inden generalforsamlingen, således at vi kan medtage det relevante materiale til brug for besvarelse på generalforsamlingen.

Følgende bilag vedlægges:

- Beretning
- Årsrapport
- Budget
- Fuldmagt
- Forslag A og B
- Forslag C

Med venlig hilsen
Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Mia Sloth Jensen
Ejendomsadministrator
Tlf.: 33 76 47 04
Mail.: msj@swe.dk

Bestyrelsens beretning for 2025

Dette er bestyrelsens skriftlige beretning for 2025. Den giver status for bestyrelsens arbejde, for udførte projekter og vedligeholdelsesopgaver. Hesteskoens økonomi omtales kort, da den behandles i årsrapporten.

Beretningen afsluttes med planer for det kommende år og sammenhængen med det budget der også skal behandles på generalforsamlingen.

Bemærk at der på generalforsamlingen kun præsenteres uddrag af denne beretning. Læs den på forhånd og bring evt. spørgsmål op på generalforsamlingen.

Status omkring bestyrelsens arbejde

Overordnet er året gået med få afsluttet indkørselsprojektet, planlagt vandrørsprojektet og så holde Hesteskoen kørende hvad angår løbende vedligeholdelse, forespørgsler fra andelshavere, typisk i forbindelse med overdragelser, men også meget i forbindelse med istandsættelse af lejligheder.

Betalingen i vaskerierne blev et mere akut problem, da banken ikke længere kunne tage vores mønter.

Ud over vandrørsprojektet, vedtog vi sidste år også parkeringskontrol og afklaring af mulighederne for at anvende varmecentralen. Mere om det længere nede.

Vi har fået 6 nye andelshavere siden generalforsamlingen i 2025. Velkommen til jer!

En af de nye andelshavere har overtaget den sidste andel som vi kan sælge. Vi har nu kun den ene udlejede lejlighed der er bestemt af vedtægterne. Tandlæge klinikken er også overdraget til en ny tandlæge og klinikken er ny andelshaver.

Vi har siden sidste generalforsamling holdt 12 ordinære bestyrelsesmøder. Og en del ekstra møder, med rådgivere, leverandører m.m. Møderne er en ting, men det siger sig selv, at meget skal ske gennem opgaver mellem møderne.

Som det er meldt ud tidligere, ændrede vi bestyrelsen så Bent Egholm kom ind i stedet for Ole Vanman. Ole havde svært ved at finde tid til opgaverne og Bent havde allerede som suppleant taget opgaver, bl.a. fået styr på vores videoovervågning.

Det har vist sig at være en god beslutning, både for Ole og for bestyrelsen. Bent har blandt meget andet, taget opgaver omkring parkeringskontrol og vaskeribetaling. Vi trækker på Bent’s store erfaring med tekniske installationer.

Maj har fortsat styr på alle overdragelserne og kommunikerer såvel nye som ”gamle” andelshavere. Det er Maj, der sikrer at vi får svaret. Maj er også vores primære kontakt til Sven Westergaard, når vi har spørgsmål, der skal afklares.

Kristian har opgaverne omkring indkaldelser og referater af vores møder. Kristian hjælper også med nogle af de tekniske projekter og kontakten til varmemester Henrik.

Nicolai har taget opgaven med at være direkte kontakt til vores rådgiver Bang & Beenfeldt omkring vandrørsprojektet. Igen trækker vi på faglige kompetencer, der er med til at optimere tingene.

Formand Torben har arbejdet med vores rådgiver på indkørselsprojektet Niels Lützen Landskabsarkitekter med at få lavet aftaler med ny leverandør, så vi fik asfalt og opstribning lavet færdigt. Han har også koordineret med B&B omkring generel vedligeholdelse, renovering af gavlen ved 18, brandtekniske undersøgelser omkring anvendelsen af varmecentralen. Og så er han fortsat "bagstopper" for alle de ting, der ikke håndteres ud fra andre aftaler og beskrivelser.

Haveudvalget kommer løbende med input og opgaver, som enten skal løses af Henrik eller af vores gartner. Mere om det længere nede.

Vi har igen, igen fået ny kontakt hos SWE. Det er nu igen Mia Sloth Jensen der er kontaktperson omkring alle de forskellige forhold. Hun har været vores kontakt tidligere, så hun kender foreningen.

Igen i år er vi nød til at erkende, at der er opgaver som vi troede vi kunne tage med, men hvor vi har været nød til at prioritere anderledes for at få afviklet det, vi fandt var vigtigst for driften af foreningen. Vi ved, at mange gerne vil have deres konkrete ting løst eller udbedret. Vi er nød til at prioritere, af hensyn til vores tid og omkostningerne for Hesteskoen.

Har man en ting man virkelig brænder for, er man velkommen til at tage fat i bestyrelsen. Det kan være en hjælp, hvis der er andelshavere, der vil tage en opgave med at få undersøgt muligheder og bidrage med detaljer til mulige løsninger.

Diverse bestyrelsessager

Her opsummeres nogle af de sager bestyrelsen har arbejdet med det forløbne år.

Videoovervågning

Sidste år nævnte vi, at vores videoovervågning i opgangene ikke virker efter forventningen. Vi har trukket på Bent's erfaring på det område og det kører nu væsentligt bedre, uden at vi har måtte have en ny leverandør på banen. Der er nogle enkelte ting vi skal have optimeret, men det fungerer.

Værktøjer til bestyrelsens arbejde

Vi har i de seneste måneder afprøvet nogle systemer på nettet, der kan hjælpe med at vi kan holde overblikket over opgaverne. Det kræver at vi indarbejder nogle nye procedurer for vores arbejde, men vi kan se at det giver mening. Der er stadig overvejelser omkring hvordan vi kommer i mål. Men det vil være en hjælp til at optimere vores tid.

I dag klarer vi mange opgaver ved udveksling af mails. Men med det antal opgaver vi har haft kørende de sidste måneder, er det svært at bevare overblikket.

Hesteskoen hjemmeside

Hesteskoens hjemmeside skal også opdateres. Det styresystem den kører på lige nu, er ud over datoen for support, så vi er nød til at skifte. Vi kigger på et nyt system – måske fælles med det vi skal bruge internt i bestyrelsen. Det nuværende er ret uoverskueligt at arbejde med. Det betyder at det kræver speciel indsigt og bestemte personer for at lægge ting ind. Vi skal have et mere tilgængeligt system, så flere kan hjælpe med at holde oplysningerne på hjemmesiden opdateret.

Varmecentralen – anvendelse til kreativitet

Det blev sidste år vedtaget at vi skulle prøve at skabe et kreativitetsrum i varmecentralen. Kontakt til kommunen gav den besked at der ville være nogle udfordringer i dette, da det som udgangspunkt er krævet at der er en ekstra flugtvej op fra kælderen.

Vi forelagde ideen for vores rådgivere hos B&B. De anbefalede at vi kunne få det vurderet af en brandteknisk ekspert for at få et forslag til hvad der evt. kan gøres. Det har vi gjort og der er udarbejdet et brandteknisk notat. Det åbner op for muligheden for at anvende lokalet, men der skal køres en byggesag i hvilken man sikrer alle rørgennemføringer er udført korrekt. Og der skal i denne sag søges en administrativ byggetilladelse af en certificeret brandrådgiver. Vi har ikke fået indhentet tilbud på denne sag. En del af rørføringerne vil være en del af den vandrørsudskiftning vi er ved at starte op. Vi håber at kunne kombinere dette og få startet en parallel byggesag omkring brandsikringen.

Ordning omkring parkeringskontrol

På generalforsamlingen sidste år, vedtog vi et forslag om indførelse af parkeringskontrol på Hesteskoens område. Som alle nu har erfaret, har vi lavet en aftale med UNOPARK og den er i skrivende stund ved at blive startet op.

Det var tydeligt under debatten sidste år og i efterfølgende kommunikation, at der er mange meninger om dette emne. Meningerne strækker fra dem der kun vil have parkering for beboere, til dem der mener, at vi ikke skal have restriktioner. Der har også været en frygt for at et eksternt firma ville kunne udskrive urimelige afgifter til Hesteskoens beboere.

Disse forskellige holdninger og synspunkter er også repræsenteret i i bestyrelsen. Og vi har haft drøftelser for at blive enige om hvad der var vigtige for os i den aftale, der skulle indgås med det firma der skal varetage opgaven.

Vi har valgt UNOPARK, fordi de har indgået i en fornuftig dialog og accepteret de ønsker vi har haft. Aftalen er opsigelig og kan afsluttes efter 6 måneder uden omkostninger for os. UNOPARK leverer billeddokumentation omkring hver afgift. Bestyrelsen kan annullere afgifter, som vi finder er helt urimelige. Det sikrer mod at UNOPARK frit kan udskrive afgifter. Der er i bestyrelsen enighed om, at det skal være i undtagelsestilfælde, at vi beder om at få afgifter annulleret. Hvis der efter indkøring, fortsat kommer mange sager til behandling, må vi opsige aftalen og finde en anden løsning.

En anden bekymring hos mange er besværet og udfordringerne ved at få registreret egne biler, gæster, håndværkere, hjemmepleje m.m. Det har også været et centralt punkt i bestyrelsens diskussioner, såvel internt som med mulige leverandører. UNOPARK har et teknisk setup, som gør det muligt at registrere egne biler og gæster via en app på en smartphone. Det er noget, stort set alle bilister kender fra parkering andre steder. Men naturligvis tager vi ikke betaling for parkering i Hesteskoen og der er ikke sat begrænsninger på hvor mange gæster man kan registrere.

Aftalen inkluderer, at der kan anvendes ”fysiske” gæstekort. Det er vigtigt ikke at udelukke dem der ikke anvender en smartphone. Det giver lidt ekstra besvær når man har gæster. Men hvis der skal være kontrol, er det nødvendigt.

Vi ved godt, at det havde være bedre, hvis aftalen havde været indgået og startet tidligere. Derved ville vi have haft flere erfaringer, der kunne indgå i drøftelserne her på generalforsamlingen. Det er vores håb, at vi trods den korte periode, har fået lidt erfaring

omkring det setup som UNOPARK kan leverer. Det er også sandsynligt, at vi finder punkter der skal optimeres så det kommer til at køre fornuftigt.

Elektronisk betaling i vaskerier

I begyndelsen af 2025 lukkede den filial i Arbejdernes Landsbank, hvor vi løbende afleverede vores mønter fra vaskerierne. Vi fik oprettet en ny konto til formålet i Nykredit hvor vi har vores hovedkonto. Men det viste sig vanskeligt at få Nykredit til at tage imod mønter. De kunne kun håndtere mindre beløb fra f.eks. private sparebøsser m.m.

Andre banker blev også undersøgt, men der er meget få steder hvor der kan afleveres mønter fra vaskerier.

Efter en del kommunikation fik vi lavet en særaftale om at aflevere mønterne, men det var ikke en løsning over tid, så der skulle findes en anden løsning.

Da vi også ved, at andelshaverne har tilsvarende udfordringer med at sikre at have mønter når der skal vaskes, fik vi undersøgt mulighederne for elektronisk betaling. Bent fandt nogle systemer, der kunne integreres i de eksisterende maskiner. Derved kunne omkostningen holdes omkring 80.000 kr. for at sætte systemet op. Vi besøgte Nortec for at se hvordan deres system fungerede. Det er vores opfattelse at det er enkelt at bruge for alle, uanset om man er til en app på en smartphone eller bruger en ”brik” til at reservere tid og starte vasketure. Da det forventes, at løse problemet gennem mange år og samtidigt giver en lettere anvendelse for alle, har vi valgt at få installeret Nortec’s løsning.

I forbindelse med denne installation har vi kigget på priserne for vask i vores vaskerier. Den har ikke været justeret i rigtigt mange år. Prisen ligger rigtigt lavt hvis den sammenlignes med ”offentlig vaskerier”. Vi har også kigget på omkostningerne, idet vi har estimeret et gennemsnitslig forbrug pr. vask.

Efter disse overvejelser har vi valgt at øge betalingen til 20 kr./vask og 2,5 kr/10 min for tumbling.

Løsningen er sat i drift her i slutningen af marts.

Udnyttelsen af kælderen

Sidste år meldte vi ud at vi havde planer om at udleje de gamle skralderum. Men da vi samtidigt har modtaget ønsker om mere plads i cykelkældre, valgte vi at udskyde dette til vi havde gennemgået kælderen og belastningen i cykelrum og barnevognsrum.

I drøftelserne omkring kælderen har vi også et ønske om at sikre vore routerskabe i kælderen bedre. Derfor vil vi inddrage de barnevognsrum hvor 2 af disse skabe findes. Der har været begrænset anvendelse af disse rum.

Der er specielt på langsiden (30 – 40) godt fyldt op i cykelkældrene. Også efter at vi faktisk fjernede en del cykler i forbindelse med oprydningen sidste sommer.

Vi har derfor valgt at anvende de to skralderum på langsiden som supplerende cykelrum. Adgang vil ske med den ”røde”-nøgle. Der er sat matteret film på vinduerne som på de andre cykelkældre.

Vi vil vente med at udleje de 2 sidste rum, idet de kan være nyttige i forbindelse med vandrørsudskiftningen. De kan anvendes til midlertidig opbevaring af rum/garager der skal ryddes i forbindelse med arbejdet.

Klubber og udvalg i Hesteskoen

Haveudvalg og haveholdet

Også gennem 2025 har vi haft frivillige til at hjælpe med haven, dels ved at holde møder i haveudvalget og dels med praktisk arbejde i haven.

Stor tak til jer der bruger tid på at forbedre vores haveanlæg!

Efter at Jeanette forlod bestyrelsen har vi skulle ændre lidt i kommunikationen mellem haveudvalg og bestyrelse. Det sker uformelt og kan nok optimeres lidt. Men haveudvalget har en ”ønskeliste” som vi går frem efter. De lidt større punkter er blevet udført af vores gartner.

Havedage

Haveudvalget har stået for 2 havedage i 2025. Desværre måtte efterårets havedag aflyses, da der var meget få tilmeldte.

Haveudvalget har indkaldt til næste havedag på opslagstavlerne! Sæt kryds i kalenderen. Ud over, at det løser nogle opgaver i haven, er det også en god mulighed for at møde andre andelshavere.

Hesteskoens sociale “Klubber”

Som altid, skal der også lyde en tak til dem der holder gang i Hesteskoen’s klubber, hvor der dyrkes motion, males og hvor man kan få adgang til vores hobbyrum. Man kan finde oplysninger om klubberne på Hesteskoens hjemmeside under ”Aktiviteter”. Også her er der mulighed for socialt samvær med andre andelshavere.

El-bil ladeklub

El-bil ladeklubben vokser fortsat og den fungerer. Der er kommet enkelte ny medlemmer til.

Det kører fortsat ved at Torben fordeler omkostningerne ud på de andelshavere der lader. Vi har ikke haft overskud til at finde en mere permanent løsning hvor afregningen sker mere automatisk. Men vi er dog ved at indhente information om en mulig løsning.

Vi skal fortsat henstille om, at man, så vidt det er muligt, vælger en anden P-plads hvis man ikke skal lade. Her kan parkeringsordningen måske også hjælpe

Hesteskoens have og områder

Ud over det store arbejde have-holdet udfører med at holde haven, er der også lavet nogle lidt større opgaver, bl.a. efter forslag fra haveudvalget.

Der er bl.a. andet udskiftet nogle hegnspæle i hegnet mod Inforevision, oprettet et nyt bed ved boldbanen og rettet fliser ved cykelparkeringen ved tørregården.

Reparation af trappen ved 54

Der var revner i betonen og specielt det øverste trin var til fare for dem der bruger trappen. Det var en forholdsvis stor renovering, der blev udført at en murer.

Udskiftning af grantræer

En stor ting var udskiftningen af de store grantræer. Den pris vi havde i efteråret var meget høj. Så vi fik indhentet et nyt tilbud fra et firma med speciale i træfældningsopgaver på

sagen. Det gav en langt lavere pris for udførslen. Træerne er nu fældet og vi vil til efteråret få plantet nye træer.

Vedligeholdelse og forbedringer

Som altid er der udført løbende vedligeholdelse af vandrør. Det bliver mindre når vi er igennem vores udskiftning.

Vaskerier istandsat

Vi har fået istandsat vores vaskerier med maling og nyt bord.

Gavlen ved opgang 18

Ved en storm i efteråret rev et stort stykke af vores gavl ved 18 sig løs. Det så lidt faretruende ud da det ”hang i en tynd tråd” i en dags tid. Vores forsikring dækkede fjernelse af det løsthængende og der kommer også et bidrag til reetableringen.

Vi har haft B&B til at vurdere gavlen, der er renoveret i 2011. Det blev konstateret, at også andre flader på gavlen er ved at løsne sig. Derfor er det nu planen at istandsætte hele gavlen. Der vil blive indhentet tilbud på dette, men det arbejde pågår. I budgettet har vi sat 500.000 kr. af til at få renoveret gavlen.

Gennemgang af taginddækning

I slutningen af marts har vi fået foretaget en gennemgang af inddækningen i kanten af vores tag. Der er mistanke om at der er sprækker nogle steder, så der måske kan trænge vand ind under tagdugen. Resultatet er i skrivende stund ikke kendt. Men også her skal vi have indhentet tilbud hvis det viser sig, at der er ting der skal rettes. Vi har sat 80.000 kr. af i budgettet til denne opretning.

Flere faldstammer renoveret

Der er planlagt renovering af 8 faldstammer i ugerne op til generalforsamlingen. De udføres af EASYline som vi lavede aftaler med forrige år. Det var planen, at der skulle have været lavet 4 faldstammer i udgangen af 2025. Men det var ikke muligt for EASYline at få dem med i deres planer. Arbejdet er varslet til de berørte og vil være i gang når vi når generalforsamlingen.

Indkørselsprojektet

Nogle vil kunne huske, at vi på generalforsamlingen sidste år ikke kunne fremlægge en klar plan for færdiggørelsen, da vi ikke kunne få information fra entreprenøren.

Årsagen kom frem efter generalforsamlingen, hvor det blev meldt ud at entreprenøren var gået i betalingsstandsning.

Der var inden generalforsamlingen, aftalt rettelse af forskellige detaljer, samt igangsættelse af asfaltering og opstribning.

I samarbejde med vores rådgiver Niels Lützen Landskabsarkitekter, blev der fundet en ny entreprenør, Sven Bech A/S. Det blev aftalt hvilke ting de skulle udbedre og de fik opgaven med klargøring til asfaltering og styring af forløbet omkring dette. PEAB der havde givet tilbud på asfalteringen fastholdt dette tilbud overfor den nye leverandør.

Leverandøren var i den oprindelige aftale forpligtet til at tilse nyplantningerne og der manglede også en endelige træbehandling af affaldsstationerne. Disse opgaver valgte vi

at tage ind i Hesteskoens drift. Det betyder at vi selv kommer til at betale for evt. udskiftning af planter og at Henrik vil forestå træbehandlingen af affaldsstationerne her i foråret.

Sven Bech A/S viste sig at være en god erstatning. Der kom styr på tingene og vi nåede at få asfalteringen på plads inden vinteren rigtigt tog fat.

Dette projekt har været lidt af et mareridt for bestyrelsen. En rådgiver der bliver alvorligt syg, en entreprenør, der var meget dårlig til at melde ud om planer og ender med at gå konkurs. Hvis man skal nævne noget positivt kan det være, at konkursen skete på et tidspunkt hvor projektet var tæt på at være færdigt. Ellers kunne det have haft langt større omkostninger.

Hesteskoens økonomi

Årsrapporten for 2025 bliver gennemgået på generalforsamlingen. Her er lidt kommentarer omkring andelskrone og budget for 2026.

Forslag til andelskrone (vores andelsværdier)

Som altid indeholder årsrapporten også bestyrelsens forslag til fastsættelse af andelskronen – dvs. vores andelsværdier.

Vi har ved udgangen af 2025 indhentet en ny valuar vurdering. Desværre har valuaren nedsat værdien af vores ejendom med ca. 10 millioner kr. SWE har haft kontakt til valuaren, uden at kunne få en entydig forklaring på årsagen.

Ved fastlæggelse af andelskronen for 2025, afsatte vi reserver for at kunne holde andelskronen stabil og for at have råderum til det lån vi ved vi skal optage til at finansiere vandrørsudskiftningen.

Som det fremgår af årsrapporten, er det bestyrelsens forslag, at den nedsatte værdi tages af den reserve vi har afsat, men at vi fortsat bevarer den del vi skal bruge til at optage lån.

Bestyrelsen foreslår, at vi i år fastholder andelskronen. Der er derved ingen stigning og vi har kun råderum til det lån vi skal optage til finansiering af vandrørsprojektet.

Beregningen af andelskronen findes på side 13 og fordeling af reserverne på side 12 i årsrapporten.

Budget for 2026

Bestyrelsens har sammen med administrationen udarbejdet et forslag til budget for 2026.

Vi har i løbet af 2025 fået en del flere opgaver som vi skal have ind i budgettet.

- Foring af faldstammer 8 stk.: 380.000 kr. + evt. ekstraarbejder
- Renovering af gavl ved 18: overslag er omkring 400.000 kr.
- Elektronisk betalingssystem til vaskerier: 80.000 kr.
- Ekstra gartnerarbejdet omkring fældning/plantning af træer: 80.000 kr.
- Reparation af tag-inddækning: løst overslag er omkring 80.000 kr.

Totalt giver dette lige over en million kr. til vedligeholdelse til disse specifikke opgaver. Men dertil kommer det almindelige vedligehold der foretages løbende. Det forventes at ligge tæt på de 450.000 der er anvendt i 2025.

Vi lægger derfor op til at der sættes 1,5 million af til vedligeholdelse i 2026. Vi har i nogle år afsat 900.000 kr., hvor de så ikke er blevet anvendt. Men i år er der så mange ting vi kan se skal laves, at vi vil øge beløbet. Vi vil naturlig altid prøve at gøre det billigere. For nogle af opgaverne er dette fastsat ved overslag.

Sidste år vedtog vi et projekt omkring udskiftning af vandrørene. Dette kører i et separat projektregnskab. Der var i forslaget en forventning om, at det lån der skal bruges vil kræve en stigning på omkring 25% i boligafgiften i 2027 når der skal optages endeligt lån.

Når vi afsætter 1.5 million kr. til vedligeholdelse, vil vi med den nuværende boligafgift få et underskud på omkring 800.000 kr. Selvom vi har ”penge i kassen” vi kan låne af, har vi valgt at foreslå at vi i 2026 tager en boligafgiftsstigning på 15%.

Denne stigning vil dække omkring halvdelen af ovennævnte underskud.

Ved at tage denne stigning nu, vil den efterfølgende stigning i 2027 som følge af vandrørsprojektet blive mindre end de 25% der var forventet, forudsat at vi igen kan sætte beløbet til vedligeholdelse ned. Man kan sige at vi tager stigningen i 2 trin.

Der budgetteres fortsat med med et underskud på omkring 400.000 kr. der trækkes fra vores kassebeholdning.

Planer for fremtiden

Vi vil afslutte beretningen med at omtale planer for 2026. Mange af disse er nævnt herover i gennemgangen af budgettet.

Derudover vil vi fortsætte de tiltag der er i nødvendige for at kunne anvende varmecentralen. Det vil køre parallelt med vandrørsprojektet.

Vandrørsprojektet – udskiftning af rør til brugsvand

Dette projekt vil være det helt store fokus det næste år. Det kan med sikkerhed siges at det kommer til at påvirke os alle. Der vil komme mere information ud, så snart der er valgt entreprenør og vi har et resultat af udbudsrunden. Som meldt ud tildligere, har vi forlænget denne, men måske er der er resultat op til generalforsamling.

Husk havedagen!

Haveudvalget har indkaldt til havedag søndag d. 3 maj! Skriv det i kalenderen!

Sommerfest

Bortset fra enkelte spontane arrangementer, er det nu nogle år siden vi havde en sommerfest. Vi synes det kunne være rart hvis det kan arrangeres. Men bestyrelsen bruger megen tid på den ”almindelige” drift. Så vi vil meget gerne have aktive til et festudvalg der kan stå for arrangementet.

Forslag til behandling på AB Hesteskoens generalforsamlingen under punkt 5

Vedhæftet er indkomne forslag til generalforsamlingen.
Bemærk: Forslagene A, B, og C er allerede udsendt med indkaldelsen!

Vi har grupperet forslagene efter emne, så vi bedre kan tage diskussionerne omkring dem.

Vedtægtsændringer

– disse blev godkendt første gang sidste år og var med I indkaldelsen

Forslag A – endelig vedtagelse af vedtægtens §7

Forslag B – endelig vedtagelse af vedtægtens §11 og §23

Parkeringskontrol

Forslag C – Forslag om afskaffelse af P-vagt ordning (udsendt med indkaldelsen)

Forslag D – Forslag om afskaffelse af parkeringsordning og undersøgelse af alternativer

Forslag E – Kun hvidplade biler har parkeringstilladelse

Affaldsopsamling

Forslag F – Opsætning af affaldsopsamling på eksisterende plads

El-bil ladning

Forslag G – Forbedring af mulighederne for el-bil ladning

Forslag H – Ekstra flere og gerne kraftigere ladestandere

Forslag I – Skiltning ved ladestandere

Husorden

Forslag J – Begrænsning af tidsramme for brug af støjende værktøj

VEND ->

Bilag forslag

Forslag fra bestyrelsen om vedtægtsændringer i A/B Hesteskoen

Forslag A – endelig vedtagelse
Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens § 7 afsnit 3. Andelsbevis.

Nuværende § 7 afsnit 3:

"For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bort-kommet andelsbevis."

Bestyrelsen foreslår at afsnittet udgår.

Forslag B – endelig vedtagelse
Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens §§ 11 og 23

§§ 11 og 23 i relation til forandringsbestemmelsen tilføjes der tekst, som sikre foreningen mod skader og erstatningssager.

Nuværende § 11 Forandringer:
"Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden.

Inden forandringen udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen. Samtlige udgifter til udførelsen og ibrugtagningstilladelse bæres af andelsha-veren. Bestyrelsen skal orienteres, når arbejderne er færdigudførte.

Ny § 11 Forandringer:
Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen, senest 5 uger inden de iværksættes.

Stk. 2 Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1, eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 3 Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

Stk. 4 Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

Stk. 5 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 3. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 6 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-5, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 23.

Stk. 7 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

Tilføjelse af punkt i foreningens eksklusionsbestemmelse, som lyder:
§ 23 Eksklusion

5. Når et medlem foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 11, stk. 6,

Beboer forslag til generalforsamlingen 2026 - Afskaf p-vagt ordningen.

Det blev sidste år vedtaget at få en p-vagt ordning, jeg foreslår at vi annullerer dette.

Argumenterne for var:

- Gymnasieeleverne bruger vores pladser
- Der er ikke nok pladser til alle
- Øget trafik
- Man kan ikke få en plads lige udenfor sin opgang, i dagtimerne.

Mine modargumenter/forslag:

- Gymnasieeleverne skal selvfølgelig ikke bruge vores pladser, men er andre løsninger overhovedet forsøgt, såsom at tage en snak med Gymnasiets ledelse?
- Vi har pladser nok: Jeg forstår der var en periode sidste år med meget vejarbejde, både hos os og i det omkringliggende område, så vi til tider havde færre pladser til rådighed. Siden dette blev afsluttet, har der ikke umiddelbart været problemer med at finde en plads indenfor vores område.
- Øget trafik i den ende hvor der nu er indkørsel, har jeg desværre ikke en løsning for.
- Argumentet med at man ikke kan finde plads i dagtimerne er kategorisk forkert, da der selv på højden af vejarbejdet, var pladser at finde mellem 08.00 - 16.00 (alle dage, medmindre der specifikt var lukket for pladser grundet arbejdet, i korte perioder)
- Jeg parkerer selv jævnligt på alle døgnets timer, og det var tidligere efter kl. 19.00, at der har været problemer, men siden afslutningen af indkørsels-projektet har jeg endnu ikke oplevet, at alle områdets pladser er optaget, selv hen på de sene aftentimer.
- I det nye info-brev fra d. 04.03.2026 bliver der nævnt, citat: “Der er ingen P-vagt firmaer, der er rigtigt populære”. Dette er fordi alle p-vagt selskaber er firmaer, som skal tjene penge, og så snart den første runde bøder er sendt rundt, forsvinder gymnasieeleverne rigtigt nok, MEN dette ved de godt, så grunden til de er villige til at opsætte forretning her er, at deres reelle “indtægtskilde” vil være os beboere og vores gæster.
- Jeg har aldrig set det komme den enkelte medarbejder/beboer til gode, at få indført denne slags ordninger. Selv den mindste fejl straffes med høje afgifter, som ifølge alle kontrakter jeg har set, ikke kan refunderes, selv hvis det “bare” var en tastefejl i app’en, eller noget lignende.
- Jeg foreslår vi finder en hvilken som helst anden løsning, som f.eks. Samtale med Gymnasiet.
- Uanset hvad, ser jeg ikke p-vagter som en holdbar løsning, når ikke problemet er større end beskrevet tidligere.

Mvh Carl Michael Pihl andel 50

Forslag D

Forslagsstiller: Rikke Alkjær Frederiksen, andel 52

FORSLAG til behandling på ordinær generalforsamling onsdag d. 15. april 2026

Opsigelse af nuværende parkeringsordning NU
og igangsæt en grundig undersøgelse af alternative løsninger, som præsenteres og sættes til beslutning på ekstraordinær generalforsamling, før nuværende løsning udløber
(Forslagsstiller: Rikke Alkjær Frederiksen i nr. 34, andel 52)

Baggrund:
På grund af underkapacitet på gymnasie- og SOSU-uddannelses parkeringsplads, har vi et problem i **dagtimerne på hverdage i skoleåret**, hvor elever nærmest overtager vores parkeringsareal.

Det har ført til en beslutning om parkeringskontrol, som vi nu er underlagt hele året rundt, døgnet rundt, alle ugens dage.

Jeg mener, at den nuværende løsning er forkert, og at vi i stedet skal have fokus på, **hvordan** vi **begrænser parkeringsrestriktionerne til det tidsrum, hvor vi har udfordringen**.

Jeg synes, at det er vigtigt at minimere de gener, vi er ramt af ved indførelsen af parkeringskontrol, herunder risikoen for selv at modtage bøder lige uden for vores egne hoveddøre.

Jeg synes desuden, at det er et stort dilemma, at vores gæster ikke kan betjene sig selv i en parkeringsapp, men det **er** dem, der får en bøde, hvis **vi** glemmer, at de skal registreres, eller ikke når det, før parkeringsvagten vandrer rundt med bødeblokken.

Dette er blot nogle af de mange scenarier, som jeg synes, at vores nuværende løsning ikke tager højde for.

Forslag:
Jeg foreslår derfor, at vi **straks** opsiger nuværende parkeringsordning, og i stedet grundigt får afdækket fordele og ulempe ved et af følgende alternativer for at imødegå det behov, vi har:

1) Begrænsning af parkeringsforbud og -kontrol til det tidsrum, hvor vi har udfordringerne
2) Opsætning af bom

Undersøgelsen skal have en frist, så vi snarest kan sætte datoen for en ekstraordinær generalforsamling med det ene formål at få vedtaget den endelige løsning, som vil være et valg mellem:

1) Begrænsning af parkeringsforbud og -kontrol til det tidsrum, hvor vi har udfordringerne
2) Opsætning af bom
3) Fortsætte nuværende ordning
4) Ingen af ovennævnte

Metode:
Jeg påtager mig gerne at stå i front for undersøgelsen, og har allerede været i kontakt både med parkeringsselskaber og leverandører af bomsystemer.
Jeg tror på, at vi får den bedste løsning, hvis alle bidrager.
Der er mange ting at tage højde for, og det har allerede vist sig, hvor effektiv vores Facebookgruppe er til det, så her vil jeg opfordre alle med at komme med krav/input/bekymringer/ideer, så vi i videst muligt omfang får inddraget alle tænkelige (og utænkelige) scenarier i dialogen med potentielle leverandører af en mere rigtig løsning.

Mine undersøgelser indtil videre:
Ad 1) Begrænsning af parkeringsforbud og -kontrol til det tidsrum, hvor vi har udfordringerne
Jeg har været i kontakt med 2 forskellige selskaber (ingen P-selskaber scorer højt i popularitetskonkurrencer, men de 2, jeg var i kontakt med, var dem, der har færrest klageprocent over udstedte bøder) og har modtaget et oplæg fra det selskab, som jeg syntes lød mest interessant.

Der vil være etableringsomkostninger for ordningen (det er vi sluppet for i den nuværende ordning, der naturligt nok ser en langt bedre business case i at kunne udstede bøder til os året).

Derudover minder det i al væsentlighed om det, der er lavet en aftale med nu, men der er dog et par ting, der er værd at nævne:

- Parkeringsforbuddet begrænses til det tidsrum, vi har de primære gener dvs. Mandag til fredag 8-16
- Fordelingsnøgle for kontrolafgifter (vi modtager 20% af betalte kontrolafgifter)
- Mulighed for at annullere 2 månedlige kontrolafgifter uden beregning/forklaring

VEND ->

Ad 2) Opsætning af bom
En bom vil give os en noget højere etableringsomkostning, men vil være en langt mere fleksibel løsning, som vi selv har fuldstændig kontrol over.

Vi har en indkørsel, der er velegnet til opsætning af bom, fordi den ikke behøver blive opsat helt ud til fortovskanten.

Fordelen ved en bom er f.eks., at vi fleksibelt kan sætte perioderne, vi ønsker, at bommen er i brug.

Det kunne fx være at vi kun har den lukket for indkørsel i det tidsrum, hvor skolen fyldes med elever om morgenen.
Eller at vi lukker den i det tidsrum, hvor de typisk gerne vil ud herfra.
Eller at vi altid har den i funktion på hverdage, eller, hvis det viser sig, at dem, er har bekymringer om, at åbningen af Letbanen vi give os flere trælse parkeringer, får ret, så kan vi justere i forhold til det behov, DET viser os.

Her vil der naturligvis være en del afklaringer i forhold til indkørsel for gæster, redningskøretøjer, hjemmehjælp, etc., men det er vigtigt at nævne, at vi jo ikke vil være den første beboelsesejendom i Danmark, der etablerer en bomløsning i givet fald.

Jeg har været i kontakt med en virksomhed, der opsætter bomme, og der er næsten uendelige muligheder for, hvor avanceret, det kan gøres, så kun fantasien sætter grænser, så igen er det vigtigt, at alle bidrager med input, så alle tænkelige scenarier afdækkes og implementeres, hvis det bliver den løsning, vi går med.

Forslaget afleveret til bestyrelsen 29/3-2026
Rikke Alkjær Frederiksen, Andel 52

Forslag E

Forslagsstiller: Frank Christensen, andel 64

Forslag: Kun hvideplade biler har parkeringstilladelse på matriklen. AB Hesteskoen er en beboelsesejendom - Ikke en erhvervsejendom.

Igen vil jeg foreslå, at P-pladserne her på matriklen kun er for hvideplade biler.
Vi er en beboelsesejendom med for få P-pladser.
Har man firmabilen “med hjem”, så må man finde offentlig parkering i nærheden udenfor matriklen.

Firmabiler med et ærinde på matriklen f. eks. EL - VVS eller lign. kunne få udleveret et P-plads gæstekort af lejligheden/bestyrelsen på 8 timer samme dag efter gældende nye P-vagt regler.

Jeg syntes generelt at det er forkert, at os der bor og betaler boligafgift på matriklen, ikke altid er sikret en P-plads.

VEND ->

Forslag F

Forslagsstiller: Rikke Alkjær Frederiksen, andel 52

FORSLAG til behandling på ordinær generalforsamling onsdag d. 15. april 2026

Opsætning af affaldsopsamling på eksisterende plads

(Forslagsstiller: Rikke Alkjær Frederiksen i nr. 34, andel 52)

Baggrund:
I Gladsaxe Kommune er der specifikke regler for placering af affaldsbeholdere, som er fastlagt i kommunens regulativ for husholdningsaffald og generelle affaldsplaner. Af kommunens ”Håndbog i affaldssortering” fremgår det bl.a.:

”Placering af affaldsgård – tæt på beboerne
Affaldsgårdene skal placeres, så der er kortest mulig og den mest hensigtsmæssige adgang for beboerne, så vi sikrer den bedst mulige sortering af affaldet. (…)
Almindelige beholdere til mad- og restaffald samt de genanvendelige fraktioner – **maks. 50 meter**”

Ved generalforsamlingen, hvor nuværende placering af affaldsstationer blev besluttet, blev dette krav ikke særskilt fremhævet, hvorfor vi – uden at tage selvstændigt stilling til det – ubemærket dispenserede os selv for kravet.

Det betyder, at beboere i opgangene midt på ejendommen har **op til 91 meter til en affaldsstation fra deres hoveddør**. En afstand, der kan være uoverkommelig, når man er ældre eller dårligt gående og stadig gerne vil kunne varetage sine huslige opgaver selv.

Bestyrelsen har indtil videre afvist at imødekomme ønsket om at afhjælpe problemet, hvorfor jeg ønsker at fremsætte nedenstående forslag.

Forslag
Opsætning af beholder til mad- og restaffald på eksisterende plads, som tidligere blev brugt til papir og glas.

Der vil ikke være omkostninger forbundet med det – pladsen er tilgængelig for afhentning af containere, som den er.

Hvis vi flytter 2 af de containere, vi allerede har, er der ingen omkostninger forbundet med det.

Alternativt er der tale om tilkøb af EN yderligere.

Forslaget afleveret til bestyrelsen 29/3-2026
Rikke Alkjær Frederiksen, Andel 52

VEND ->

Forslag G

Forslagsstiller: Torben Ellgaard, andel 92

Forslag: Fremtidssikker el-bil ladeløsning i Hesteskoen

Det foreslås, at el-bil lade-klubben formaliseres ved valg af en formand og næstformand. De får til opgave, at sikre driften af ladestandere og forestå undersøgelser/planlægning, der skal til for at sikre, at Hesteskoen også fremover vil have en lade-løsning, der er tilgængelig og fornuftig for alle andelshavere der anskaffer el-bil.

Motivation: Næsten alle nye personbiler vil fremover være el-biler. I løbet af de næste 10 år, vil størsteparten af bilerne i Hesteskoen overgå til el-drift. Selvom der også findes offentlige ladere omkring Hesteskoen, vil det være en meget stor praktisk fordel, at have en lade-løsning, der sikrer at andelshavere kan lade deres bil I det område, hvor de normalt parkerer.

Denne investering vil også sikre, at vores andele fortsat er attraktive også for bilister.

VIGTIGT: Tidspunktet for denne udbygning med flere ladere, er også påvirket af, at vores rådgivere i vandrørsprojektet mener, at området hvor vi har de nuværende ladere, vil være den ideelle plads til de skure, der skal placeres på Hesteskoen under projektet.

Rammer for lade-klubben

- Formand og næstformand vælges af lade-klubbens medlemmer. Klubben kan fordele yderligere roller om nødvendigt.
- De overordnede økonomiske rammer fastlægges af generalforsamlingen ved poster for udgifter og indtægter på andelsforeningens budget
- Beslutninger omkring investeringer, udbygning af antal ladestandere m.m. kan ske inden for det godkendte budget efter godkendelse af bestyrelsen.
- Det er bestyrelsen for AB Hesteskoen, der tegner foreningen i aftaler med leverandører.
- Parkeringsregler skal aftales med bestyrelsen, således at de ikke diskriminerer ikke el-biler i tidsrum hvor alle P-pladser er i brug.

- Alle andelshavere/lejer kan blive medlem af ladeklubben ved accept af klubbens regler og opkrævninger.

- Klubben vil stå for opkrævning af betaling fra medlemmer enten i samarbejde med vores administrator eller via en ekstern leverandør.

Finansiering: Med godkendelsen af dette forslag, bevilliger generalforsamlingen et beløb på op til 180.000 kr til etablering af yderligere lade-standere i området ved trekanten ud for opgang 44.

Prisen for medlemskab af af lade-klubben og betaling for strøm, skal inkludere afdrag for tilbagebetaling af investeringen.

Tilbagebetalingen for 2026 foreslås fastsat til 5% af det beløb, der anvendes til anlæg af nye standere.

Tanken er, at denne sats opjusteres på kommende generalforsamlinger, når antallet af lade-medlemmer stiger. Lade-klubben har derved et incitament til at holde investeringen lav og de vil samtidigt godt have, at alle kan få en lade-tid efter behov.

Derved kan lade-løsningen etableres og vokse i takt med det forventede behov.

Foreningen overlader de eksisterede lade-standere til lade-klubben og tillader anvendelse af de trækrør der er lagt for etablering af nye standere.

Lade-klubben kan vælge, at anvende en eksterne leverandør, der evt. bidrager til financieringen, men ladestanderne skal være forbeholdt biler der har ærinde i Hesteskoen.

Dette kan virke uoverskueligt. Der vil på generalforsamling være en gennemgang af finansieringsforslaget og mulige justeringer.

VEND ->

Forslag H

Forslagsstiller: Frank Christensen, andel 64

Forslag: Ekstra flere og gerne kraftigere ladestandere min 4 stk. til el-biler f.eks. på P-plads-øen ud for opgang 42 eller andre steder på P-pladserne.

Motivation af forslag
Jeg i 38 st.tv har snart været el-bil bruger i 2 år. Så det har bestemt givet mig nogle nye erfaringer.
I skrivende stund har jeg ikke styr på, hvor mange medlemmer el-bils-klubben har. Men jeg tænker den er stigende.

Salget af el-biler i DK er eksploderet og det forstår jeg godt. Det er til dato den nemmeste bil at køre og den billigste bil i forbrug, jeg nogensinde har haft.
Og med kommende små også prisbilligere el-biler, der på sigt rammer DK, så vil behovet for ladestandere stige. Små billigere elbiler = mindre batterier = kortere køre afstand = hyppigere opladning.

I AB Hesteskoen i dag er der 2 stk. 11 kilowatts el-standere, som er serie-forbundet, til 120 lejligheder.
Serie-forbundet vil sige, at hvis en bil lader op, så er der 11 kilowatt strøm at lade op med. Hvis 2 biler lader op samtidigt, så er der 5,5 kilowatt til hver bil at lade op med.

Det betyder, at hvis jeg kommer med vores bil der er flad på strøm (næsten ingen benzin på tanken) og ønsker en fuld opladning (fuld benzintank) til næste køretur, så kan bilen være mellem 5 - 7 timer om en opladning.
Så hvis jeg starter en opladning ved 14- måske 16-tiden, så flytter jeg ikke bilen før næste morgen af 2 gode grunde. 1. Jeg er gået i seng og sover. 2. Hvor skulle jeg så parkere bagefter, så andre kan lade op.

Hvilket måske kan irritere andre elbilsbrugere, som også gerne ville lade bilen op, men kom “for sent hjem”. Jeg har tidligere fået “blikket” af en anden elbilsbruger, som jeg egentlig godt forstår, men ……

Derfor kunne flere og kraftigere f.eks. 22 kilowatsstandere afhjælpe dette tryk og kommende tryk for andre fremover.

Forslag I

Forslagsstiller: Frank Christensen, andel 64

Forslag: Skiltning ved ladestandere eller skrift på asfalten ved alle ladestandere “Kun El-biler til opladning i tidsrummet 8.00 - 20.00”.

Motivation af forslag
Forklaring burde være unødvendig, men der holder ofte biler på disse 4 pladser i dag i dagstimerne på hverdage. Både fossile og el-biler uden at være tilkoblet strøm.
En billede-episode fra en tilfældig hverdag er sendt til bestyrelsen. Det viste sig at være biler fra de omkring liggende uddannelsesinstitioner/arbejdspladser, som parkerede her. Så min opladning kom senere i gang (husk ovenstående), så det i bund og grund rammer andre beboere, som havde tænkt opladning på matriklen.
Når nu det igangværende byggeri ved Buddinge Station er færdigt, kommer der flere arbejdspladser her til området, men ikke nok P-pladser (se lokalplan). Brugere til diverse tilbud i nybyggeriet skal også parkere uden muligheder nok. P-pladser og gratis P-pladser i området bliver pludselig eftertragtet og “guld værd”.
Håber den nye P-vagt ordning ændrer det billede.

VEND ->

Forslag J

Forslagsstiller: Signe og Alexander, andel 18

Signe og Alexander i andel 18 ønsker at indstille et forslag til GF den 15. april 2026.

Der har det sidste års tid været en del renoveringer i Hesteskoen. Det skal der selvfølgelig være plads til. Vi har en lille pige på 8 måneder, som skal puttes til nat ved 18 tiden. Da husordenen lige nu lyder, at man må støje til kl 19.30 i hverdagene, har vi mange gange haft nogle rigtig trælse aftener med en meget træt pige, som ikke har kunnet få ro til at sove. Det er meget lydt i bygningen, så alt kan høres. Vi har fuld respekt for at der skal kunne renoveres og andet i folks lejligheder, men vi ved også at der flytter flere og flere børnefamilier og unge mennesker ind i Hesteskoen, og vi mener derfor at vores følgende forslag er meget relevant.

Forslag:

Vi vi gerne foreslå at husordenen ændres, der i hverdagene må støjes til kl 17, og weekender og helligdage til kl 14. For os er det dog vigtigst med et sluttidspunkt til senest 17, så hvis det er mere spiseligt med fx kl 15 i weekender og helligdage, er dette også en del af vores forslag.

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

A/B Hesteskoen
Ejd.nr.: 1-508
Dato: 1. maj 2026

Referat af ordinær generalforsamling

Andelsboligforeningen Hesteskoen

Onsdag den 15. april 2026, kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling på Gladsaxe Bibliotek, Søborg Hovedgade 220, 2860 Søborg, hovedbibliotekets store sal, med følgende dagsorden

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af regnskabet
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen forslår en stigning på 15 %.
5. Forslag.
   - A. Bestyrelsen stillede forslag om endelig vedtagelse af vedtægtens §7 Bestemmelsen om andelsbevis slettes.
   - B. Bestyrelsen stillede forslag om endelig vedtagelse af vedtægtens §§ 11 og 23 Præcisering af objektivt ansvar ved forandringer.
   - C. Forslag om at afskaffe P-Vagt ordningen.
   - D. Forslag om afskaffelse af parkeringsordning og undersøgelse af alternativer
   - E. Kun hvidplade biler har parkeringstilladelse
   - F. Opsætning af affaldsopsamling på eksisterende plads
   - G. Forbedring af mulighederne for el-bil ladning
   - H. Ekstra flere og gerne kraftigere ladestandere
   - I. Skiltning ved ladestandere
   - J. Begrænsning af tidsramme for brug af støjende værktøj. samt Ændringsforslag til forslag J.
6. Valg til bestyrelsen.
   - A. Valg af formand
   - B. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer, for en 2-årig periode
   - C. Valg af 2 suppleanter, for en 1-årig periode
7. Valg af administrator
8. Valg af statsautoriseret revisor
9. Eventuelt

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

Ved generalforsamlingen var 72 ud af 119 andelshavere repræsenteret heraf 12 ved fuldmagt. Til stede var Revisor Anette Holmskov fra Grant Thornton Statsautoriserede Revisionspartnerselskab, samt Michael Suhr Fabrin og Sif Stockfleth-Hoffmann begge fra SWE Ejendomsadministration A/S.

Penneo dokumentnøgle: W0TMV-9DRSX-G4KPM-248UQ-CX0A4-RFG9T

1 – Valg af dirigent og referent
Formand, Torben Ellgaard bød på bestyrelsens vegne velkommen og foreslog Michael Suhr Fabrin som dirigent og Sif Stockfleth-Hoffmann som referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, med generalforsamlingens konsensus, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig ved indkaldelse udsendt den 26. marts 2026.

2 – Bestyrelsens beretning:
Beretningen var i forvejen udsendt til samtlige medlemmer.

Formanden bød velkommen, og gennemgik hovedpunkterne i beretningen.

En andelshaver spurgte, om godkendelse af beretningen betød en godkendelse af stigningen af boligafgift, hvilket det ikke gjorde.

Da der ikke var yderligere bemærkninger til beretningen, blev den taget til efterretning.

3 – Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af regnskabet.

Revisor gennemgik årsregnskabet for 2025, hvor revisionen ikke havde givet anledning til forbehold, hvorfor der var en blank revisionspåtegning. Derudover var der uændret regnskabspraksis i forhold til sidste år.

Revisor gik herefter tallene hvor hun bemærkede at ejendomsskat var høj og der hvert år kom højere stigninger. Revisor anbefalede at gennemgå deklarationen grundigt når den kom. Dirigenten anbefalede at man allerede nu engagerede revisionen med henblik på, at have gennemgået lokalplaner og øvrige deklarationer for området inden deklarationen kom da man kun havde 4 uger til at indgive klage, dermed var man forberedt og kendte grundlaget for at afgive en klage.

Derudover havde der været en stigning i de administrative omkostninger, som skyldtes byggeprojekterne, hvor man havde fået ekstra rådgivning til kontrol af kontrakter og grundlag.

Afskrivning var steget da der blev anskaffet en ny traktor i 2025.

Regnskabet viste et underskud på kr. -846.672, hvilket var bedre end budgetteret. Årets store omkostning var projektet om brugsvand på kr. 753.000 og etablering af ny indkørsel, hvis man trak omkostningen på indkørslen på 1,7 mio. fra, ville driften have balanceret med et lille overskud.

Reserver og egenkapital var faldet, hvilket var grundet i, at ejendomsvurderingen var faldet med kr. 10,5 mio. Årsagen til den faldne vurdering var, at valuaren foretog en hensættelse på kr. 22 mio. til vedligeholdelse. Derudover havde ejendommens energimærke D en betydning, energimærket skulle minimum være C for, at ejendommen kunne vurderes højere.

Revisoren blev rost for sin grundige forklaring.

En andelshaver spurgte til den forventede stigning på grundskylden med en endelig skat for foreningen hvert år på kr. 1,3 mio., hvorfor var ejendommen så højt sat. Revisoren kunne ikke svare på det, men anbefalede, at foreningen klagede når deklarationen kom.

Da der ikke var flere spørgsmål til årsregnskabet, blev det sat til afstemning.

Penneo dokumentnøgle: W0TMV-9DRSX-G4KPM-248UQ-CX0A4-RFG9T

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B · 1264 København K · Telefon 33 13 78 00 · Fax 33 32 76 06 · CVR-nr 26 11 27 02 · swe@swe.dk · www.swe.dk

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Dirigenten gennemgik bestyrelsens forslag til værdifastsættelse af andelskronen uændret andelskrone.

Andelskronen på 484,8000 blev herefter enstemmigt godkendt.

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

Drifts- og likviditetsbudget for 2026 blev gennemgået af revisor og formand, hvor der var foreslået en boligafgiftstigning på 15%, og en uændret budgetramme til bestyrelsen for vedligeholdelse af foreningen. Der var ingen større enkeltstående omkostninger, alle øvrige omkostninger var som man forventede.

Efter gennemgangen var det muligt at stille spørgsmål.

En andelshaver spurgte, om hvordan foreningen var forsikret mod brand. Formanden svarede, at foreningen havde en brandforsikring.

En andelshaver spurgte om brandpolicen kunne blive lagt på hjemmesiden, hvilket bestyrelsen svarede, at de ville lægge brandpolicen op på foreningens hjemmeside.

Da der ikke var flere spørgsmål, blev budgettet blev sat til afstemning.

	Note	Budget 2026 kr.
Indtægter		
Boligafgift, stigning 15% 01.05.26	1	4.708.000
Lejeindtægter	2	148.000
Øvrige indtægter	3	50.000
Indtægter i alt		**4.906.000**
Omkostninger		
Ejendomsskat og forsikringer	4	-875.000
Forbrugsafgifter	5	-961.000
Renholdelse	6	-805.000
Vedligeholdelse, løbende	7	-676.500
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	-1.040.000
Administrationsomkostninger	9	-435.000
Vaskeriomkostninger	10	0
Indvendig vedligeholdelse, lejer		-2.500
Afskrivninger		-29.000
Omkostninger i alt		**-4.824.000**
Resultat før finansielle poster		**82.000**
Finansielle indtægter	11	0
Finansielle omkostninger	12	-373.000
Resultat før skat		**-291.000**
Skat af årets resultat		0
Årets resultat		**-291.000**

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B · 1264 København K · Telefon 33 13 78 00 · Fax 33 32 76 06 · CVR-nr 26 11 27 02 · swe@swe.dk · www.swe.dk

Penneo dokumentnøgle: W0TMV-9DRSX-G4KPM-248UQ-CX0A4-RFG9T

Likviditet	
Årets resultat	-291.000
Afdrag prioritetsgæld	-350.000
Afskrivninger	29.000
Likviditetsresultat	**-612.000**

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

5 - Forslag

A. Forslag om endelig vedtagelse af ændring af vedtægtens § 7
Bestemmelsen om andelsbevis slettes.

Bestyrelsen foreslog ændring af vedtægtens § 7 afsnit 3. Andelsbevis.

"Nuværende § 7 afsnit 3:

"For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bort-kommet andelsbevis."

Bestyrelsen foreslog, at afsnittet udgår."

Forslaget var foreløbigt vedtaget på sidste generalforsamling og kunne derfor vedtages uanset antal fremmødte ved 2/3 flertal af de fremmødte, jf. vedtægtens § 26.

Forslaget blev præsenteret af dirigenten, og da der ikke var nogen spørgsmål, blev det sat til afstemning.

Forslag A om ændring af vedtægtens § 7 blev enstemmigt og endeligt vedtaget.

B. Forslag om endelig vedtagelse af ændring af vedtægtens §§ 11 og 23
Præcisering af objektivt ansvar ved forandringer.

Bestyrelsen foreslog ændring af vedtægtens §§ 11 og 23

"§§ 11 og 23 i relation til forandringsbestemmelsen tilføjes der tekst, som sikre foreningen mod skader og erstatningssager.

Nuværende § 11 Forandringer:
"Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden.

Inden forandringen udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen. Samtlige udgifter til udførelsen og ibrugtagningstilladelse bæres af andelshaveren. Bestyrelsen skal orienteres, når arbejderne er færdigudførte.

Ny § 11 Forandringer:
Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B · 1264 København K · Telefon 33 13 78 00 · Fax 33 32 76 06 · CVR-nr 26 11 27 02 · swe@swe.dk · www.swe.dk

Penneo dokumentnøgle: W0TMV-9DRSX-G4KPM-248UQ-CX0A4-RFG9T

i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen, senest 5 uger inden de iværksættes.

Stk. 2 Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1, eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 3 Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

Stk. 4 Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

Stk. 5 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 3. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 6 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-5, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 23.

Stk. 7 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

Tilføjelse af punkt i foreningens eksklusionsbestemmelse, som lyder:
§ 23 Eksklusion
5. Når et medlem foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 11, stk. 6."

Forslaget var foreløbigt vedtaget på sidste generalforsamling og kunne derfor vedtages uanset antal fremmødte ved 2/3 flertal af de fremmødte, jf. vedtægtens § 26.

Forslaget blev præsenteret af dirigenten, og da der ikke var nogen spørgsmål, blev det sat til afstemning.

Forslag B om ændring af vedtægtens §§ 11 og 23 blev enstemmigt og endeligt vedtaget.

C. Forslag om at afskaffe P-Vagt ordningen
Forslag om at annullere p-vagt ordningen, der blev vedtaget sidste år.

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B · 1264 København K · Telefon 33 13 78 00 · Fax 33 32 76 06 · CVR-nr 26 11 27 02 · swe@swe.dk · www.swe.dk

Penneo dokumentnøgle: W0TMV-9DRSX-G4KPM-248UQ-CX0A4-RFG9T

Forslaget blev stillet af andelshaver Carl Michael Pihl, andel 50.

Forslaget lød på: ”Det blev sidste år vedtaget at få en p-vagt ordning, jeg foreslår at vi annullerer dette.”

Forslaget krævede simpelt flertal, jf. vedtægtens § 26.
Andelshaver Carl Michael Pihl motiverede forslaget. Det var omstændigt at skulle registrere sin bil og sine gæsters biler.

En andelshaver spurgte, om hvad problemet var med p-vagt. Der blev svaret, at det virkede unødvendigt med p-vagt, da der var mange ledige parkeringspladser.

En andelshaver kommenterede, at p-vagter ikke var til at hjælpe, men at tjene penge på foreningen. Andelshaveren tilføjede, at det var en begrænset tidsperiode af dagen, hvor parkeringspladserne var optaget af elever fra gymnasiet.

En anden andelshaver tilføjede, at de havde været i kontakt med gymnasiet, som svarede, at foreningen skulle anskaffe sig p-vagt.

En andelshaver kommenterede, at han flere gange om ugen efter arbejde, havde problemer med at finde en parkeringsplads. En anden andelshaver tilsluttede sig den holdning, at der var få parkeringspladser ledige.

Da der ikke var flere spørgsmål, blev forslaget sat til afstemning.

17 for og resten imod.

Forslag C om at afskaffe P-Vagt ordningen blev forkastet.

D. Forslag om afskaffelse af parkeringsordning og undersøgelse af alternativer
Forslag om at afskaffe parkeringsordningen, der blev vedtaget sidste år.

Forslagets ordlyd:
”Forslag:
Jeg foreslår derfor, at vi **straks** opsiger nuværende parkeringsordning, og i stedet grundigt får afdækket fordele og ulempe ved et af følgende alternativer for at imødegå det behov, vi har:

1) Begrænsning af parkeringsforbud og -kontrol til det tidsrum, hvor vi har udfordringerne
2) Opsætning af bom

Undersøgelsen skal have en frist, så vi snarest kan sætte datoen for en ekstraordinær generalforsamling med det ene formål at få vedtaget den endelige løsning, som vil være et valg mellem:

1) Begrænsning af parkeringsforbud og -kontrol til det tidsrum, hvor vi har udfordringerne
2) Opsætning af bom
3) Fortsætte nuværende ordning
4) Ingen af ovennævnte”

Forslaget blev stillet af andelshaver Rikke Alkjær Frederiksen, andel 52.
Forslaget krævede simpelt flertal, jf. vedtægtens § 26.

Forslagsstilleren forklarede forslaget, at der var behov for kontrol af parkeringspladser, og at det var muligt at foreningen selv udstedte bøder.

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B · 1264 København K · Telefon 33 13 78 00 · Fax 33 32 76 06 · CVR-nr 26 11 27 02 · swe@swe.dk · www.swe.dk

Penneo dokumentnøgle: W0TMV-9DRSX-G4KPM-248UQ-CX0A4-RFG9T

Er bestyrelsesmedlem sagde, at det ville være tidskrævende for foreningen, skulle stå for udstede bøder og evt. gå i retten for at inddrive betaling. Og at få en tredjepart til at udstede bøder, ville medbringe en ny udgift om betaling af denne. Bestyrelsesmedlemmet mente, at det fungerede godt med det nuværende p-vagt, da det var gratis og derfor ingen udgifter for foreningen og der var 24-timers gæsteparkering.

Da der ikke var flere spørgsmål, blev forslaget sat til afstemning.

14 for og resten imod.

Forslag D om afskaffelse af parkeringsordning og undersøgelse af alternativer blev forkastet.

E. Kun hvidplade biler har parkeringstilladelse

"Forslag: Kun hvideplade biler har parkeringstilladelse på matriklen. AB Hesteskoen er en beboelsesejendom - Ikke en erhvervsejendom.

Igen vil jeg foreslå, at P-pladserne her på matriklen kun er for hvideplade biler. Vi er en beboelsesejendom med for få P-pladser.
Har man firmabilen "med hjem", så må man finde offentlig parkering i nærheden udenfor matriklen.

Firmabiler med et ærinde på matriklen f. eks. EL - VVS eller lign. kunne få udleveret et P-plads gæstekort af lejligheden/bestyrelsen på 8 timer samme dag efter gældende nye P-vagt regler."

Forslaget blev stillet af andelshaver Frank Christensen, andel 64.
Forslaget krævede simpelt flertal, jf. vedtægtens § 26.

Forslagsstiller forklarede forslaget, at han havde oplevet flere gange, at der var optaget på parkeringspladserne, og at en måde at løse problemet, var at parkeringspladserne var forbeholdt personbiler og ikke firmabiler.

En andelshaver spurgte, om forslaget betød afskaffelse af p-vagter. Forslagsstiller svarede, at det ikke ville betyde afskaffelse af p-vagt.

En andelshaver spurgte, om hvordan privatindregistreret firmabiler ville være omfattet.
Forslagsstiller svarede, at det var ikke overvejet i forslaget.

Formanden kommenterede, at han godt kunne forstå formålet med forslaget at skaffe flere parkeringspladser for foreningens medlemmer, men at problemet der kunne opstå, var at forslaget ville ramme for vidtgående og ikke kun firmabiler, der unødvendigt var langtidsparkeret.

Efter forslaget og forskellige muligheder, blev forslaget trukket tilbage med henblik på at arbejde videre med mulige løsninger og på dialog med bestyrelse.

Forslag E om, at kun hvidplade biler har parkeringstilladelse blev trukket tilbage.

F. Opsætning af affaldsopsamling på eksisterende plads

"Forslag
Opsætning af beholder til mad- og restaffald på eksisterende plads, som tidligere blev brugt til papir og glas.

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B · 1264 København K · Telefon 33 13 78 00 · Fax 33 32 76 06 · CVR-nr 26 11 27 02 · swe@swe.dk · www.swe.dk

Penneo dokumentnøgle: W0TMV-9DRSX-G4KPM-248UQ-CX0A4-RFG9T

Der vil ikke være omkostninger forbundet med det – pladsen er tilgængelig for afhentning af containere, som den er.

Hvis vi flytter 2 af de containere, vi allerede har, er der ingen omkostninger forbundet med det.

Alternativt er der tale om tilkøb af EN yderligere."

Forslaget blev stillet af andelshaver Rikke Alkjær Frederiksen, andel 52.
Forslaget krævede simpelt flertal, jf. vedtægtens § 26.

Forslagsstiller forklarede forslaget, at det var af hensyn til de andelsforeningsmedlemmer, der var dårligt gående.

Efter kort diskussion blev forslaget sat til afstemning.

Forslag F om opsætning af affaldsopsamling på eksisterende plads blev vedtaget med majoritet.

G. Forbedring af mulighederne for el-bil ladning

"Det foreslås, at el-bil lade-klubben formaliseres ved valg af en formand og næstformand. De får til opgave, at sikre driften af ladestandere og forestå undersøgelser/planlægning, der skal til for at sikre, at Hesteskoen også fremover vil have en lade-løsning, der er tilgængelig og fornuftig for alle andelshavere der anskaffer el-bil.

Finansiering: Med godkendelsen af dette forslag, bevilliger generalforsamlingen et beløb på op til 180.000 kr til etablering af yderligere lade-standere i området ved trekanten ud for opgang 44.

Prisen for medlemskab af af lade-klubben og betaling for strøm, skal inkludere afdrag for tilbagebetaling af investeringen.

Tilbagebetalingen for 2026 foreslås fastsat til 5% af det beløb, der anvendes til anlæg af nye standere."

Forslaget blev stillet af formand Torben Ellgaard, andel 92.
Forslaget krævede simpelt flertal, jf. vedtægtens § 26.

Da der ikke var nogen spørgsmål, blev forslaget sat til afstemning.

Forslag G om forbedring af mulighederne for el-bil ladning vedtaget med majoritet.

H. Ekstra flere og gerne kraftigere ladestandere

"**Forslag:** Ekstra flere og gerne kraftigere ladestandere min 4 stk. til el-biler f.eks. på P-plads-øen ud for opgang 42 eller andre steder på P-pladserne."

Forslaget blev stillet af andelshaver Frank Christensen, andel 64.
Forslaget krævede simpelt flertal, jf. vedtægtens § 26.

Efter forslag G blev vedtaget, var dette forslag unødvendigt og udgik.

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B · 1264 København K · Telefon 33 13 78 00 · Fax 33 32 76 06 · CVR-nr 26 11 27 02 · swe@swe.dk · www.swe.dk

Penneo dokumentnøgle: W0TMV-9DRSX-G4KPM-248UQ-CX0A4-RFG9T

Forslag H om ekstra flere og gerne kraftigere ladestandere udgik.

I. Skiltning ved ladestandere
Forslag om, opsætning af skilte ved ladestandere om parkering kun ville være for El-biler til opladning i tidsrummet 8.00-20.00.

”**Forslag:** Skiltning ved ladestandere eller skrift på asfalten ved alle ladestandere “Kun El-biler til opladning i tidsrummet 8.00 - 20.00”.”

Forslaget blev stillet af andelshaver Frank Christensen, andel 64.
Forslaget krævede simpelt flertal, jf. vedtægtens § 26.

En andelshaver spurgte, at med det snarlige byggeprojekt, ville containere blive opsat på parkeringspladserne med standerne. Hvilket blev bekræftet. Formanden tilføjede, at han i dialog med rådgiverne for, at håndværkerne skulle optage mindst muligt plads på parkeringspladserne.

Efter en kort diskussion trak forslagsstiller forslaget tilbage.

Forslag I om skiltning ved ladestandere blev trukket tilbage.

J. Begrænsning af tidsramme for brug af støjende værktøj

”Forslag:
Vi vi gerne foreslå at husordenen ændres, der i hverdagene må støjes til kl 17, og weekender og helligdage til kl 14. For os er det dog vigtigst med et sluttidspunkt til senest 17, så hvis det er mere spiseligt med fx kl 15 i weekender og helligdage, er dette også en del af vores forslag.

Ændringsforslag til forslag J:

Forslagsstiller: Bent, andel 84

Mit forslag er at støjende brug af maskiner og andet, på hverdage skal ske mellem 8:00 - 18:30, Lørdag mellem 9:30 - 16:00, Søndage friholdes for støjende arbejder, så der er en dag om ugen hvor der er mulighed for at beboerne kan have lidt fred og ro.

Brug af vaskemaskiner i lejligheder, skal på hverdage være mellem 8:00 - 19:00 Lørdage, søndage og helligdage 9:00 - 17:00”

Forslaget blev stillet af andelshaverne Signe og Alexander, andel 18
Forslaget krævede simpelt flertal, jf. vedtægtens § 26.

Forslagsstillerne var ikke til stede på generalforsamlingen, men forslaget blev motiveret af andelshaver Emil Figge Larsen, andel 20.

En andelshaver sagde, at reglerne på nuværende tidspunkt var i forvejen restriktive.

Formanden sagde, at der relevante hensyn på begge sider, der skulle vægtes.

En andelshaver tilføjede, at større byggeprojekter i boligen tog lang tid, og det ville besværliggøre kun at have en time efter arbejde at udføre byggearbejde af hensyn til larm.

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B · 1264 København K · Telefon 33 13 78 00 · Fax 33 32 76 06 · CVR-nr 26 11 27 02 · swe@swe.dk · www.swe.dk

Penneo dokumentnøgle: W0TMV-9DRSX-G4KPM-248UQ-CX0A4-RFG9T

Forslagets motivator sagde, at han var enige i, at forslaget var meget restriktiv i dets tidsrum, og foreslog en ændring af forslaget med en tidsbegrænsning til kl. 18.30 i hverdagene, og kl 15, i overensstemmelse med Ændringsforslaget fremstillet af andelshaver Bent, andel 84. Forslagene blev slået sammen.

Efter en kort debat blev forslaget sat til afstemning.

Forslag J om begrænsning af tidsramme for brug af støjende værktøj blev forkastet.

7 - Valg af bestyrelse

A. Valg af formand
Torben Ellgaard blev valgt til formand ved sidste generalforsamling i 2025, og er på valg igen til generalforsamlingen i 2027.

B. Valg af to bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode.
Bent Egholm og Kristian Heine var på valg, og begge var villig til genvalg, begge blev valgt med
applaus.

C. Valg af suppleanter, for en 1-årig periode
Camilla Dyre Frank, Phillip Hornbo og Jonas Stefan Huese Nielsen var villige til valg.
Alle blev valgt med applaus.

Bestyrelsen består af:

Torben Ellgaard	Formand	(På valg i år 2027)
Nicolai Johansen	Bestyrelsesmedlem	(På valg i år 2027)
Maj Ravn	Bestyrelsesmedlem	(på valg i år 2027)
Bent Egholm	Bestyrelsesmedlem	(På valg i år 2028)
Kristian Heine	Bestyrelsesmedlem	(På valg i år 2028)

Suppleanter:
Jonas Stefan Huese Nielsen
Camilla Dyre Frank
Phillip Hornbo

8 - Valg af administrator
SWE, Sven Westergaards Ejendomsadministration, blev genvalgt.

9 - Valg af revisor
Revisor, Grant Thornton Statsautoriserede Revisionspartnerselskab, blev genvalgt.

10 - Eventuelt

En andelshaver spurgte om, der kunne komme skilte på affaldsspande.

En andelshaver opfordrede, at der var problemer med at komme af i papcontaineren, fordi containeren var fyldt med pap, der ikke var klappet sammen.

En andelshaver spurgte til mulighed for tømning af gamle ubrugte cykler i cykelkælderen. Der blev

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B · 1264 København K · Telefon 33 13 78 00 · Fax 33 32 76 06 · CVR-nr 26 11 27 02 · swe@swe.dk · www.swe.dk

Penneo dokumentnøgle: W0TMV-9DRSX-G4KPM-248UQ-CX0A4-RFG9T

svaret at det var et problem, der var fokus på og bestyrelsen forsøgte at løse, og opfordrede til, at man fjernede ens cykel fra cykelkælderen, hvis man ikke brugte cyklen.

En andelshaver takkede bestyrelsen for deres arbejde, og der blev givet stor applaus.

Da der ikke var yderligere, takkede formanden for et godt møde, hvorefter generalforsamlingen blev hævet.

Generalforsamlingen sluttede kl. 21:15.

Nærværende referat er underskrevet via det digitale underskriftssystem penneo.dk af dirigent, referent samt den samlede bestyrelse – de digitale underskrifter fremgår af sidste side.

Penneo dokumentnøgle: W0TMV-9DRSX-G4KPM-248UQ-CX0A4-RFG9T

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B · 1264 København K · Telefon 33 13 78 00 · Fax 33 32 76 06 · CVR-nr 26 11 27 02 · swe@swe.dk · www.swe.dk

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."

Michael Suhr Fabrin
Dirigent
Serienummer: 6c0d284c-6b0c-4216-b12f-dd0ecd60150d
IP: 185.141.xxx.xxx
2026-05-01 10:54:56 UTC

Mit ID

Bent Egholm
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 1d123e67-53b1-472a-9ead-fef6f60bf29f
IP: 80.71.xxx.xxx
2026-05-01 10:57:10 UTC

Mit ID

Navnet er skjult
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: a98e689d-9239-409e-a14c-0855b41a6d28
IP: 45.10.xxx.xxx
2026-05-01 13:30:34 UTC

Mit ID

Nicolai Ladegaard Johansen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 2ebc6b83-c4f4-4092-aede-64db3bd93970
IP: 188.120.xxx.xxx
2026-05-03 09:55:49 UTC

Mit ID

Maj Ravn
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 7d332e47-9320-40b4-8611-fc57de086e44
IP: 80.71.xxx.xxx
2026-05-03 16:19:10 UTC

Mit ID

Torben Ellgaard
Bestyrelsesformand
Serienummer: 09d00bb3-f245-4bc5-82db-e97c53487606
IP: 80.71.xxx.xxx
2026-05-04 05:53:43 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: W0TMV-9DRSX-G4KPM-248UQ-CX0A4-RFG9T

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.

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."

Sif Stockfleth-Hoffmann
SVEN WESTERGAARDS EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 26112702
Referent
Serienummer: faf3043b-f1b9-4a78-b121-1c32abad8159
IP: 185.141.xxx.xxx
2026-05-04 07:16:22 UTC

Penneo dokumentnøgle: W0TMV-9DRSX-G4KPM-248UQ-CX0A4-RFG9T

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.