

**REFERAT AF DEN
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
I ANDELSBOLIGFORENINGEN SOLBJERG**

ONSDAG DEN 8. APRIL 2026 KL. 19.00

Generalforsamlingen afholdes på
Brønshøj nye kulturhus BRØK
Brønshøjvej 3, 2700 Brønshøj

Dagsordenen er som følger:

1. **Valg af dirigent og referent.**
2. **Bestyrelsens beretning.**
3. **Forelæggelse og godkendelse af årsrapport med revisorpåtegning samt gennemgang af driftsbudget for indeværende år.**
Herunder godkendelse af årsrapport 2025, inkl. forslag til andelsværdien pr. 31.12.2025.
4. **Forslag:**
 1. Bestyrelsen stiller forslag om afregning af vandforbruget, jf. vedlagte bilag
 2. Andelshaver Katrine Holm Wessmann stiller forslag om tilføjelse til vedtægtens § 6 stk. 4, jf. vedlagte bilag
Forslag som ønskes stilles på generalforsamlingen skal indgives til bestyrelsen seneste 10 dage før generalforsamling.
5. **Valg til bestyrelsen og eventuelt valg af formand**
 - A. Formand.**
Formand Flemming Lübbers er ikke på valg
 - B. Bestyrelsesmedlemmer.**
Jacek Stupak Møller modtager genvalg.
Amanda Walldorf van Dyk modtager ikke genvalg.
Astrid Utman modtager valg.
 - C. Suppleanter.**
Valg af suppleant.
6. **Eventuelt valg af administrator**
7. **Valg af revisor**
8. **Fastsættelse af bestyrelsens honorar for løbende regnskabsår**
Bestyrelsen foreslår uændret honorar (86.400 kr.)
9. **Eventuelt**

Ad 1.: Valg af dirigent og referent.

Formand Flemming Lübbers bød de forsamlede velkommen, og foreslog advokat Niels Hupfeld som dirigent og daglig administrator Karina Lodal som referent på generalforsamlingen, samtidig med at han præsenterede dem. Han præsenterede ligeledes Anne Nepper fra Deas, som vil overtage den juridiske rådgivning efter Niels Hupfeld for forsamlingen.

Da der ikke var andre kandidater, blev advokat Niels Hupfeld valgt som dirigent og Karina Lodal som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, med undtagelse af forslag om vedtægtsændringer som krævede 2/3 fremmødte, idet 64 af andelshavere var mødt (47) eller repræsenteret ved fuldmagt (17) af i alt 143 andelshavere. Næste år vil der kun være 141 andelshavere, da 2 lejligheder er solgt til sammenlægninger i 2026.

Ad 2: Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsesformand, Flemming Lübbers, aflagde beretning på vegne af bestyrelsen for det forgange år, hvorom der henvises til vedhæftede beretning.

Spørgsmål til beretningen:

Hvor lang levetid er der tilbage på de eksisterende vinduerne?

Bestyrelsen oplyste at det er svært at sige, men måske 10-15 år, hvis de bliver malet. Udgiften til maling af vinduerne er ca. ¼ af den samlede udgift til udskiftning. Udover maling skal flere vinduer også have skiftet bundstykker, da disse er rådne. Bestyrelsen vil derfor følge den tekniske rådgivers anbefaling, ved at arbejde videre med et forslag om udskiftning af vinduer.

Vil bestyrelsen også rydde op (cykler) på gaden, når det gøres i gården?

Bestyrelsen oplyste, at foreningen ikke har samme beføjelser på gaden som i gården.

Dirigenten konstaterede herefter, at forsamlingen tog beretningen til efterretning uden yderligere bemærkninger.

Ad 3: Forelæggelse og godkendelse af årsrapport med revisorpåtegning samt gennemgang af driftsbudget for indeværende år.

Revisor Anders Holmgaard Christiansen gennemgik årsrapporten for 2025.

Årets resultat var et overskud på 1.800.383 kr., mod et underskud året før på 1.231.821 kr.

Af balancen fremgår der pr. 31/12-2025 en bogført egenkapital på 305.633.355 kr. mod 290.632.972 kr. pr. 31/12-2024.

Foreningens samlede langfristede gæld over for realkreditinstituttet udgjorde pr. 31/12-2025 9.886.994 kr. mod 10.608.964 kr. pr. 31/12-2024.

Andelsværdien udgør pr. 100 andelskapital for st. 1. & 2 sal pr. 31/12-2025 64.508,65 kr. (Til sammenligning udgjorde værdien pr. 31/12-2024 62.289,63 kr.)

Andelsværdien for taglejlighederne 3 sal udgør 19.934,45 kr. pr. m² (Til sammenligning udgjorde værdien pr. 31.12.2024 19.248,74 kr.)

En andelshaver spurgte til hvad stigningen i andelsværdien udgør i %?

Revisor oplyste at stigningen svarer til 3,56 %.

Revisor forklarede herefter principperne for fastsættelse af andelskronen, samt hvad der kan påvirke den fremadrettet, herunder vedligeholdelsesprojekter, rente/kursudsving, samt fald i fremtidig værdiansvurdering.

En andelshaver ønskede at få oplyst, hvad man bør hensætte.

Her oplyste dirigenten, at der ikke er nogle regler for hvor meget man skal have hensat, men flere foreninger i administrationen har et fast princip på 10 %.

Efter en yderligere uddybning af principperne, konstaterede dirigenten at årsregnskabet 2025 og andelsværdien blev enstemmigt godkendt.

Herefter gav dirigenten ordet tilbage til revisor Anders Holmgaard Christiansen for en kort gennemgang af budgettet.

Dirigenten konstaterede at budget 2026 var gennemgået.

Ad 4.: Forslag:

Bestyrelsen foreslår følgende vedrørende afregning af varmtvandsforbrug i Solbjerg

I dag afregner andelshaverne for opvarmningen af det varme vand på baggrund af ISTA's målinger af varmtvandsforbruget i de enkelte lejligheder. Der betales imidlertid ikke for selve vandmængden, men alene for energien til opvarmning.

Bestyrelsen vurderer, at det er mest rimeligt, at den enkelte andelshaver betaler for det samlede forbrug af varmt vand, dvs. både vandmængden og opvarmningen. Der er forskelle i forbruget mellem lejlighederne, og en samlet afregning vil derfor sikre en mere retfærdig fordeling af udgifterne.

Der lægges ikke op til individuel afregning af koldt vand, da der ikke er installeret koldt vandsmålere i lejlighederne.

Afregningen vil ske på baggrund af ISTA's målinger og blive opkrævet via boligafgiften i forbindelse med det årlige varmeregnskab.

Forslag til beslutning:

Det foreslås, at der fra og med varmeperioden 1. september 2025 til 31. august 2026 og fremover sker individuel afregning af varmt vand, således at der betales for både:

- *den forbrugte vandmængde (varmt vand), og*
- *energien til opvarmning af vandet.*

En andelshaver spurgte om der var opkrævet a/c vand. Bestyrelsen oplyste at såfremt forslaget blev vedtaget, så vil der også blive opkrævet et a/c beløb til vand, uden en ændring af boligafgiften.

Efter en kort debat, blev forslaget sat til afstemning, og vedtaget med et overvældende flertal.

Katrine Holm Wessmann forslår ændring af vedtægternes § 6.4. til beslutning på generalforsamlingen den 8. april 2026

Det nuværende § 6.4. fremgår som følger:

6.4. Hundehold er ikke tilladt.

Jeg vil gerne forslå et at § 6.4. ændres så det under klare og ansvarlige rammer bliver muligt at have hund i foreningen.

Vi har i dag en række forskellige typer kæledyr i foreningen - nogle mere støjende end andre - som ikke er reguleret i vedtægterne. Jeg syntes derfor det burde være muligt, inden for nogle klare rammer, at have hund i foreningen. Forslaget indeholder derfor krav om godkendelse af race, registrering af hunde samt forbud mod luftning i gården. Intentionen er at skabe en løsning der tager hensyn til fællesskabet, så det fortsat er rart at bo her for alle – både med og uden kæledyr.

Et nyt § 6.4. forfattes således:

§ 6.4. Det er tilladt at holde hund i foreningen, forudsat at nedenstående betingelser er opfyldt:

1. *Anskaffelse og hold af hund kræver forudgående skriftlig godkendelse fra bestyrelsen. Bestyrelsen kan ved skriftlig henvendelse godkender andre racer end de følgende godkendte racer:*
2.
 - *Cavalier King Charles Spaniel*
 - *Mops* • *Bichon Frisé*
 - *Bichon Havanaser*
 - *Greyhound*
 - *Boston terrier*
 - *Fransk bulldog*
 - *Malteser*
 - *Shih Tzu*
 - *Papillion*
 - *Mellem, dværg eller toy puddel*
 - *Cavapoo*
 - *Cockerpoo*
 - *Doodle*
 - *Coton de tubera*
3. *Andelshaver skal skriftligt registrere hundens race, navn og eventuelt chipnummer til bestyrelsen.*
4. *Det er kun tilladt at have én hund pr. lejlighed.*
5. *Hunden må ikke være til gene for ejendommens øvrige beboere ved støj, lugt, aggressiv adfærd eller lignende. Bestyrelsen kan påbyde afhjælpning eller tilbagekalde tilladelsen, hvis gener ikke bringes til ophør.*
6. *Luftning af hunde i foreningens gård er ikke tilladt.*
7. *Såfremt der konstateres luftning af hunde i gården, pålægges de andelshavere, der har registreret hund i foreningen, et årligt gebyr til dækning af ekstraordinær rengøring og vedligeholdelse. Gebyret fastsættes til 500 kr. pr. Andelshaver med registreret hund pr. år og reguleres forholdsmæssigt afhængigt af antallet af registrerede hunde.*

8. *Tilladelsen til at holde hund er personlig og kan ikke overdrages til ny andelshaver uden fornyet godkendelse.*
9. *Hvis vedtægterne på et senere tidspunkt ændres således, at det igen ikke er tilladt at holde hund i foreningen, kan de hunde, der på tidspunktet for vedtagelsen af den nye ændring er lovligt registreret og godkendt, forblive i foreningen i deres levetid, forudsat at de fortsat overholder foreningens gældende regler om husdyrhold*

Efter en længere debat omkring husorden, hundenes størrelser, adfærd mv, ønskede forslagsstiller at ordlyden i forslaget ændret til:

§ 6 stk. 4

Det er tilladt at holde hund

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning.

Forslaget blev ikke vedtaget, idet kun 12 stemte for, og 54 imod.

Ad 5.: Valg til bestyrelsen og eventuelt valg af formand.

Astrid Utman & Anne Hyttel Nielsen opstillede til bestyrelsen og blev enstemmigt valgt for 2 år.
Jacek Stupak Møller genopstillede til bestyrelsen, og blev enstemmigt valgt for 2 år.

Dorthe Taul opstillede som suppleanter, og blev begge enstemmigt valgt.

Bestyrelsen består således af:

Formand	Flemming Lübbers	2027
Bestyrelsesmedlem	Jacek Stupak Møller	2028
Bestyrelsesmedlem	Astrid Utman	2028
Bestyrelsesmedlem	Anne Holm Wessmann	2027
Bestyrelsesmedlem	Mette Olsen	2027
Suppleant	Dorthe Taul	2028
Suppleant	Gert Olsen	2027

Ad. 6.: Eventuelt valg af administrator

Hupfeld Ejendomsadministration A/S blev enstemmigt genvalgt som administrator.

Ad 7.: Valg af revisor

Grant Thornton Revisionspartnerselskab blev enstemmigt genvalgt som revisor.

Ad 8.: Fastsættelse af bestyrelsens honorar for løbende regnskabsår.

Bestyrelsen foreslog et uændret honorar på 86.400 kr. for 2025.

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

Ad 9.: Eventuelt

Vaskemaskine i kælderen:

Det er den andelshaver som benytter rummet eget ansvar. Husk at tjekke jeres aquastop og filter.

En andelshaver opfordrede bestyrelsen til at udgive et nyhedsbrev.

Da der ikke var yderligere bemærkninger til eventuelt, hævede dirigenten generalforsamlingen idet han takkede for god ro og orden.

Rødovre, den

Som dirigent:

Advokat Niels Hupfeld

BILAG:

Bilag 1: Bestyrelsens beretning

List of Signatures, page 1/1

Niels Hupfeld

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Niels Hupfeld

Rolle: Underskriver

ID: f13f4eaa-08db-4c5b-b5d5-c4ea448d10f6

Tidspunkt for underskrift: 2026-05-06 12:56

Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: 209fb681-614b-42c6-87d5-2bf617636569