



A/B Lersøgaard
CVR-nr. 65019515
Referat af ordinær generalforsamling 2025

Tirsdag den 28. april 2026, kl. 18.00, blev der holdt ordinær generalforsamling i A/B Lersøgaard i fælleshuset placeret i langgården, 2200 København N.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere.
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og fastsættelse af andelskronen.
Bestyrelsen foreslår en andelskrone på 1.227,70.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og fastsættelse af boligafgiften.
5. Forslag.
Forslag 1
Bestyrelsen stiller forslag om rådgivning til udskiftning af vinduer.

Forslag 2
Bestyrelsen stiller forslag om ændring af Husordenens § 3 Kæledyr.

Forslag 3
Andelshaver Rikke Froh Korsgaard stiller forslag om ændring af Husordenens § 3 Kæledyr.

Forslag 4
Andelshaver Ditte Duus stiller forslag om varmeregulering i A/B Lersøgaard.

Forslag 5
5 andelshavere stiller forslag om ændring af vedtægternes § 14.
Forslag er vedhæftet nærværende indkaldelse.
6. Valg til bestyrelsen, herunder formanden.
 - a) Valg af bestyrelsesformand: Bestyrelsesformand Troels Glismann er på valg for en 2-årig

periode og modtager genvalg.

Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer: Bestyrelsesmedlemmerne Anders Dürr og Cristina Lidia Klein er på valg for en 2-årig periode og modtager begge genvalg. Loke Leonhardt Lund Bennedsen udtræder af bestyrelsen, hvorfor der skal findes et bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode. Bestyrelsen henstiller til, at Nasir Azizi vælges til nyt bestyrelsesmedlem.

- b) Valg af 2 bestyrelsessuppleanter: Bestyrelsessuppleant Henrik Ziegler og Nasir Azizi er på valg for en 1-årig periode.
- 7. Valg af 2 interne revisorer.
Victoria Mary Maguire Toft (andel 3100) og Sisse Laier (andel 820) er på valg for en 1-årig periode.
- 8. Valg af administrator.
CEJ Ejendomsadministration er på valg og modtager genvalg.
- 9. Valg af ekstern revisor.
Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab modtager genvalg.
- 10. Eventuelt.

---oo0oo---

Formand Troels Glismann bød velkommen til generalforsamlingen og til advokat Mette Haagensen og ejendomsadministrator Christina Wetterstein, begge fra CEJ Ejendomsadministration, samt til revisor Jørn Munch fra Revisionsfirmaet Redmark. Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

Ad 1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere

Formanden foreslog Mette Haagensen som dirigent og Christina Wetterstein som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Derefter blev Mette Haagensen (CEJ Ejendomsadministration) og Hans Arvidsen (andel 208) valgt som stemmetællere.

På generalforsamlingen var repræsenteret 99 andelshavere, heraf 11 ved fuldmagt.

Ad 2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år

Bestyrelsens beretning var udsendt til andelshaverne sammen med indkaldelsen og blev suppleret mundtligt på generalforsamlingen.

Bestyrelsen redegjorde udførligt for arbejdet i det forløbne år, herunder:

- **Drift og vedligeholdelse:** Bestyrelsen orienterede om den løbende drift af ejendommen samt prioriteringer i forhold til vedligeholdelse. Der blev gjort opmærksom på, at en række forhold håndteres løbende via ejendomskontoret.
- **Varme og varmeregulering:** Bestyrelsen redegjorde for erfaringer fra den seneste fyringssæson og samarbejdet med ejendomskontoret og varmekontoret.
- **Kommunikation:** Der blev redegjort for den eksisterende kommunikation, herunder brug af Facebook, og for de udfordringer der opleves i forhold til ensartet og saglig dialog. Bestyrelsen oplyste, at der arbejdes med forbedrede digitale løsninger for kommunikation mellem bestyrelse, administrator og andelshavere.

Beretningen gav anledning til en længere debat, hvor andelshavere bl.a. fremhævede:

- Behov for **mere systematisk, skriftlig og ensartet kommunikation**
- Ønske om **øget gennemsigtighed** i bestyrelsens arbejde
- Forslag om **informations- eller dialogmøder**, hvor der ikke træffes beslutninger

Bestyrelsen tog bemærkningerne til efterretning og tilkendegav, at der arbejdes videre med kommunikationsformer og transparens. Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad 3. Godkendelse af årsrapport og fastsættelse af andelskronen

Revisor Jørn Munch redegjorde for hovedpunkterne i årsrapporten for 2025 i hovedtræk med sammenligningstal for 2024 samt tilhørende andelsværdiberegning.

Indledningsvist oplyste revisor, at han ikke havde bemærkninger til regnskabet, hvilket også fremgik af revisionspåtegningen.

Resultatopgørelsen for 2025 viste et driftsoverskud på 4.901.689 kr., som blev foreslået overført til egenkapitalen. Afdrag på gæld udgjorde 3.031.987 kr. og likviditetsresultatet udgjorde herefter et likviditetsmæssigt overskud på 1.869.702 kr.

Der var ingen yderligere spørgsmål og bemærkninger til årsrapporten 2025, hvorefter den blev enstemmigt godkendt af forsamlingen.

Bestyrelsen havde indhentet 2 valuarvurderinger. Til brug for årsrapporten 2025 var den laveste valuarvurdering benyttet i forbindelse med beregningen af dagsværdien i balancen.

Advokat Mette Haagensen oplyste, at bestyrelsen ikke frit kunne vælge mellem de indhentede vurderinger. Bestyrelsen måtte benytte den laveste valuarvurdering, dette for ikke at risikere overprissager, når der bliver handlet andelsboliger i foreningen.

Herefter skulle andelskronen fastsættes.

Bestyrelsen foreslog, at andelskronen blev fastsat til 1.227,70 kr. svarende til stigningen i den indekserede offentlig ejendomsværdi fra sidste år til i år.

En andelshaver foreslog en andelskrone til 1.300 kr. Forsamlingen drøftede andelskronen og der blev besvaret spørgsmål og kommenteret på dette. Dirigenten satte herefter andelskronen til afstemning.

Dirigenten konstaterede uden indsigelser, at 15 andelshavere stemte for en andelskrone til 1.300 kr. og 84 andelshavere stemte for en andelskrone til kr. 1.227,70. Der var således flertal for at fastsætte andelskronen til 1.227,70 kr., det blev endeligt vedtaget af forsamlingen.

Ad 4. Godkendelse af drifts- og likviditetsbudget samt fastsættelse af boligafgiften

Revisor Jørn Munch gennemgik foreningens budget for 2026, som var vedlagt årsrapporten for 2025.

Bestyrelsen foreslog, at boligafgiften skulle stige med 2 % pr. 1. august 2026.

Der blev redegjort for de væsentligste budgetposter samt forudsætningerne bag budgettet.

Der var enkelte spørgsmål til budgettet.

Da ingen havde indsigelser til budgettet, konstaterede dirigenten, at budgettet blev enstemmigt vedtaget af forsamlingen og boligafgiften blev fastsat i overensstemmelse hermed.

Ad 5. Forslag

Forslag 1

Bestyrelsen stiller forslag om bemyndigelse, med en rammebeføjelse på 740.000 kr., til brug for rådgivning i forbindelse med udarbejdelse af forslag til udskiftning af vinduer.

Bestyrelsen motiverede forslaget om at afsætte midler til rådgivning i forbindelse med et fremtidigt vinduesprojekt.

Der blev stillet spørgsmål til projektets omfang, mulige løsninger og sammenhæng med øvrige vedligeholdelsesarbejder.

Bestyrelsen oplyste, at der kunne opnås byfornyelse fra Københavns Kommune til vinduerne mod gaden hvis der udskiftes til støjreducerede vinduer med 3-lags glas. Udtryk på vinduerne vil ikke blive ændret. Bestyrelsen ønsker alu/træ.

Vinduerne mod gaden kommer ikke til at have indvirkning på altanprojektet.

Når der er udarbejdet et gennemarbejdet forslag, skal dette fremlægges på en kommende generalforsamling, hvor der skal tages stilling til hvilket projekt generalforsamlingen besluttet skal gennemføres. Projektet forventes at vare i ca. 2,5 år.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og **vedtaget med 1 imod og resten for.**

Forslag 2

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af Husordenens § 3 Kæledyr.

Dirigenten redegjorde for bestyrelsens forslag, som indebar en indholdsmæssig præcisering af reglerne for kæledyr.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslag 3 ligeledes indeholdt en ændring af Husordenens § 3 Kæledyr. Dette forslag ville indebære en ophævelse af reglerne om Kæledyr. Bestyrelsens forslag og andelshaver Rikke Froh Korsgaards forslag blev derfor gennemgået samtidig, hvor begge parter motiverede deres forslag og de forsamlede kunne stille spørgsmål hertil.

Forslag 2 blev herefter sat til afstemning. 38 stemte for og 51 imod. **Forslaget blev ikke vedtaget.**

En andelshaver stillede modforslag om, at bestyrelsens forslag skulle ændres til, at hundepasning tillades i op til 2 perioder pr. kalenderår, dog maksimalt 2 uger i alt pr. kalenderår.

Modforslag blev sat til afstemning og forkastet, idet det ikke opnåede det fornødne flertal.

Forslag 3

Andelshaver Rikke Froh Korsgaard stiller forslag om ændring af Husordenens § 3 Kæledyr.

Forslag 3 blev herefter sat til afstemning. 35 stemte for og 55 imod. **Forslaget blev ikke vedtaget.**

Forslag 4

Andelshaver Ditte Duus stiller forslag om varmeregulering i A/B Lersøgaard.

Forslagsstiller motiverede forslaget om ændret og mere ensartet varmeregulering i ejendommen.

Der var en omfattende debat om:

- Komforttemperatur
- Forskelle mellem varmecentraler

- Målemetoder
- Hensynet til energiforbrug og strafafgifter

Bestyrelsen oplyste, at temperaturen allerede var hævet, og at reguleringen løbende overvåges af ejendomskontoret.

Dirigenten konstaterede, at der **ikke skulle stemmes om forslaget**, idet reguleringen hører under administration og drift.

Det blev noteret til referat, at bestyrelsen vil have øget fokus på varmereguleringen – særligt i overgangsperioder. Hvis man har problemer med varmereguleringen oplyste bestyrelsen, at man skal skrive til ejendomskontoret.

Forslag 5

5 andelshavere stillede forslag om ændring af vedtægternes § 14 (intern venteliste ved samlivsophør).

Fem andelshavere havde fremsat forslag om at indføre en særskilt intern venteliste for samlivsophørende børnefamilier.

Forslaget blev grundigt motiveret, og bestyrelsen redegjorde for de administrative forudsætninger.

Der var en længere debat om:

- Formål og risiko for misbrug
- Hensynet til børn og familier
- Andelstanken og ekstern venteliste

Forslaget blev sat til afstemning som vedtægtsændring med følgende rettelse:

- Parret har fælles hjemmeboende børn eller barn. Vedkommende på ventelisten skal kunne tilbydes en andel inden det hjemmeboende barn eller børn er fyldt 18 år.
- Der skal gives samtykke fra begge parter, førend opskrivning på ventelisten kan opnås.

Der blev afgivet **58 stemmer for og 17 stemmer imod**.

Dirigenten konstaterede, at forslaget var **vedtaget med det krævede 2/3-flertal**.

Ad 6. Valg til bestyrelsen, herunder formanden

Bestyrelsen skulle ifølge vedtægternes § 27 bestå af 7 medlemmer samt 2 suppleanter.

Bestyrelsesformand Troels Glismann var på valg for en 2-årig periode og blev genvalgt.

Bestyrelsesmedlemmerne Anders Dürr og Cristina Lidia Klein var på valg for en 2-årig periode og blev begge genvalgt. Loke Leonhardt udtræder af bestyrelsen, hvorfor der skulle findes et nyt bestyrelsesmedlem. Nasir Azizi stillede op til bestyrelsen uden modkandidater og blev valgt til nyt bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode.

b) Valg af 2 bestyrelsessuppleanter:

Daniel Meincke Sussemiehl og Maria Nortun stillede op til valg som bestyrelsessuppleanter. Begge blev valgt uden modkandidater for en 1-årig periode.

Alle medlemmer til bestyrelsen blev valgt med akklamation.

Bestyrelsen fik følgende sammensætning:

Bestyrelsesformand Troels Glismann	(andel 2560)	(på valg i 2028)
Næstformand Anders Dürr	(andel 3140)	(på valg i 2028)
Bestyrelsesmedlem Cristina Lidia Klein	(andel 3080)	(på valg i 2028)
Bestyrelsesmedlem Charlotte Arensbak	(andel 2050)	(på valg i 2027)
Bestyrelsesmedlem Louise Jæger	(andel 2080)	(på valg i 2027)
Bestyrelsesmedlem Victor Solberg Agerskov	(andel 3350)	(på valg i 2027)
Bestyrelsesmedlem Nasir Azizi	(andel 1440)	(på valg i 2027)
Suppleant Daniel Meincke Sussemiehl	(andel 2020)	(på valg i 2027)
Suppleant Maria Nortun	(andel 2780)	(på valg i 2027)

Ad 7. Valg af interne revisorer

Foreningens interne revisorer var på valg. Rikke Froh Korsgaard (andel 1000) og Ditte Duus (andel 1620) stillede op uden modkandidater og blev begge valgt for en 1-årig periode.

Ad 8. Valg af administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S blev enstemmigt genvalgt.

Ad 9. Valg af ekstern revisor

Redmark Revisionspartnerselskab blev enstemmigt genvalgt.

Ad 10. Eventuelt

En andelshaver havde ønske om bedre motivering af bestyrelsens forslag forud for generalforsamlinger.

Der blev spurgt ind til Gårdlaugets arbejde og disse beslutningsprocesser.



En andelshaver ytrede ønske om meres transparens og adgang til bestyrelsesreferater.

Bestyrelsen informerede om ny kommende beboerplatform/app (Smart Beboer). Denne kommunikation forventes iværksat inden sommerferien. Mere information følger.

Sommerfesten "100 års jubilæumsfest", afholdes den 15. august 2026.

Da dagsordenen var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden, og gav ordet til formanden, der afslutningsvis takkede andelshaverne for fremmødet samt en god og konstruktiv tone og debat, hvorefter generalforsamlingen blev hævet kl. 20.55.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af dirigenten og hele bestyrelsen. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

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."

Victor Solberg Agerskov

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6f0e071f-9362-40fa-bcea-d486ae18913b

IP: 77.241.xxx.xxx

2026-05-22 16:52:57 UTC



Cristina Lidia Klein

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: aa0d4efe-3e2d-4311-ba75-adc41cf4d64e

IP: 85.218.xxx.xxx

2026-05-23 15:01:09 UTC



Charlotte Arensbak

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Lersøgaard

Serienummer: dda8f866-d997-4efc-84e7-ae9552d0c6ba

IP: 80.71.xxx.xxx

2026-05-24 13:59:12 UTC



Troels Glismann

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Lersøgaard

Serienummer: troels@gmail.com

IP: 217.74.xxx.xxx

2026-05-24 14:05:44 UTC

Louise Jæger

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 63f926a8-580b-4f28-ae31-9eea6210f2a8

IP: 130.226.xxx.xxx

2026-05-26 06:58:48 UTC



Mette Haagensen

Dirigent

Serienummer: 555a31f3-9876-4555-919c-275beba2c1d7

IP: 170.118.xxx.xxx

2026-05-26 08:23:55 UTC



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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Anders Dürr

Næstformand

Serienummer: 4adbe5f4-f1ab-4b3d-91fa-79dcab7b0353

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-05-26 11:58:44 UTC



Mohammad Nasir Azizi

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b484b2bd-3b33-4e66-ba35-9e8b8edcd9e7

IP: 217.74.xxx.xxx

2026-05-27 21:59:31 UTC



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.



Beretning for driftsåret 2025

Af bestyrelsen, A/B Lersøgaard

Bestyrelsen fremlægger hermed beretning for driftsåret 2025, samt planer for 2026 Afsnit fremhævet i kursiv skal opfattes som anbefalinger til andelshaver, således vi i fællesskab kan forbedre vores for-
ening.

1 Administration

Ejendomsadministration – CEJ Ejendomsadministration A/S

Revision – Redmark: Jørn Munch

Advokat – DENLAW: Preben Gamst

Lejlighedsvurdering – BØRLING: Paul Børling

2 Personale

Annika Christensen havde i 2025, 25-års jubilæum som ejendomsmester/varmemester. Hvilke blev fejret med en stor reception, for alle samarbejdspartnerne, foreningens beboere, og familie og venner til Annika. Til daglig tager Annika sig bl.a. af kontakt til andelshavere, håndværkere, indhentning af tilbud, beboerkontakt, forsikringsager m.m. Vi er glade og stolte af den høje anciennitet og faglige kompetence.

Lars Hansen har nu været ansat i foreningen i 6 år som ejendomsfunktionær/varmemester. Bestyrelsen er stadig meget glade for Lars, og det gode arbejde han laver for foreningen.

Dau valgte i 2025 desværre at opsige sin stilling i vaskeriet. Og rengøringen i vaskeriet blev resten af året udført af afløser.

Pr 1.1.2026 er Christoffer ansat til rengøring i vaskeriet, afløsning i Annikas sygdomsperiode og til hjælp for Lars som ønsker at gå ned i tid.

I starten af 2026 kom der store snefald, hvilket betød en hel del ekstra arbejde for vores personale. Bestyrelsen vil gerne sige en stor tak til personalet for deres indsats i den forbindelse.

3 Drift

3.1 Salg, Vurderinger og el syn

I 2025 er der vurderet 20 andele, hvilket er 9 mindre en i 2024. Foreningens vurderingsmand vurderer lejlighederne, der sættes til salg via foreningens venteliste Waitly ud fra regler fastsat i byggelovgivningen samt ABF's vejledning herom. Vurderingsmanden afgør hvorvidt forandringerne lever op til bestemmelserne og dermed kan betragtes som forbedringer.

Det er altid den nu boende andelshaver der har ansvaret for, at lejligheden og at installationer er lovlige.

Vi opfordrer andelshavere der overvejer at sælge til, at sætte sig grundigt ind i foreningens procedurer for salg. Information kan hentes på foreningens hjemmeside, ejendomskontoret, eller i vaskeriet.



Venteliste

Pr. april 2026 er der opskrevet 170 på den interne liste og 291 på den eksterne liste. Opskrivning foregår hos Waitly.eu, via foreningens hjemmeside. Alle andele kan have én opskrivning på hver liste.

Forandringer / Sammenlægninger

Igen i år har der været rigtig mange og store renoveringer, og mange sammenlægninger. Det er hårdt for vores opgange og naboerne, og vi opfordrer til at man sætter sig ind i vedtægterne og husorden for renovering.

*Før man kan gå i gang med en renovering, **skal** der ansøges på ejendomskontoret. Skal du lave større forandringer, såsom badeværelse eller ændringer på bærende bygningsdele, skal foreningens rådgiver indover. Udgiften hertil påhviler andelshaver. Husk at læse hele godkendelsen inden arbejdet påbegyndes.*

Renoveringer bør varsles med information om varighed, arbejdstider, samt kontaktinformation i opgangen eller i postkasserne. Husk også at dække af i opgangen og udvise hensyn til naboer ved renoveringer.

Foreningens husorden § 7 brug af elektriske maskiner, er forbudt mellem kl. 21-7 i hverdagene og 21-10 i weekenden. Opgangen skal desuden holdes fri for byggematerialer, og fejes og vaskes dagligt efter behov.

3.2 Forsikringer

I 2025 har der været to vandskader forårsaget af et stoppet gulvafløb.

*Vi kan ikke sige det tydeligt nok: Gurgler toilettet og stiger vandet i kummen eller begynder vandet at stige fra gulvafløbet, skal du **stoppe** med at bruge vand, stoppe andre i opgange med at bruge toilettet og vand. **Kontakt** ejendomskontoret eller akutnummeret som står i opgangen.*

Hvad kan du gøre for at undgå disse skader:

Husk at rense gulvafløbet på badeværelserne mindst en gang hver anden måned.

Vejledning herom findes i velkomstmappen, og kan desuden rekvireres på ejendomskontoret.

Sørge for at vaske- og opvaskemaskiner er korrekt monteret.

3.3 Forsyninger og energiforbrug

Fjernvarme: 2025 var lidt lunere end 2024 (1%), men det samlede fjernvarmeforbrug er steget en lille smule (1%). Fjernvarmeforbruget i VC1 faldt med 2,4%, mens forbruget i VC2 steg 4,3%.

Afkøling: Afkølingen er steget markant i begge centraler og er nu over bonusgrænsen. Gennemsnittet af her-og-nu-fremløbstemperaturerne på fjernvarmen er mærkeligt nok steget en del, selvom HOFOR har varslet, at de vil sænke temperaturen over de næste syv til otte år - det kan være forklaringen på forbedringen af afkølingen. Det er stadig svært at få en god afkøling i sommermånederne.



Vand: Varmtvandsforbruget pr. lejl. pr. dag har stort set været uændret fra 2024 til 2025 i begge centraler.

Forbruget i vaskeriet er faldet fra 1.094 m³ til 1.005 m³, svarende til et fald fra 8,12 til nu 7,36 liter pr. lejlighed pr. dag.

Fælles-el: Solen har skinnet mere i 2025 end i 2024, så bidraget fra solcellerne er også øget. Det samlede forbrug i ejendommen til fællesinstallationer er faldet med ca. 5.000 kWh - måske pga. færre byggeprojekter.

Vi gør opmærksom på, at den største besparelse i varmekonsum vil komme, hvis der holdes en konstant temperatur i lejligheden. Det vil sige, at alle termostater i lejligheden skal være åbne, og i samme rum være indstillet ens. Hvis man lukker for termostaterne i en længere periode, vil det tage længere tid at varme lejligheden op for at opnå den ønskede rumtemperatur, da ydermure skal varmes op igen. Samtidig er der større risiko for skimmelsvamp hvis man holder en temperatur under 19 grader.

Solceller

Foreningen har i det forgangne år undersøgt mulighederne for at opsætte flere solceller til fælles gavn. Undersøgelserne er foretaget af Holmsgaard rådgivende ingeniører og støttet af Københavns kommune. Resultatet viste at den største besparelse findes, ved at bruge overskudsenergien til at reducere de fjernvarmekalorier vi bruger til at opvarme brugsvandet. Men denne løsning ville betyde at vi skulle have 2 store varmevekslere stående i gården. Dette ville give støj som vi ikke mener ville gavne gårdmiljøet. Derfor er der ikke arbejdet videre med denne løsning.

Vinduer

På generalforsamlingen i 2025 besluttedes det at arbejde videre med hvordan vinduer kan udskiftes til alu-træ 3 lags vinduer. Bestyrelsen blev opmærksom på at der kunne søges om støtte fra Københavns Kommune til støjdæmpende vinduer og har opnået tilsagn om støtte på 4,5 millioner, støtten kan opnås med minimum kr. 25.000 pr andel for Midgårdsgade 5-15, HP 1-7, 31-35 & Borgmestervangen 10-22, da der kun gives støtte til vinduer på gadesiden. Der arbejdes videre på en løsning som skal vedtages på en ekstraordinær generalforsamling i efteråret 2026, når udbud og lånoptagning er klarlagt.

3.4 Fælleshuset

Gennem nogle år har vi haft problemer med vandindtrængen i fælleshuset i det store atrium og da vi samtidig gerne ville forbedre akustikken i lokalet, blev det besluttet at undersøge mulighederne. Da vi fik åbnet op, viste det sig at der var skader i konstruktionen og der var ingen anden mulighed end at få lavet et nyt tag. Herefter blev der opsat akustik plader i loftet, ny belysning og hele fælleshuset og køkkenet blev malet.

3.5 Bestyrelsen

Bestyrelsen har i 2025 arbejdet med de opgaver, der blev pålagt dem på generalforsamlingen. Blandt andet blev dørprojektet sat i gang og 30 andelshaver tog imod tilbuddet om at købe nye for- og bagdøre til lejlighederne. Vi forventer de nye døre bliver monteret her i foråret 2026. Projektet med nye døre betragtes som en individuel forbedring, hvor den enkelte andelshaver selv står for betalingen.



Der er også blevet arbejdet på et nyt altanprojekt, desværre er der endnu ikke noget konkret i dette projekt.

3.6 SmartBeboer

Bestyrelsen har i driftsåret arbejdet med implementeringen af SmartBeboer som fælles digital platform for foreningen. Formålet har været at samle information, kommunikation og fælles faciliteter ét sted og dermed gøre det nemmere at være andelshaver i Lersøgaard. Platformen skal understøtte både den daglige drift og de mange fælles tilbud, som foreningen allerede råder over, herunder booking af fælleshus og hotel, fælles kommunikation, markedsplads samt mulighed for nabohjælp og vidensdeling.

Bestyrelsen ser SmartBeboer som et redskab, der kan bidrage til en mere overskuelig og effektiv administration og samtidig styrke fællesskabet i foreningen. Ved at samle information og funktioner ét sted reduceres behovet for individuel henvendelse, og kommunikationen bliver mere ensartet og tilgængelig for alle andelshavere. Dette understøtter både andelstankegangen og en mere økonomisk bæredygtig drift, samtidig med at platformen danner grundlag for kommende fælles initiativer i foreningen. Bestyrelsen håber, at andelshaverne vil tage godt imod SmartBeboer og anvende platformen aktivt i hverdagen.

3.7 Delecykelordning

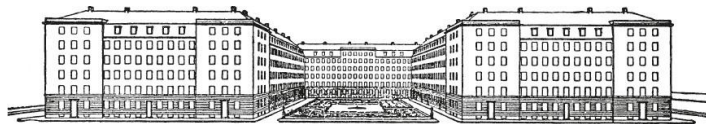
Bestyrelsen har i løbet af året arbejdet med at etablere en fælles delecykelordning i foreningen. I samarbejde med Copenhagen Cycles er der fastlagt rammer for en ordning, der imødekommer de forskellige behov blandt andelshaverne i Lersøgaard. Der er lagt vægt på at sikre et varieret udvalg af ladcykler, som både kan anvendes til daglig transport, ture i byen samt praktiske formål som indkøb og afhentning af større genstande.

Ladcykelordningen er et fælles initiativ, der bygger på deling af ressourcer frem for individuelt ejerskab. Bestyrelsen vurderer, at ordningen både bidrager til at styrke fællesskabet og understøtter en mere bæredygtig hverdag – både økonomisk og miljømæssigt. Samtidig giver ordningen andelshaverne et alternativ til bilkørsel og kan på sigt være med til at reducere transportrelaterede omkostninger. De overordnede rammer for projektet er nu på plads, og cyklerne er bestilt. Bestyrelsen arbejder videre med de sidste praktiske forhold, før ordningen kan tages i brug. I skrivende stund skal smartbeboer platformen idriftsættes i april 2026.

4 Renovation og gårdlaug

4.1.1 Affaldssortering

Også i 2025 har gårdlauget arbejdet på flyttet alt affald ud på gaden, et projekt som vi startede op helt tilbage i 2017, det viser hvor svært det er at få projekter behandlet og godkendt i Københavns kommune. I dette projekt er der mange forvaltninger der skal godkende projektet, før vi kan få en bygge tilladelse. Projektet er pt. sat på pause da Københavns kommunen har lavet et forsøg med offentlige miljøpunkter, dette projekt evalueres her i starten af 2026. Ud fra denne evaluering vil gårdlauget sammen med gårdlauget rådgiver vurdere om vi skal genoptage projektet.



Skrald og Storskrald

Storskrald som nu har skiftet navn til Stort indbo optager meget af personalets tid. Vi oplever gentagne gange at der er stillet affald til Stort indbo, som kommunen ikke godtager som storskrald.

Husk træaffald skal i containerne med træaffald og være i en længde af max 1,2 meter. Stort indbo er møbler, alt andet skal sorteres i de øvrige almindelige skraldefraktioner. Plast-metal-pap-restaffald.

Sanitet og spejle skal ligesom byggeaffald/køkkener afleveres på genbrugsstationerne.

Stort indbo rummet ligger i gården ved Mimersgade 108–110.

Genbrug

Vores to genbrugs stationer bliver anvendt flittigt. I vaskeriet kan du aflevere og hente brugte bøger og tøj, og i ”Stort indbo-rummet”, kan du aflevere øvrige små og større ting til genbrug. Tøj skal **ikke** på genbrugshylderne, men i tøjcontaineren. Husk kun at stille hele og brugbare ting til genbrug.

4.2 TV, internt og telefoni

Parknet leverer næsten en fejlfri internetforbindelse, til kr. 53,- pr måned betalt via boligafgiften, med meget høj opetid.

Der leveres 3 TV-pakker fra 209 kr. til 502 kr.

Oprettelse eller skift af TV-pakke koster 300 kr.

Der kan abonneres på yderligere tilvalg via kodekort fra 15. kr.

Parknet har et samarbejde med Allente.dk. Aktuelle priser kan findes på <https://www.allente.dk/parknet>, som udbyder bl.a. Viasat kanalerne, og som streamingtjeneste, så TV kan ses alle steder med internetforbindelse. Tilbud på Allente er ca. 100 kr. billigere gennem Parknet.

Du kan også købe wifi router hos Parknet shoppen.

4.3 Foreningens hjemmeside

Foreningens hjemmeside, www.abl1926.dk. Hjemmesiden er Lersøgaards centrale informationsflade, hvor alle andelshavere kan finde kontaktinformationer, nyhedsbreve, dokumenter (herunder mødereferater), nyttig beboerinfo, information om opskrivning på den interne venteliste via waitly.dk samt links til bookingsystemer.

Ligeledes er hjemmesiden en platform, hvor nye købere kan finde relevant information og dokumentation om foreningen, samt informationer om opskrivning på den eksterne venteliste via Waitly.dk

4.4 Hotel og fælleshus

Hotellet og fælleshuset er næsten fuldt booket hele året. Har du lyst til at booke enten hotellet eller fælleshuset kan du på foreningens hjemmeside se hvornår der er ledigt. Selve bookingen sker ved henvendelse til ejendomskontoret på mail. Husk tydeligt at skrive hvor du bor, med adresse og andelsnummer samt perioden for lejen.

Dine adgangsbrikker åbner kl. 11.00 på dagen for lejen.



Husk at give besked til kontoret, hvis man opdager, at noget er i stykker eller mangler. Bestyrelsen gør desuden opmærksom på at rengøring af hotel og fælleshus er andelshavers ansvar, og at manglende rengøring kan blive pålagt og hermed faktureret til lejer såfremt det ikke efterleves.

Vaskeriet

I sommeren 2025 fik vi helt nyt vaskeri, hvor alle maskiner i vaskeriet blev erstattet med nyere og mere effektive modeller. Samtidig kom der selvbetjening på vaskebriksaktivering, så det nu er lagt ud til brugerne, så man selv kan bestemme hvor mange af andelens brikker der skal have adgang til at bruge vaskeriet.

4.5 Sikkerhed

4.5.1 Videoovervågning og nøglebriksystem

Foreningens overvågningskameraer ved gadedørene har forsat den ønskede effekt, og der er ikke registreret indbrud eller indbrudsforsøg i nogle lejligheder.

Vi får jævnligt henvendelser fra Københavns Politi om adgang til optagelser fra foreningens kameraer.

I gården har vi desværre oplevet lidt tyveri af cykler. Vi opfordrer derfor til at man sikrer sig at der ikke ”sniger” sig uvedkommende personer med ind via portene, når man lukker sig ind.

For at låsesystemet skal være sikkert og effektivt er det vigtigt at man kontakter ejendomskontoret, hvis man mister en nøglebrik, så den kan blive lukket.

Er man vidne til indbrudsforsøg, tyveri eller hærværk på foreningens område, opfordrer bestyrelsen til at man kontakter politiet med oplysninger om tidspunkt, samt oplyser at foreningen råder over overvågningskameraer. Man bør også kontakte kontoret, så optagelserne kan sikres imod den lovpligtige slettelse efter 30 dage.

4.6 Klubvirksomhed

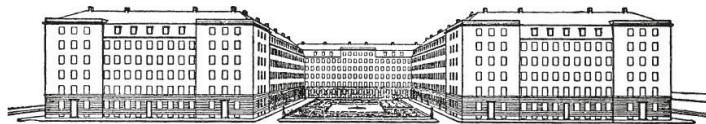
Klubberne, der drives af foreningens beboere, får stillet fælleshuset gratis til rådighed, så længe der er fri adgang til arrangementerne for alle Lersøgaards beboere. Hver mandag er der spiseklub i fælleshuset hvor alle er velkommen.

Beboerudvalg

De typiske henvendelser til beboerudvalget er fortsat støjgener fra naboer. Beboerudvalget opfordrer altid til at man først selv tager kontakt til naboer, da det oftest løser problemerne, også på den mest mindelige måde.

Vores lejligheder er meget lydt og det er derfor vigtigt at overholde husordenen og tage hensyn til sine naboer. Samtidig kan vi ikke komme al støj til livs, da selv almindelig samtale kan høres gennem gulve og vægge.

Derfor går hensyntagen begge veje og det går lettest hvis man har dialog og kommunikation naboer i mellem da dette i alle tilfælde fremmer et godt naboskab.



Skulle der være behov er beboerudvalget til rådighed ift. klager og tvister mellem andelshavere. Vi hjælper gerne beboerne med evt. mægling og løsninger på problemerne i form af dialogmøder eller lejlighedsbesøg. Vi oplever at et venligt og respektfuldt naboskab danner forudsætning for at Lersøgaard er et godt og hyggeligt sted at bo.

3.13 Bestyrelsens planer for 2026

I 2026 vil bestyrelsen fortsat arbejde målrettet for at styrke fællesskabet i A/B Lersøgaard samt sikre bæredygtige løsninger – både økonomisk og socialt.

En central del af dette arbejde er implementeringen af SmartBeboer, en digital platform, der samler alle vores fælles tilbud og services ét sted. Initiativet blev igangsat i 2024 og er nu næsten ved at være klar til ibrugtagning.

Kontakt

Kontakt til bestyrelsen, ejendomskontoret og diverse udvalg sker på kontor@abl-1926.dk.

Akutte sager vil altid blive behandlet hurtigst muligt. Andre henvendelser vil blive behandlet på månedlige bestyrelsesmøder, der pt. afholdes den tredje torsdag i måneden.

Ejendomskontoret kan desuden kontaktes ved direkte henvendelse i åbningstiden: tirsdage kl. 8-10 samt torsdage kl. 16-17:30.

Bestyrelsen kan alternativt kontaktes via CEJ ejendomsadministration på mailen: cwe@cej.dk.

Ved akutte skader (f.eks. Vandskader) uden for alm. arbejdstid kan akut nr. hos CEJ benyttes 33 33 82 82

Forslag 1

Bestyrelsen bemyndiges med en rammebeføjelse på 740.000 kr. til brug for rådgivning m.v. i forbindelse med udarbejdelse af forslag til udskiftning af vinduer. Udgangspunktet er støttetilsagn til støjisolerende vinduer fra Københavns Kommune.

Rammebeføjelsen giver bestyrelsen mulighed for at få lavet et gennemarbejdet forslag på baggrund af licitation, som kan danne grundlag for udarbejdelse af konkret beslutningsforslag til generalforsamlingen med byggebudget inkl. beregning af finansieringsmuligheder, herunder også påvirkning af boligafgift og andelsværdi.

Forslag om udskiftning af vinduer kan herefter fremsættes på ekstraordinær generalforsamling, forventeligt i efteråret 2026.”

Bestyrelsen

Forslag 2

Nuværende:

§ 3 Kæledyr

Der gives ikke tilladelse til at holde hun i foreningen. Hunde må ikke færdes i gården. Et medlem har dog altid ret til at holde fører- eller servicehun med den rette dokumentation. Det er tilladt at holde kat og mindre kæledyr i foreningen under forudsætning af, at dyrene ikke er til gene for de omkringboende. Bestyrelsen kan til en hver tid forlange et kæledyrhold bragt til ophør, såfremt bestyrelsen skønner at dette er til gene for de omkringboende. Kæledyr skal holdes i snor i gården og må ikke løbe frit.

Ændringsforslag:

§ 3 Kæledyr

Der gives ikke tilladelse til at holde hun i foreningen. Hunde må ikke færdes i gården. Et medlem har dog altid ret til at holde fører- eller servicehun med den rette dokumentation. Hundepasning tillades i op til 8 perioder pr. kalenderår, dog maksimalt 8 uger i alt pr. kalenderår. Der skal, på forhånd, gives meddelelse til ejendomskontoret samt sættes opslag i opgangen med angivelse af periode. Det er tilladt at holde kat og mindre kæledyr i foreningen under forudsætning af, at dyrene ikke er til gene for de omkringboende. Bestyrelsen kan til en hver tid forlange et kæledyrhold bragt til ophør, såfremt bestyrelsen skønner at dette er til gene for de omkringboende. Kæledyr skal holdes i snor i gården og må ikke løbe frit.

Bestyrelsen

Forslag 3

Forslag til ændring af husordenens § 3 Kæledyr

Motivation

Husordenen regulerer adfærd og konkrete gener i ejendommen.

I dag gælder princippet om genevurdering for visse husdyr, mens andre er omfattet af et generelt forbud.

Forslaget ensretter § 3, så samme regler gælder for alle husdyr, og bestyrelsens mulighed for at gribe ind ved gener bevares uændret.

Foreslået ny ordlyd af § 3 Kæledyr

Det er tilladt at holde husdyr i foreningen under forudsætning af, at dyrene ikke er til gene for de omkringboende.

Bestyrelsen kan til enhver tid forlange et husdyrhold bragt til ophør, såfremt bestyrelsen skønner, at dette er til gene for de omkringboende.

Husdyr skal holdes i snor i gården og må ikke løbe frit.

Et medlem har altid ret til at holde fører- eller servicehund med den rette dokumentation.

Rikke Froh Korsgaard

Forslag 4

Varmerregulering i Lersøgaard

Forslag til generalforsamling i april 2026, som skal være Bestyrelsen i hænde senest d.1. februar 2026

Siden foreningen gik over til systemet med sænket fremløbstemperatur, har flere andelshavere gennem årene oplevet større eller mindre udfordringer med at få en komfortabel temperatur i deres eget hjem fra oktober til april. Flere udfordringer er blevet løst i løbet af efteråret og denne vinter, men der er 2 varmecentraler og vi er stadig nogle der oplever at have problemer med at få vores lejlighed nogenlunde varm, og det til trods for at radiatorerne virker som de skal - de er blevet tjekket af Lars fra kontoret flere gange. Siden november har vores lejlighed haft temperaturføler, men da vi stadig har problemer, har jeg valgt at stille et forslag ved denne generalforsamling. Min partner og jeg har tidligere boet i en anden lejlighed i foreningen, hvor der ikke var problemer med varmen.

Den af bestyrelsen fastsatte gennemsnitstemperatur for komfort på 21,5°C, giver ikke alle andelshavere den pågældende værdi, og derfor ikke den ønskede varme. Et gennemsnit på 21,5°C betyder et gennemsnit, og derfor er vi cirka halvdelen af de lejligheder der måles i, som har en lavere temperatur plus en ukendt faktor af lejligheder uden følere. Desuden er der udfordringer med at temperaturen typisk falder når solen går ned eller i løbet af aftenen.

Tidligere har andelshavere selv kunne styre deres egne radiatorer, men med det nuværende system er det ikke muligt selv at regulere temperaturen, hvis man som andelshaver ikke kan holde varmen i sit private hjem. Temperaturen logges via x antal følere rundt i foreningen, som er fordelt mellem 2 varmecentraler, hhv. **Varmecentral 1- MG 5-15 + HP 1-17 (V1)** og **Varmecentral 2- HP 19-35+ BV 10-22 (V2)**.

Lersøgaards Facebookgruppe (FB), har flere år i træk haft en del skriverier fra andelshavere, der har udfordringer med at holde varmen, hvortil andre andelshavere har kommenteret, og i løbet af denne sæson har der også været skrevet flere gange.

Det lader til at kontoret har fået taget hånd om flere af udfordringerne, men da vi stadig er nogle der har frosset i flere sæsoner, kan det virke lidt mærkværdigt at der ikke er gjort et mere systematisk tiltag fra bestyrelsen, for at komme de klimavenlige udfordringerne til livs og få varmesystemet optimeret, for eks ved et omdelt spørgeskema til alle andelshavere på mail, eller i opgang.

Forslagsstiller er opmærksom på, at fb ikke er den korrekte kommunikationsvej til kontoret eller til bestyrelsen, men samtidig har Facebook-gruppen været den anvendte kommunikationsform, når kontoret har henvendt sig til andelshavere omkring udfordringer med varmeanlægget. Efter en større frustration d. 4. nov. 2025, skrev Annika følgende opslag i gruppen:



Annika Christensen

5. november 2025 · 🌐

Varme...

Kære Alle, vi vil gerne gøre varmen mere stabil og give jer bedre varme, men vi har brug for jeres hjælp. Jo flere små føler vi kan have ude i lejlighederne, jo bedre kan anlægget justere. (måleren kan blot være hos jer i en periode) Så oplever du at der er for koldt i din lejlighed, så skriv til kontoret, så vi kan være behjælpelig.

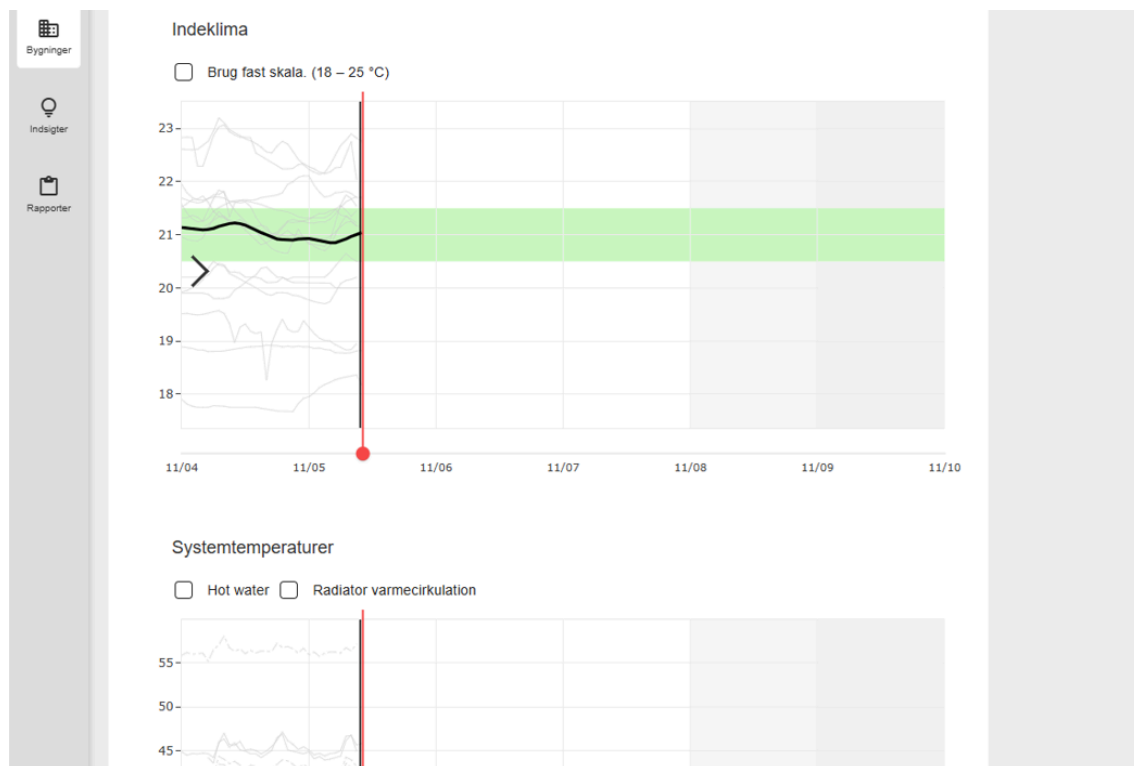
Indsat er varme kurver for det seneste døgn. Den grønne bjælke er den komfort zone som anlægget er indstillet til.

Spørgsmål: hvilken temperatur anser du som optimal i din lejlighed.?

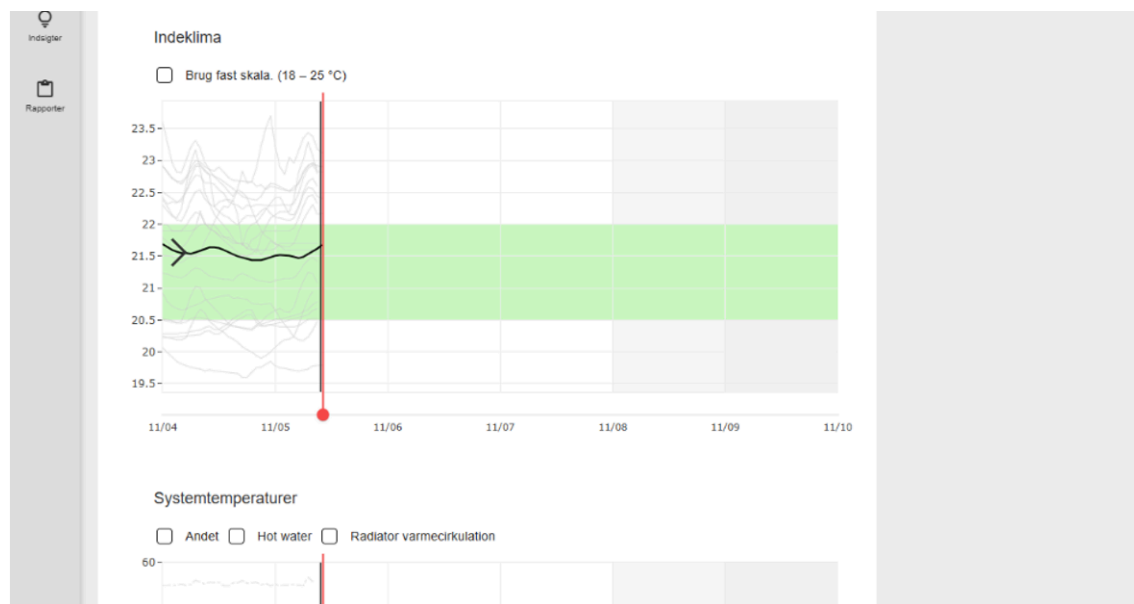
20°C	1
min. 20°C	1
20-22°C	1
21-22°C	1
22°C	1
22-23°C	3
23°C	5

13 andelshavere svarede på opslag, hvor over halvdelen ønsker en stigning af temperatur til 22-23°C. Her ses Annikas vedhæftede kurver, der ligger som word-dokument under opslaget.

Som det ses på graferne fra Annikas fb-opslag fra 4. nov. 2025, er V1 sat til 20,5-21,5°C og V2 sat til 20,5-22°C. Forklaringen er, at flere med adr. til V2 har henvendt sig om udfordringer med at holde varmen.



Varme central 1, Midgårdsgade 5-15 samt Hothers Plads 1-17



Varme central 2, Hothers plads 19-35 samt Borgmestervangen 10-22

Når kontoret efterlyser seriøse henvendelser via fb, fordi det er nemmest, må der også være en vis konsensus i at opslag om udfordringer med varmen rundt i foreningen, også vurderes som reelle udfordringer når de beskrives på fb. Kommunikation om varmen via fb andelshavere imellem, er desuden også for at få en idé om hvorvidt problemer med varmen er et 'isoleret' problem i en andelshavers lejlighed, eller om der også er andre lejligheder der har samme udfordringer.

Kontoret har reageret på rigtig mange henvendelser og har været i dialog med flere andelshavere om at få løst problemet i deres lejlighed, ud fra de nuværende retningslinjer. Vi er dog stadig nogle der oplever udfordringer, hvortil jeg desværre er den eneste der står som stiller af dette forslag.

Det fremgår af Bestyrelsens nyhedsbrev fra sep/okt 2022 at foreningen går over til elektroniske varmemålere, og at bestyrelsen samtidig har vedtaget at sænke den daværende gennemsnits-temperatur, fra tidligere 21,5-22,5°C til 20-21,5°C. Der var (og stadig er) en kritisk verdenssituation, men det havde været ønskværdigt med en dialog.

Varmeregningen er steget generelt, men vi har det ikke varmere. I den forbindelse var der 22. nov. 2024 et opklarende fb opslag, hvor der henvises til følgende artikel [dansk fjernvarme hæver prisen på varme i kbh sep2023](#)

Så vidt undertegnede har forstået systemet, er det hhv. 600,- pr. lejlighed i straf eller bonus, alt efter om foreningen har overholdt den aftalte varme? Hvorvidt samme straf/ bonus beløb gør sig gældende ved en højere gennemsnitstemperatur, håber undertegnede at bestyrelsen gerne vil forklare på kommende generalforsamlingen. Forslagsstiller har en formodning om at bonus/ straf beløbet sandsynligvis er lavere ved en højere gennemsnitstemperatur, men så vidt huskes er der ikke udsendt en skriftlig forklaring herom, er dette forkert, beklages denne antagelse, men uanset ønskes en større klarhed over hvordan hele varmesystemet hænger sammen.

Et spørgsmål til overvejelse må derfor også være om ikke det er pengene værd for alle andelshavere at få indstillet varmecentralerne så flere ikke oplever gener, men selv kan være (mere) herre over egen temperatur? Det er vel muligt for dem der ikke vil have en højere temperatur at skrue ned?

I forbindelse med dette forslag om en ønsket temperaturstigning er forslagsstillere klar over, at der også er andelshavere i foreningen som er tilfredse med den nuværende temperatursats. Derfor er det også vigtigt for forslagsstillere at der opstilles en idé om et økonomisk loft på hvad en mulig temperaturstigning i fremtiden måtte koste.

Som andelshaver ønskes der større klarhed over hvor mange målere der er placeret rundt i ejendommen, der er med til at logge temperatur, for at vurdere om den ønskede værdi er opnået, samt en klarhed over om der er noget system i hvorledes disse målere er placeret for at hele ejendommens udfordringer tages i betragtning når der skal opnåes en bestemt gennemsnitstemperatur.

Forslagsstillere ønsker som sådan et klimavenligt varmesystem, men samtidig er det ikke i orden at vi stadig er en del frustrerede andelshavere der ikke kan holde varmen i egen lejlighed, og muligheden for at man selv kan regulere varmen er blevet frataget uden dialog. Det kan være udfordrende at få skrevet gentagne gange, hvis der allerede registreres temperatur i ens lejlighed. Det påvirker én både fysisk og mentalt, når man går og spænder og ikke kan slappe af i kroppen når man er hjemme.

Varmeblæsere, varme bade, tændte ovne eller andet kan være brugt som kompensation, hvilket giver forkert information til termostaten og den generelle måling af temperatur i ejendommen plus en højere elregning.

Derfor bør vi også drøfte på generalforsamling om hvordan vi bedst muligt optimere foreningens data for temperaturen i forhold til varmecentraler og placering af følere, såsom

- Hvor mange målere er der placeret rundt omkring i foreningen for at give et gennemsnit pr. varmecentral?
- Er der samme antal målere for V1 og V2?
- Hvorledes er disse målere placeret, er der nok variation i forhold til lejligheder og deres placering og udfordringer, etager og ydervægge?

Forslag til afstemning på generalforsamlingen 2026:

Det stilles til forslag om at få hævet den gennemsnitlige minimumstemperatur som på nuværende tidspunkt er sat til 21,5°C.

Andelshavere skal samtidig være indstillet på, at en stigning i temperatur vil give en øget omkostning, hvor en forsigtig vurdering lyder på et sted mellem 8- 17 kr. om måneden, dvs. 100-204 kr. ekstra i varmeregning om året.

Forslagsstiller

Ditte Duus

Hothers Plads 15, 3.tv.

Et eksempel på en målt temperatur til kontoret og hvad der ellers måles af temperaturer:

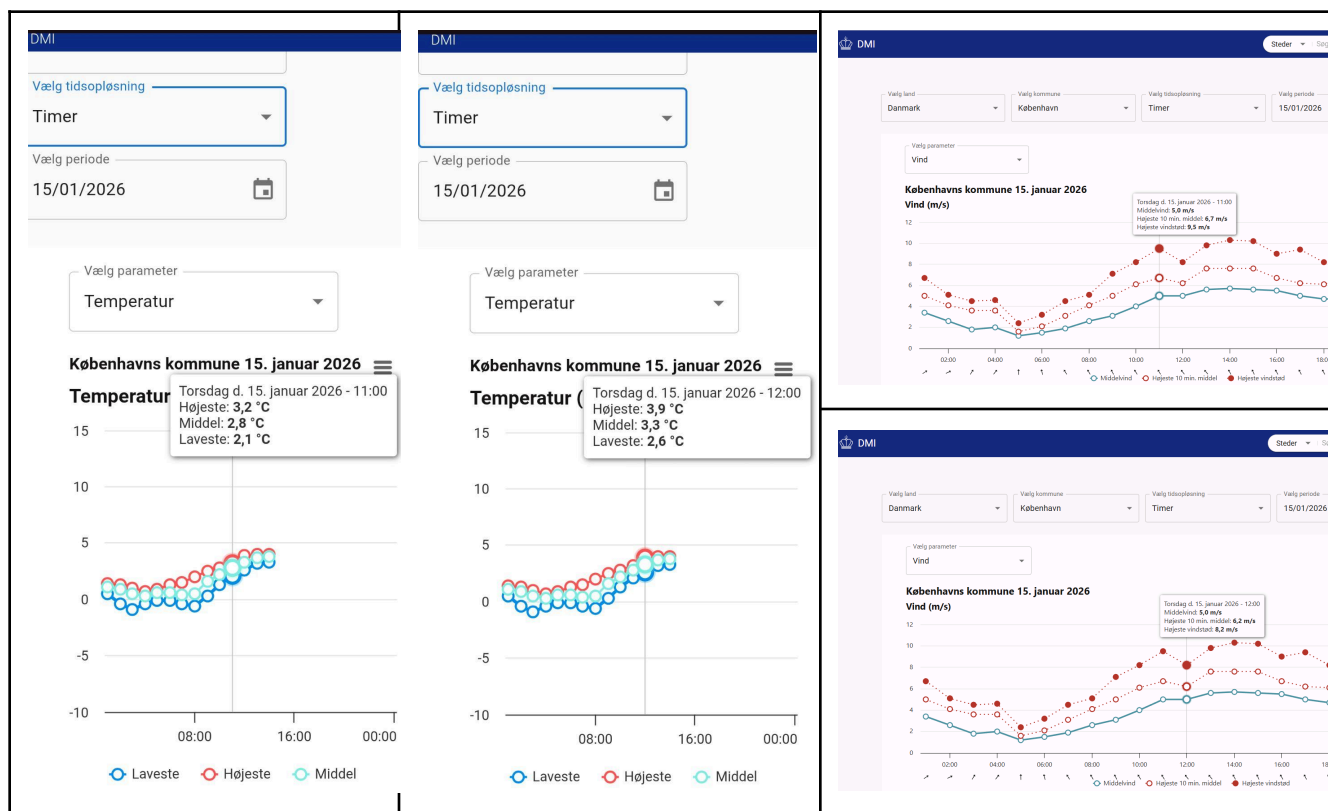
Temperaturfølerne, som logger i de forskellige lejligheder, skal ligge inde i rummet, for at angive en formodentlig rumtemperatur og ikke hvor koldt det er på væggen. Det lyder jo rimeligt, men det ændrer ikke på, at der stadig er kolde vægge, og at der ikke nødvendigvis er den angivne temperatur i opholdsrummet.

Torsdag d. 15. januar 2026 var Lars forbi vores lejlighed kl. 11.30, for at tjekke om vores radiator virkede som den skulle, hvilket den gjorde, men vi har problemer med at få varmen over 20° grader, særligt om aftenen, og typisk måler vi 19-20°C på 2 termostater, som ikke er præcise. Vores køkkenalrum, som er vores primære opholdsrum, er sammenlagt af køkken og et tidligere værelse, hvilket allerede var gjort da vi overtog lejligheden, og har 2 ydervægge.

Foreningens logger inde i rummet målte 20,8°C -vi mærkede tydelig varme i lejligheden på tidspunktet Ved ydervæg mellem køkken og vær. blev der målt 16°C

Ved hjørnet med 2 ydervægge, som er tidl. vær. blev der målt 12°C.

DMI på dagen for KBH Kommune. Gennemsnit af middeltemperatur og vindforhold fra kl. 11 og 12, på 3,05 °C. og en middelvind på 5 m/s, samt højeste vindstød målt kl. 11 på 9,5 m/s.



Foreningen har 30 lejligheder i hjørner med 2 ydervægge. På en tidligere varmeregning fra Brunata fremgår det at der i denne ejendom gives kompensation for termisk udsat beliggenhed, hvis boligens beliggenhed har et større varmetab end andre pga sin placering i bygningen. Som det fremgår af samme regning, gives der ikke reduktion til en lejlighed på 3. sal med 2 ydervægge, og det må derfor formodes at der skal kunne opnås 21,5°C ved de givne indstillinger, også ved denne beliggenhed.

7. Dine reduktioner

Reduktion

På denne ejendom gives der en kompensation for termisk udsat beliggenhed. En bolig med termisk udsat beliggenhed har et større varmetab end andre på grund af sin placering i bygningen eller andre bygningstekniske forhold. Du kan læse mere om emnet i bekendtgørelse nr. 563 §9, fra Transport-, Bygnings- og Boligministeriet. Kompensationen gives til de udsatte lejligheder ved at reducere i det forbrug der er registreret på varmemålerne.

Din lejlighed ligger ikke termisk udsat og får derfor ingen reduktion.

11.11.24

Side 2 af 3

Forbrugsregnskab for varme

Regnskabsperiode: 01.10.23 - 30.09.24

Ejendoms-, afdelings- og lejlighedsnummer: 01 0641 01620 08

Brunata

Forslag 5

Forslag til ændring af vedtægt § 14

Indstillere:

Tim Fremmich Andresen, andel 029
Sara Vincentzen Kondrup, andel 224
Philip Hansen og Beke Hansen-Jeschkies, andel 300
Kathrine Marie Jørgensen, andel 313
Mette Nørgaard Poulsen & Christian Nørgaard Meyer, andel 237

Område:

Venteliste ifm. samlivsophørelse for børnefamilier

Baggrund og motivation

Kombinationen af den økonomiske udvikling på det københavnske boligmarked og en markant stigning i antallet af børnefamilier, der vælger at blive boende i byen, har medført, at det er blevet særdeles vanskeligt for forældre at blive boende tæt på hinanden i forbindelse med samlivsophør. Dette gælder især for familier, der bor i andelsboligforeninger, hvor boligerne ikke har haft samme værdistigninger som ejerlejligheder.

Denne situation komplicerer hverdagen for familierne betydeligt, både i forhold til børnenes skolegang og forældrenes mulighed for at hjælpe hinanden i forbindelse med sygdom, arbejde og ferier. I sidste ende er det børnene, der påvirkes mest.

Som følge heraf har flere andelsboligforeninger valgt at indføre ordninger, der giver mulighed for, at børnefamilier i forbindelse med samlivsophør kan blive opskrevet på foreningens interne venteliste. Ordningen fungerer typisk således, at den ene part bliver boende i den nuværende andel, mens den anden part opskrives nederst på den interne venteliste. Dermed får den fraflyttende part mulighed for fortsat at blive boende i foreningen, naturligvis med respekt for foreningens gældende ventelisteregler.

En sådan praksis findes blandt andet i andelsforeningerne A/B JoJo og A/B Merkur.

Ændringsforslag

Der stilles forslag om ændring i vedtægterne paragraf 14. Nedenstående kan være et nyt punkt mellem stk. B og C, eller blot tilføjes til stk. B.

§ 14, stk. X (nyt)

I tilfælde af ophør af samliv mellem to personer, som begge er andelshavere i foreningen og har fælles hjemmeboende barn eller børn, kan bestyrelsen efter skriftlig anmodning tillade, at den part, som ikke får retten til den fælles bolig, optages på foreningens interne venteliste med henblik på overtagelse af en anden bolig i foreningen. En sådan opskrivning forudsætter, at den anden part fortsat beholder den nuværende andel og bolig.

Forslag til konkrete administrative retningslinjer:

- **Betingelser**
Opskrivning kan ske, når følgende betingelser er opfyldt:

Forslag 5

- Parret har haft fælles bopæl i foreningen i minimum 2 år.
 - Parret har fælles hjemmeboende barn eller børn.
 - Den ene part overtager og fortsætter brugsretten til den nuværende bolig og andel.
 - Der indgives skriftlig anmodning til bestyrelsen.
-
- *Ventelistepacering*
 - Opskrivning efter disse retningslinjer sker nederst på den interne venteliste med anciennitet fra tidspunktet for bestyrelsens godkendelse.
-
- *Dokumentation*
 - Bestyrelsen kan anmode om dokumentation for opfyldelse af betingelserne.