Referat af ordinær generalforsamling i A/B Kirsten Kimers Gård afholdt tirsdag, den 26. maj 2026 kl. 18.30 i Filips Kirken, Kastrupvej 57, 2300 København S.

Dagsorden ifølge vedtægter:

1. Valg af dirigent og referent.

Dirigent: Sune Jakobsen - Boligexperten
Referent: Betina Kubel Baltzer - bestyrelsen
GF er varslet i ordentlig tid (11. maj) og skal afholdes inden 1. juni.
Én stemme pr. andel
Fremmødte andelshavere var 77 inkl. fuldmagter ud af 153 i alt.

2. **Formandens beretning.**
Der er ingen indvendinger til beretningen fra andelshaverne.

Beretningen kort fortalt:

- De nye gastørretumblere

- nye dørtelefoner og Bekey

- Nyt tag på TBA

- Forandringer i anlægget, bl.a. beskæring af rødbøgen, og fældning og ny beplantning af grantræer.

- Brand på TBA – alt er lavet efter bogen.

- opdateret vedligeholdelsesplan.

3. **Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.**

Sune Jacobsen gennemgik årsrapporten.
I år er der et underskud grundet tagprojektet på TBA. Underskuddet er på -3.408.998 kr. da tagprojektet er udgiftsført med vedligeholdelsesdelen på kr. 3.950.734,-.

Forslag fra andelshaver (Anne og Andreas) på at hæve andelskronen til 18.000,- pr. kvm.
- Der stemmes: 23 for og 54 imod.

Forslag fra andelshaver på at hæve andelskronen til 17.000,- pr. kvm
- Der stemmes: 31 for og 46 imod

Bestyrelsen indstillede en andelskrone på kr. 16.500,- pr. kvm.
- Andelskronen på kr. 16.500,- pr. kvm. stemmes igennem og regnskabet blev herefter godkendt.

4. **Forslag.**

Forslag A: Bemyndigelsen
Bestyrelsen stiller forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne omlægge Foreningens lån. Omlægningen kan ske, såfremt der kan opnås en besparelse i den årlige ydelse. Løbetiden kan forlænges til 30 år. Det er en forudsætning, at omlægningen sker til samme lånetype som eksisterende lån – det vil sige fastforrentet og med afdrag. Låneomlægningen vil ske i samarbejde med realkreditinstituttet og Boligexperten.

- Der stemmes for og der gives hermed bemyndigelse til bestyrelsen

Forslag B: Vaskemaskine:
Andelshaver stiller forslag til at installere vaskemaskiner i egen andel.
- Der stemmes: 3 for og 74 imod

- Der stemmes imod vaskemaskinen

5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Der er budgetteret med boligafgiftsstigning på 2 kr. pr. kvm fra den 1/7 2026.

Budgettet godkendes og boligafgiften stiger 2. kr. pr. kvm fra 1. juli 2026

6. Valg af formand/bestyrelse, herunder suppleanter.

a. Valg af formand: Annemarie Bönnelycke er ikke på valg, men ønsker ikke at fortsætte som formand. Der skal derfor vælges en ny formand for foreningen.
Bertel Hansen har meldt sig som kandidat til formandsposten for 1år.

Bertel Hansen bliver ved valg godkendt til at træde ind som formand i KKG's bestyrelse

b. Valg af bestyrelse:
På valg er:
- Betina Baltzer, næstformand - er villig til genvalg.
- Maria Oestrich, bestyrelsesmedlem - er villig til genvalg.
- *Lianne Ring er udtrådt af bestyrelsen i perioden.*

Evt. kandidater:
- Suppleant Isabel er villig til at stille op til bestyrelsen for en 1-årig periode.

Der kan vælges op til 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år og 1 bestyrelsesmedlem for 1 år.

Godkendt ved valg:
- Betina Baltzer, næstformand (2 år)
- Maria Oestrich, bestyrelsesmedlem (2 år)
- Isabel Rugaard Larsen, bestyrelsesmedlem (1 år)

Document ID: c01f2eb0-7b82-4b3e-bfef-06c6be312976

Bestyrelsen består derudover af følgende, der ikke er på valg i år:
- Sara Myrup Rungsted Frederiksen, bestyrelsesmedlem

c. Valg af suppleanter:
På valg er
- Kristine Nødgaard-Nielsen – villig til genvalg
- Isabel Rugaard Larsen – villig til bestyrelsespost.

Godkendt ved valg:
- Nicoline Gudrun Nielsen
- Bettina Lindholt Klibal

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Bertel Hansen	Formand	På valg i 2027
Betina Kubel Baltzer	Næstformand	På valg i 2028
Isabel Rugaard Larsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2027
Sarah Myrup Rungsted Frederiksen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2027
Maria Oestrich	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2028
Nicoline Gudrun Nielsen	1. suppleant	På valg i 2027
Bettina Lindholt Klibal	2. suppleant	På valg i 2027

7. **Valg af revisor:** Bestyrelsen indstiller BDO til genvalg. Godkendt

8. **Valg af administrator:** Bestyrelsen indstiller Boligexperten til genvalg. Godkendt

9. **Eventuelt.**
   - Høj fart fra bilerne på HV.
   - Kan vi lave en foreningsaftale med Fibernet? *Evt. TDC/fastspeed? (undersøges)*
   - Cykelpumpen (Hvor er den?) – *henvises til hospitalet eller StigCykler.*
   - Branden på TBA – *der spørges ind til årsagen, men der kan ikke gives nogen.*
   - Altaner – *Der er endelig fundet en håndværker, som kan udbedre altanerne. Der er bestilt reservedele og de er på vej. Inden for nærmeste fremtid går de i gang.*
   - Parkering – *Må der laves en ekstra tavle, som gør ekstra opmærksom på det? Vi prøver at skrive til Københavns Kommune ift. ekstra skiltning.*
   - Murbier – De kan først fjernes, når facaderenoveringen sættes i gang.

Der takkes for god ro og orden

Kl. 21.00

Document ID: c01f2eb0-7b82-4b3e-bfef-06c6be312976

Andelsboligforeningen
KIRSTEN KIMERS GÅRD
Højdevej 31, st. th.
2300 København S

Amager 11. maj 2026

Formandens beretning 2026

Formanden og bestyrelsen giver her dig som andelshaver en kort status på det forgangne år samt et overblik over, hvad der venter foreningen fremadrettet.

Selvom det går godt i vores forening med mange handler og en sund økonomi, er omverdenen præget af betydelig uro, som skaber usikkerhed på mange områder. Priserne er steget markant, og den samlede udvikling gør det vanskeligt at forudsige fremtiden - særligt når det gælder f.eks. rentesatser, varmepriser og håndværkeromkostninger. Men alt er ikke negativt. Det seneste år er vores ejendom steget med hele 14 millioner i valuarvurdering, hvilket må betegnes som meget positivt. Heraf skyldes de fire millioner det nye tag på Tycho Brahes Allé, idet udskiftningen blev fordelt med 50 % som vedligehold og 50 % som forbedring.

Desværre kan vi ikke spå om fremtiden, og derfor lægger bestyrelsen fortsat op til en overvejende forsigtig økonomisk linje, så vi opbygger en robust buffer til kommende større renoveringsprojekter. Hensigten er ikke at male fanden på væggen, men derimod at sikre, at foreningen også fremover er et økonomisk trygt sted at bo. Dog har vi i år valgt at forhøje andelskronen med 1.000 kr. i regnskabet, hvilket vi vurderer godt kan lade sig gøre inden for de økonomiske rammer, vi har sat for os selv.

I året der er gået

De nye gastørretumblere – Pas på med at overfylde maskinen
Sidste år fik vi udskiftet de tre gastørretumblere i vaskeriet, og som tidligere nævnt fungerer de anderledes end de gamle. For at opnå den bedste tørring er det vigtigt, at maskinen kun fyldes op til den vandrette streg på glasset - ellers tørrer tøjet ikke ordentligt. De nye maskiner arbejder ikke med en gradvist stigende varme som de gamle, men tilfører i stedet meget varm luft i intervaller under tørringen. Hvis maskinen overfyldes, så tøjet ikke kan hvirvle frit rundt, kan det medføre, at det ikke alene tørrer dårligt, men også risikerer at blive beskadiget af varmen.

Efter en episode i vaskeriet, hvor der var ved at opstå brand i en af tumblerne som følge af syntetiske materialer i en propfyldt maskine i kombination med valg af høj varme, har vi derfor besluttet, at det ikke er tilladt at tørretumble syntetiske materialer såsom akryl, nylon og lignende i disse maskiner, jf. foreningens opdaterede ordensregler.

Nye dørtelefoner og Bekey
Sidste år fik vi udskiftet dørtelefonerne. Efter nogle indledende udfordringer, blandt andet med udskiftning af ældre ledninger i de gamle bokse i kælderen, fungerer systemet nu tilfredsstillende. Det er efterhånden

Document ID: c01f2eb0-7b82-4b3e-bfef-06c6be312976

sjældent, at vi modtager fejlmeldinger, men opstår der et problem med jeres dørtelefon er I velkomne til at kontakte viceværten eller bestyrelsen, så sørger vi for, at det bliver håndteret.

Da det nye dørtelefonsystem ikke oprindeligt var klargjort til Bekey, valgte bestyrelsen at få det opgraderet. Det betyder, at Bekey igen kan anvendes til f.eks. diverse leverancer og hjemmehjælp.

Nyt tag på Tycho Brahes Alle

Med det sidste arbejde i gården, som blev udført efter at sneen var smeltet - etableringen af to ekstra nedløbsrør, hvor vandet fra gadesiden ledes gennem porten til brønden i gården - kunne vi endelig sætte punktum for et projekt, der har været tre år undervejs siden beslutningen om udskiftning af eternittag til mos-sedumtag blev truffet på den ekstraordinære generalforsamling i februar 2023.

Projektet havde som tidligere beskrevet en række startvanskeligheder, men sidste forår kom der for alvor skub i tingene. Gennem et godt samarbejde med vores rådgiver Bang & Beenfeldt og entreprenøren Brudlykke A/S fik vi styr på de forskellige ventede og ikke mindst uventede ting, der dukkede op undervejs. Og det skal ikke være nogen hemmelighed, at den samlede pris endte noget højere end det vedtagne.

Af ekstraarbejder kan blandt andet nævnes udbedring af stik (de lodrette sten) over vinduerne mod gården, hvor flere var i særdeles dårlig stand, samt reparation af flere sætningsrevner end først forventet. Da stilladset allerede var opstillet, valgte vi at udbedre så meget som muligt, selvom nogle af skaderne sikkert kunne have ventet nogle år. Dertil kom en del arbejde i loftrummet, bl.a. en brandkam der skulle mures om, udskiftning og udvidelse af udtrækshætter fra ventilationskanaler samt et omfattende oprydningsarbejde i loftrummet. Her blev der under den gamle isolering og indskudsler fundet omkring 20 tons byggeaffald mellem spærene, som måtte fjernes ved håndkraft.

Alt i alt er resultatet blevet et flot tag, som samtidig er bæredygtigt og forventeligt har en lang levetid. Med baggrund i dette projekt har vi desuden fået en bedre indsigt i, hvad der venter os i forbindelse med den kommende tagudskiftning på Højdevej. Vi vil samtidig gerne takke alle andelshavere på Tycho Brahes Allé for den tålmodighed og velvilje, I har udvist gennem hele forløbet.

Forandringer i anlægget

I 2025 var træerne i anlægget ud mod Højdevej efterhånden blevet alt for store. Rødbøgen fyldte en betydelig del af området, og græsset nedenunder forsvandt, fordi der ikke længere kom tilstrækkeligt lys. De to grantræer var også vokset sig så store, at det ikke længere var muligt at pynte dem med lys ved juletid, og samtidig var det ene af kirsebærtræerne ved at gå ud som følge af sygdom. Det var derfor nødvendigt at gøre noget. Så en dag i starten af november blev rødbøgen, det ene kirsebærtræ samt magnoliatræet i gården beskåret, begge grantræer blev fældet og der blev plantet to nye grantræer samt et nyt kirsebærtræ. Og selvom rødbøgen lige nu ser lidt trist ud, skal den nok komme sig og vokse med tiden.

I øvrigt er der udarbejdet en plan for anlægget, som fremadrettet vil gøre det lettere at vedligeholde. De mange blomster og planter langs siderne vil blive erstattet af et bunddække i flere farver, og i hvert hjørne er der nu plantet hortensia, som med tiden forhåbentlig vil vokse sig store og flotte.

Document ID: c01f2eb0-7b82-4b3e-bfef-06c6be312976

Branden på Tycho Brahes Alle

Den 21. november 2025 opstod der brand på en altan på Tycho Brahes Allé. Heldigvis kom ingen personer til skade, men hændelsen har været både rystende og ubehagelig for alle involverede. Årsagen til branden er fortsat ukendt, og det giver derfor ikke mening at spekulere yderligere i, hvordan den opstod. Efterfølgende har processen med forsikring, taksator og udbedring - herunder bl.a. udskiftning af altan, dør- og vinduesparti samt hoveddøre - været langvarig og en kende besværlig.

Vi må desværre erkende, at kommunikationen i forbindelse med udbedringsarbejdet ikke har været tilstrækkelig og til tider endda meget forvirrende, blandt andet som følge af de mange involverede parter. Flere andelshavere har været berørt af dette, hvilket vi beklager. Samtidig vil vi understrege, at situationen har været ny for os alle, og at vi løbende har gjort vores bedste for at håndtere den. I skrivende stund er vi heldigvis ved at være i mål med udbedringerne.

Opgradering af viceværtskontoret

Først var det Kimer Klubben, der fik en overhaling, dernæst gæsteboligen, og hen over vinteren kom turen til viceværtskontoret. Renoveringen er også denne gang udført af vores dygtige in-house håndværker Jesper Larsen i samarbejde med Maria fra bestyrelsen og i god dialog med viceværten. Samtidig er der blevet ryddet op i lokalerne, så de nu fremstår rigtig pæne og overskuelige.

Opdateret vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen har i samarbejde med Boligexpertens tekniske rådgiver fået opdateret foreningens 10-årige vedligeholdelsesplan. Den vil meget snart være tilgængelig på Probo. Der er ikke så meget nyt under solen - vi ved jo alle, at tagprojektet på Højdevej snart skal sættes i gang. I den forbindelse skal vi have igangsat en forundersøgelse, som skal danne grundlag for det videre arbejde. De tekniske installationer som stigstrenge (vandrør) og faldstammer skal undersøges nærmere, bl.a. skal der kigges på rørenes indvendige tilstand. Derudover skal der laves en miljøscreening, så vi denne gang er på forkant med hvor der gemmer sig asbest. Formålet med forundersøgelsen er at give os et foreløbigt budget at arbejde ud fra.

I fremtiden

Reparation af kloakker

Vi har desværre i de seneste år oplevet en del problemer med rotter. Der er løbende blevet opsat fælder, og skadedyrsfirmaet har ved deres besøg gentagne gange haft fangst. Rotterne er her desværre, og vi må derfor gøre alt hvad vi kan for at begrænse deres tilstedeværelse og de skader, de forårsager.

Vi ved, at rotter ofte holder til i kloakkerne, og samtidigt har vi kunnet observere at fliser og belægninger, nogle steder er begyndt at forskyde sig. Særligt slemt er det på fortovet ud for Højdevej 33. Dette gav anledning til en nærmere undersøgelse. Der blev derfor foretaget en TV-inspektion af kloaksystemet, som viste i alt 45 kritiske punkter, hvor der er behov for udbedring. Disse punkter er i øjeblikket ved at blive gennemgået og præciseret yderligere med henblik på at vurdere omfanget af skaderne og samtidigt afklare, i hvilket omfang de værste skader kan dækkes af forsikringen.

Document ID: c01f2eb0-7b82-4b3e-bfef-06c6be312976

Servicering af altaner – nu sker der endelig noget

Som vi har nævnt tidligere, har det været noget af et cirkus at finde et firma, der kan servicere vores glaslukkede altaner. Heldigvis er det nu lykkedes os at finde et firma, der både kan og vil hjælpe. Asbjørn, som står bag firmaet, har været ude at se på en altan med udfordringer. På den baggrund har han gennemgået de enkelte dele, som vores glaslukninger består af, og er nu klar til at gå i gang, så snart reservedelene er kommet hjem. Beslagene på altanerne produceres af det tyske firma Solarlux og kan kun bestilles via deres svenske afdeling i Malmø. Der er derfor bestilt en række forskellige beslag, som skal bruges til arbejdet.

Hvis du oplever problemer med din altan - f.eks. med at flytte glassene, eller med et beskadiget beslag eller hjul - så meld det ind til viceværten. Han har allerede en pæn lang liste over altaner, der skal tilses. Hvis du melder ind, må du regne med at blive sat på denne liste. Vi tager altanerne én for én, og vi skal nok komme igennem dem alle. Når de mest akutte altaner er gennemgået, er planen, at Asbjørn fremover tager nogle opgange om året og gennemgår samtlige altaner løbende.

Reviderede vedtægter

Det er lidt ærgerligt, at vi flere år i træk har haft planer om at få revideret foreningens vedtægter, uden at vi er kommet videre. Som vi også skrev sidste år, afventede vi at gennemgå vores forslag til ændringer med en advokat fra Boligexperten, som desværre blev syg i en længere periode. Det betød, at projektet endnu en gang gik i stå. Vi har dog ikke opgivet arbejdet. Vedtægterne skal opdateres og revideres, da de er en meget vigtig del af foreningens grundlag. Uden opdaterede vedtægter kan vi ikke rigtig bygge ovenpå med f.eks. diverse procedurebeskrivelser eller revision af ordensregler.

>>>>>>>>>>

Jeg vil gerne slutte af med en tak for året, der er gået, og for det gode samarbejde i foreningen.

En særlig tak til de dygtige andelshavere der har givet et nap med i KKG,
hvad enten det var tale om rengøring eller renovering,

Og en stor tak til de superengagerede og dygtige bestyrelsesmedlemmer og suppleanter -
uden jer var det jo slet ikke gået!

En kæmpe tak til vores vicevært Patrick Telvig for hans store indsats
og hans altid hjælpsomme tilgang.

Med det vil jeg takke af som formand efter seks år.
Det har været en både spændende, lærerig og til tider udfordrende rejse, som jeg er glad for at have været en del af, og jeg giver nu stafetten videre med ro i maven.

Document ID: c01f2eb0-7b82-4b3e-bfef-06c6be312976

Anne Hald & Andreas Haugaard
Tlf: 41596657 & 81715192
Højdevej 47, 4 sal.

Forslag om forhøjelse af andelskronen i A/B Kirsten Kimers Gård 2026

Vi foreslår hermed, at andelskronen i A/B Kirsten Kimers Gård forhøjes fra 15.500 kr./m² til **18.000 kr./m²**. Alle tal er taget for henholdsvis årsrapport (24/25), budget (25/26), vedligeholdelsesplan (2021) og Valuarvurdering (2026)

1. Ejendommens værdi er steget markant, mens andelskronen ikke er fulgt med

Valuarvurderingen pr. 28. februar 2026 fastsætter ejendommens handelsværdi til *227.000.000 kr.*
Det giver en teknisk andelskrone på ca. 22.567 kr./m², hvilket er 7.067 kr. højere end den nuværende generalforsamlingsgodkendte andelskrone på 15.500 kr./m² ifølge årsrapporten.

Det betyder, at foreningen lovligt og uden risiko kan hæve andelskronen, uden at komme i nærheden af lovens maksimum.

2. Foreningens økonomi er meget sund – både nu og på sigt

- **Stor likvid beholdning**

Foreningen har 15.288.959 kr. stående i banken pr. 28. februar 2025 ifølge årsrapporten

- **Meget høj friværdi og lav gæld**

Prioritetsgælden er kun 25.090.733 kr. mod en ejendomsværdi på 227 mio. kr.
Friværdien er derfor 89 %, hvilket man derfor kan betegne som en økonomisk-robust forening.

- **Stort driftsoverskud**

Årets resultat er +2.922.671 kr., langt over det budgetterede resultat.
Driften er således solid og velbalanceret ifølge årsrapporten.
Dette viser, at en regulering af andelskronen *ikke* skader driften eller økonomien.

Document ID: c01f2eb0-7b82-4b3e-bfef-06c6be312976

Anne Hald & Andreas Haugaard
Tlf: 41596657 & 81715192
Højdevej 47, 4 sal.

3. Afsatte reserver til tag og vedligehold er allerede meget store

Bestyrelsen har tidligere argumenteret imod forhøjelse af andelskronen med henvisning til tagprojektet og andre udgifter ifm. et potentielt lån i banken. Det burde ikke have noget med hinanden at gøre, da hævning af andelskronen ikke påvirker foreningens mulighed for at optage lån. Banker vurderer ejendommens værdi, gældens størrelse, driften og foreningens reserver – ikke andelskronen. Da vi har 15 mio. kr. i banken, meget lav gæld, store reserver til tag og en valuarvurderet ejendomsværdi på 213 mio. kr., står vi som en kreditstærk andelsforening. En regulering af andelskronen ændrer ikke på dette, men sikrer blot, at vores andele afspejler den reelle værdi. Der er derfor ingen økonomisk eller kreditmæssig grund til at holde andelskronen kunstigt lav.

Dokumentationen viser:

- Reserve til tag Højdevej: 26.481.873 kr.
- Reserve til tag Tycho Brahes Allé: 8.500.000 kr.
- Øvrige reserver: 42.489.984 kr.

Der er samlet 34.981.873 kr. øremærket til tagprojekter – et usædvanligt højt beløb.

Vedligeholdelsesplanens vigtigste elementer (tag, facader, ventilation, murværk mv.) kan derfor alle gennemføres uden økonomisk belastning for foreningen.
Planens estimerede udgifter i årene frem er langt lavere end de reserver, foreningen råder over ifølge vedligeholdelsesplanen

4. Inflation og stigende byggeomkostninger gør en naturlig regulering nødvendig

Vedligeholdelsesplanens priser er fra 2021 og undervurderer nutidens udgifter.
Byggeri, materialer og håndværkere er steget væsentligt i pris siden 2021–2024.
Det er derfor økonomisk sundt, stabiliserende og ansvarligt at lade andelskronen følge markedets udvikling.

5. Hvorfor en højere andelskrone **IKKE** skader nogen

Det skader ikke foreningen

- Andelskronen påvirker ikke boligafgifterne.
- Den påvirker ikke driften.
- Den belaster ikke budgettet.
- Den mindsker ikke reserverne.

Dette fremgår tydeligt af både årsrapport og budget.

Document ID: c01f2eb0-7b82-4b3e-bfef-06c6be312976

Anne Hald & Andreas Haugaard
Tlf: 41596657 & 81715192
Højdevej 47, 4 sal.

Det skader ikke andelshaverne

- Ingen får højere udgifter.
- Ingen forringes i deres vedligeholdelsesforpligtelser.
- Ingen økonomiske risici øges.

Til gengæld gavner det andelshaverne

- Boligernes værdi stiger realistisk og retfærdigt.
- Foreningen følger lovgivningens muligheder og markedsforhold.
- Øget friværdi uden omkostninger
  En regulering af andelskronen vil øge friværdien for alle foreningens andelshavere.
  Da boligafgiften ikke påvirkes af en højere andelskrone, sker friværdistigningen uden at nuværende beboere får højere udgifter**.**
  Foreningens stærke økonomi, lave gæld (89 % friværdi) og store reserver gør, at en regulering ikke indebærer nogen økonomisk risiko.
  Det er alene en korrektion af værdien, så den afspejler ejendommens reelle markedsværdi, som allerede er fastsat til 227.000.000 kr. i valuarvurderingen 2026.

Da andelskronen aktuelt er lavere end den teknisk beregnede andelskrone (16.643 kr./m²), betyder det, at vi som andelshavere i dag "går glip af" friværdi, som vi faktisk har ret til. En korrekt prissat andelskrone styrker desuden andelshavernes kreditværdighed og øger mulighederne for bankfinansiering til evt renovering eller investeringer.

Konklusion

På baggrund af:
- Ejendommens dokumenterede værdistigning
- Meget stærk likviditet og høje reserver
- Lav gæld og høj friværdi
- Et massivt overskud i driften
- Ingen økonomisk risiko ved forhøjelse
- Inflation og stigende byggeomkostninger

foreslås det, at andelskronen forhøjes til:

18.000 kr./m²

Dette niveau ligger fortsat over **4.000 kr./m² under** den teknisk beregnede andelskrone og må derfor betragtes som særdeles forsigtigt, risikofrit og økonomisk ansvarligt.

Document ID: c01f2eb0-7b82-4b3e-bfef-06c6be312976

Kære andelshavere

I forbindelse med den kommende generalforsamling er der kommet et forslag til stigning i andelskronen fra 15.500 kr. pr. m^2 til 18.000 kr. pr. m^2 fra nogle af foreningens andelshavere. Forslaget er vedhæftet indkaldelsen til generalforsamlingen og er også delt rundt i foreningen. Bestyrelsen foreslår ligeledes en stigning i andelskronen på årets generalforsamling, men på 1.000 kr. pr. m^2 til i alt 16.500 kr. pr. m^2.

Da det sædvanligvis ikke er alle som deltager på generalforsamlingen og stemmer via fuldmagt, ønsker bestyrelsen derfor at uddybe, hvorfor vi mener, at en lavere andelskrone på 16.500 kr. pr. m^2 er nødvendig fremfor en større stigning.

Samtidig ønsker vi at give en opdatering på foreningens nyeste regnskabstal sammenholdt med sidste års regnskab, som forslagsstillerne baserer deres forslag på.

Vi er fuldt opmærksomme på, at boligmarkedet i København stiger voldsomt for tiden.
Vi er ligeledes enige med forslagsstillerne i, at vi har en økonomisk solid og robust forening. Men da foreningen, jf. den nye vedligeholdelsesplan, står over for store investeringer de kommende år til blandt andet nye vandrør og nyt tag på Højdevej, bliver det nødvendigt for foreningen at låne penge til disse projekter.

Dette har forslagsstillerne ikke taget højde for i deres forslag til andelskronen.

Boligexpertens bygningskonstruktør, som har udarbejdet vedligeholdelsesplanen, anslår, at foreningen skal bruge +70 mio. kr. på renovering og vedligeholdelse over de næste 5 år, såfremt alle projekter gennemføres. Og da foreningen ved regnskabets afslutning havde 7.079.439 kr. i likvide midler, er det derfor ikke muligt at gennemføre disse projekter uden at lånefinansiere størstedelen af udgiften hertil, da foreningen ikke kan opbygge så stor en opsparing på så kort tid.

Med et potentielt lånebehov på over 70 mio. kr. er det derfor nødvendigt at hensætte (reservere) en del af den friværdi, som foreningen ellers kunne fordele ud som stigning i andelskronen. Bestyrelsen foreslår, at vi i årets regnskab hensætter i alt 32.691.117 kr. af værdien til disse projekter. Og forøger denne hensættelse de næste par år, hvis en evt. stigning i vurderingen af vores ejendomme gør det muligt.

Dette ruster foreningen bedst muligt til de nødvendige lånemuligheder i fremtiden. Det er samtidig vigtigt at understrege, at denne hensættelse ikke er midler, som foreningen har stående på en konto, men blot er den friværdi, som foreningen har i vores ejendom og som vi reserverer til en fremtidig lånoptagelse. Det er derfor heller ikke korrekt, når forslagsstillingerne beskriver, hvordan inflation og stigende byggepriser gør det nødvendigt at lade andelskronen stige. Det er det modsatte, som er det ansvarlige.

Det er korrekt, at foreningens andelskrone ikke påvirker selve driften af foreningen, herunder om regnskabet har overskud eller underskud eller belaster budgettet.

Document ID: c01f2eb0-7b82-4b3e-bfef-06c6be312976

Forslagsstillerne skriver desuden at en stigning ikke vil mindske reserverne – men jo, det er præcis hvad det vil gøre.

Bestyrelsens konklusion er derfor at en stigning i andelskronen til 18.000 kr. pr. m^2 vil være økonomisk uklogt på nuværende tidspunkt. En for høj andelskrone vil reducere den friværdi og de reserver, som er nødvendige for at sikre gode lånemuligheder og en robust økonomi i fremtiden. I værste fald vil en for højt sat andelskrone nu kunne medføre et fald (nedskrivning) i andelskronen når renoveringsprojekterne skal finansieres.

Bestyrelsen anerkender i sagens natur ønsket om en stigning i andelskronen og den økonomiske betydning, som fastsættelsen af andelskronen kan have for den enkelte andelshaver.

Vi vil derfor også i det kommende år arbejde på at få afsøgt markedet for valuarer for at få efterprøvet vores ejendomsvurdering og evt. skifte valuar, hvis det viser sig hensigtsmæssigt. I forlængelse heraf vil vi samtidig søge det afklaret, hvor meget gennemførelse af de kommende renoveringsprojekter anslås at kunne forøge værdien af vores ejendom med.

Venlig hilsen
Bestyrelsen

Document ID: c01f2eb0-7b82-4b3e-bfef-06c6be312976

Forslag til ordinær generalforsamling i A/B Kirsten Kimers Gård 26/5 2026

Forslag stilles af:
Anne og Andreas: Højdevej 47 4th
Carina og Carsten: Højdevej 47 3th.

Kirsten Kimers Gård - forlag til generalforsamling, der kræver vedtægtsændring.

Forslag vedrørende vedtægtsændring §7.3 samt husordensændring punkt 15.

Vi ønsker med dette forslag at give andelshavere mulighed for at installere vaskemaskine i egen bolig under klare og ansvarlige rammer, der tager hensyn til både ejendommen og øvrige beboere.

Og derved vedtægtsændre §7.3 samt husordensændring punkt 15 så dette tillades.

Baggrund og formål
Mange både ældre og moderne boliger tilbyder i dag mulighed for egen vaskemaskine, hvilket øger komforten i hverdagen for de beboer der ønsker det og kan aflaste fællesfaciliteter. Samtidig ønsker vi at sikre, at installationer sker forsvarligt og uden risiko for gener eller skader på ejendommen.

Forslag
Det foreslås, at det tillades at installere vaskemaskine i egen lejlighed, under følgende betingelser:

1. Installation og godkendelse
* Alt VVS arbejde samt installation skal udføres af autoriseret installatør der er godkendt af foreningen.
* Installation skal overholde gældende lovgivning
* Eventuelle elinstallationer skal udføres af autoriseret elektriker godkendt af foreningen.

2. Placering
* Vaskemaskinen må ikke placeres op ad eller i direkte kontakt med stigestrenge (vand- og afløbsrør), for at undgå vibrationsoverførsel og risiko for skader.

3. Støj og vibrationer
* Vaskemaskinen skal installeres på vibrationsdæmpende underlag (f.eks. vibrationsmåtter) for at minimere støjgener for naboer.
* Maskinen skal være korrekt nivelleret og installeret, så unødvendige vibrationer undgås.

4. Brugstidspunkt
* Vaskemaskiner må kun benyttes i tidsrummet kl. 08:00 – 22:00, i overensstemmelse med foreningens gældende ordensregler for støj.

5. Ansvar, økonomi og forsikring
* Den enkelte andelshaver er fuldt ansvarlig for installation, vedligeholdelse og eventuelle skader forårsaget af vaskemaskinen.
* Andelshaveren er forpligtet til selv at tegne og opretholde relevant forsikring, der dækker installationen og eventuelle skader.

Document ID: c01f2eb0-7b82-4b3e-bfef-06c6be312976

*Alt økonomisk vedr. installation og forbedringer til installation står andelshaver selv for.

6 . Afløb og sikring
* Installation skal inkludere korrekt afløb og tilbagestrømningssikring i henhold til gældende regler.
* Det anbefales at installere drypbakke eller lækagesikring for at minimere risikoen for vandskader.

Fordele ved forslaget
* Øget komfort og fleksibilitet for beboerne
* Mindre pres på fælles vaskefaciliteter
* Kontrollerede og sikre installationer fremfor uautoriserede løsninger
* Bedre vaskekvalitet, herunder undgåelse af sæberester i tøjet, som kan forekomme ved forkert dosering i fælles vaskerier
* Moderne vaskemaskiner fås i dag med meget lavt støjniveau (dB), ofte på niveau med en opvaskemaskine, hvilket yderligere reducerer risikoen for støjgener

Afslutning
Med dette forslag sikres en balanceret løsning, hvor beboernes behov imødekommes samtidig med, at der tages hensyn til bygningens tekniske forhold og naboernes trivsel.

Vi håber derfor, at foreningen vil støtte forslaget.

Document ID: c01f2eb0-7b82-4b3e-bfef-06c6be312976

List of Signatures, page 1/2

Bertel Hansen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Bertel Hansen
Rolle: Bestyrelsesformand På vegne af A/B Kirsten Kimers Gård (590)
ID: 078c3050-6ece-4216-a8df-d60d7c8725ff
Tidspunkt for underskrift: 2026-06-09 09:03
Underskrevet med MitID

Maria Oestrich

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Maria Oestrich
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Kirsten Kimers Gård (590)
ID: 77302b92-4e0c-4759-9dc5-833f461558d5
Tidspunkt for underskrift: 2026-06-09 08:50
Underskrevet med MitID

Isabel Rugaard Larsen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Isabel Rugaard Larsen
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Kirsten Kimers Gård (590)
ID: 9a61e74f-7e35-4dbd-90d4-256d8273e659
Tidspunkt for underskrift: 2026-06-10 16:55
Underskrevet med MitID

Betina Kubel Baltzer

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Betina Kubel Baltzer
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Kirsten Kimers Gård (590)
ID: 457507df-0021-4d29-b4fc-517d29fda875
Tidspunkt for underskrift: 2026-06-11 13:03
Underskrevet med MitID

Signicat

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

Document ID: c01f2eb0-7b82-4b3e-bfef-06c6be312976

List of Signatures, page 2/2

Sara Myrup Rungsted Frederiksen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Sara Myrup Rungsted Frederiksen
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Kirsten Kimers Gård (590)
ID: 7eed93a4-04ed-4c32-ba8c-aafc9864f65d
Tidspunkt for underskrift: 2026-06-13 11:22
Underskrevet med MitID

Sune Jakobsen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Sune van Velthoven Jakobsen
Rolle: Dirigent
ID: a5af186a-f846-42f3-8b56-98aa1296922b
Tidspunkt for underskrift: 2026-06-15 09:18
Underskrevet med MitID

Signicat

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

Document ID: c01f2eb0-7b82-4b3e-bfef-06c6be312976