

A/B Mosegaarden
Til andelshaverne i
Andelsboligforeningen Mosegaarden
2500 Valby

København, den 19. januar 2026
j. nr. 1-440

REFERAT FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Onsdag d. 14. januar 2026 kl. 17.30, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Mosegaarden. Generalforsamlingen afholdtes i beboerlokalet, Beatevej 32, kælderen, 2500 Valby.

Indkaldelsen til generalforsamlingen var omdelt til medlemmerne tirsdag d. 5. januar 2026 via e-mail samt foreningens kommunikationskanal Probo.

Med følgende
Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsen stiller forslag om andelskronen.

Vedr.: Dagsordenens punkt 1 - Valg af dirigent og referent

Formand Sandie Jørgensen bød velkommen og foreslog advokat Kim Wrisberg Sang Hansen fra SANGEA som dirigent og Line Lund som referent. Generalforsamlingen tilsluttede sig dette ved akklamation.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, idet 141 af foreningens 324 andelshavere var repræsenteret, heraf 31 ved fuldmagt.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene et beslutningsreferat.

Vedr.: Dagsordenens punkt 2 - Forslag om andelskrone

Forslag 1 - Andelsværdien fastsættes til 380

Bestyrelsen stillede forslag om, at andelskronen hæves fra 340 til 380 pr. indskud. Bilag til forslaget vedlægges nærværende referat.

Bestyrelsen motiverede forslaget, hvorefter forslagene blev debatteret.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning skriftligt.

For stemte: 88

Imod stemte: 52

En stemme var ugyldig.

Forslaget blev derfor vedtaget. Andelskronen er fra d.d. 380 pr. indskud.

Forslag 2 - Andelsværdien fastsættes til 360

Eftersom forslag 1 blev vedtaget, bortfaldt forslag 2.

Da der ikke var flere punkter på dagsordenen, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat underskrives digitalt af dirigent samt bestyrelsen for A/B Mosegaarden.

Forslag til andelsværdi

Indledning – afstemningsform

Bestyrelsen fremlægger **to alternative forslag** til regulering af andelsværdien. Der stemmes om **begge forslag**, men **først om forslag 1**, da dette er det mest gennemgribende.

- Vedtages **forslag 1**, bortfalder forslag 2.
- Forkastes forslag 1, stemmes der efterfølgende om forslag 2.
- Forkastes begge forslag, bibeholdes den nuværende andelskrone på 340.

Baggrunden for de to forslag er, at foreningen på årets generalforsamling besluttede at gå væk fra den tidligere fastfrysning. Bestyrelsen ønsker derfor at give generalforsamlingen et **oplyst valg** mellem to mulige reguleringer.

Den nuværende andelsværdi er på 340 og den nuværende reserve er på 42.239.406 til kr. 84.868.538 (pga. overgang til ny valuarvurdering pr. 31. juni 2025).

Forslag 1 – Andelsværdien fastsættes til 380

Beskrivelse

Værdien afspejler en **væsentlig del af den nye valuarvurdering**. Værdiansættelsen indebærer, at en del af **foreningens økonomiske reserver anvendes** for at nå dette niveau. Der bevares dog fortsat reserver til både vedligeholdelse og imødegåelse af værdiudsving.

Foreningens reserve ved denne andelsværdi: kr. 37.836.018.

Fordele og ulemper:

- Andelshavernes formue blive reguleret væsentligt opad jf. stigningen i markedet set siden fastfrysningen.
- Foreningens samlede reserver reduceres, men fortsat være på et niveau, som revisor vurderer som acceptabelt, forudsat at kommende vedligeholdelsesprojekter kan holdes inden for de afsatte rammer.
- Fremtidige uforudsete udgifter eller værdi-fald kan i højere grad påvirke enten andelsværdien eller boligafgiften, dette kan i værste fald betyde nedjustering af andelsværdi eller justering af boligafgift.

Forslag 2 – Andelsværdien fastsættes til 360

Beskrivelse

Værdien afspejler i **mindre grad den nye valuarvurdering**.

For at nå dette niveau i værdiansættelsen, anvendes der ikke noget af foreningens **økonomiske reserver**.

Denne øges i stedet.

Dette giver bestyrelsen ro til at danne sig et ordentlig overblik over:

- kommende større vedligeholdelsesprojekter (5 år frem)
- eventuelle finansieringsbehov

Dette forslag indebærer en **mere gradvis regulering**.

Foreningens reserve ved denne andelsværdi: kr. 61.357.278.

Fordele og ulemper

- Andelshaverne får en **moderat værdistigning** nu.
- Andelsværdien vil fortsat ligge **under den teoretiske maksimalpris på markedet d.d.**
- En større del af foreningens reserver bevares i den kommende periode.
- Bestyrelsen får bedre tid til at planlægge og prioritere vedligeholdelsesprojekter.
- Mindre risiko for, at uforudsete projekter vil påvirke boligafgiften.

Afsluttende bemærkning fra bestyrelsen

Bestyrelsen vurderer, at **begge forslag økonomisk mulige**, men afspejler **to forskellige grader af forsigtighed**.

Valget afhænger af, om generalforsamlingen ønsker at prioritere **maksimal værdi nu** eller **større økonomisk sikkerhed på kort sigt**.

Vi vil afslutningsvis gøre opmærksomme på at der i 2026 ikke indhentes en ny valuarvurdering, hvorfor der ikke bør forventes yderligere stigninger i værdi på næste generalforsamling hvis forslag 1 vedtages.

Visuel sammenfatning:

Forslag	Andelsværdi	Strategi	Risiko	Fleksibilitet
Forslag 1	380	Hurtig og offensiv regulering	Højere	Lavere
Forslag 2	360	Trinvis og forsigtig regulering	Lavere	Højere

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Sandie Bøgelund Jørgensen

Navn returneret af MitId: Sandie Bøgelund Jørgensen
Bestyrelsesformand
ID: 0f5a7561-ef74-4504-9ffb-330b70c57de4
IP-adresse: 89.23.224.64:61109:61109
Dato for underskrift: 19-01-2026 14:54:31 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Claus Ib Petersen

Navn returneret af MitId: Claus Ib Petersen
Bestyrelsesmedlem
ID: 2d5254f0-c999-4c69-88e0-0793dc3847fd
IP-adresse: 89.23.224.64:39882:39882
Dato for underskrift: 19-01-2026 19:19:25 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Anders Alslev

Navn returneret af MitId: Anders Alslev
Bestyrelsesmedlem
ID: ad804fb8-bf39-400f-b41c-1eb1d5541245
IP-adresse: 212.27.20.11:57049:57049
Dato for underskrift: 19-01-2026 15:52:21 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Caitlin Madden

Navn returneret af MitId: Caitlin Madden Andersen
Bestyrelsesmedlem
ID: 84129df5-1ec8-453e-aeab-ad8f6c20bca9
IP-adresse: 77.241.136.154:16862:16862
Dato for underskrift: 19-01-2026 20:10:40 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Bjarne Andersen

Navn returneret af MitId: Bjarne Andersen
Bestyrelsesmedlem
ID: 675a36c9-2619-46d4-a585-4c73f186e2fc
IP-adresse: 89.23.224.64:42926:42926
Dato for underskrift: 22-01-2026 16:35:56 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Kim Wrisberg Sang Hansen

Navn returneret af MitId: Kim Wrisberg Sang Hansen
Dirigent
ID: 11f2de33-d792-46cd-a29b-d4c7e1a78788
IP-adresse: 176.23.27.183:58569:58569
Dato for underskrift: 22-01-2026 07:36:37 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: e328f6x65277376978304