28. juni 2026

Referat af ekstraordinær generalforsamling i AB Sølvgade 93

Tid	**Torsdag den 25. juni 2026 kl. 17.00**
Sted	**Hos Steen & Dorit, 3. tv.**
Til stede	st. th. Louis 1. tv. Mogens & Anne 3. tv. Steen & Dorit 3. th. Nikolai 4. tv. Rikke

Fuldmagt fra 1. th., 2. th. og 4. th.

Referent	**Rikke, 4. tv.**
Ordstyrer	**Dorit, 3. tv.**

Dagsorden

1. Vedtagelse af ny andelskrone.

   På baggrund af den nye valuarvurdering fra maj 2026 er der beregnet en ny andelskrone, se de næste sider

Ad. 1. Forslaget er enstemmigt vedtaget.

Dirigent Dorit Kristensen

Steen Droob

Rikke Hein

Morten B. Larsen

Tillæg til årsrapport 2025 udarbejdet den 18/6-2026

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 40.914.178.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 11) 1.400.000

2. Handelsværdi som udlejningsejendom 43.300.000

3. Offentlig ejendomsvurdering 10.900.000

4. Indekseret offentlig ejendomsvurdering 12.849.423

Ejendommen blev den 20. oktober 2023 vurderet af ejendomsmægler og valuar Lars Wismann, Wismann Property Consult A/S til en kontant handelspris på kr. 43.300.000 pr. 20. oktober 2023, som bestyrelsens har besluttet skal anvendes ved værdiansættelsen pr. 31. december 2025.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Den offentlige ejendomsvurdering af foreningens ejendom udgør pr. 1. oktober 2020 kr. 10.900.000. Denne offentlige ejendomsvurdering kan i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra d indekseres fra den 1. oktober 2020 til den 1. oktober 2025 med nettoprisindekset.

Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2020	104,0	10.900.000
Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2025	122,6	12.849.423
Indeksering		1.949.423

Vurdering pr 1.Juni 2026

Den 7. maj 2026 er ejendommen blevet vurderet til 56.300.000,- plus en forventet elevator til en anslået pris på 3.100.000,-. Samlet 59.400.000,- Denne vurdering synes foreningen er for stor og ønsker den reduceret til **55.500.000**,- + 3.100.000 for elevatoren. Reduktionen skyldes dels at der ikke er afsat nok til uforudsete udgifter til elevatoren og at elevatoren først bliver installeret om ca 1 år.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2025		40.914.178
Handelsværdi som udlejningsejendom	55.500.000	
- Bogført værdi af ejendom	-43.300.000	12.200.000
Indfrielse gl lån (Kto 8105 og 8115)		-3.552.695
Nyt RD lån 5IR (konto 8110)		5.507.000
Forudbetalt elevator (konto 5230)		316.394

Hensat til elevator (incl uforudsete udg.ca 10%) ..... -2.890.000

Hensat til ekstra renter på elevatorlån i 2026 ..... -110.000

Hensat til vedligehold i 2025 (besluttet på GF 2026) ..... - 100.000

Foreningens likvide beholdning pr. 1. juni 2026 ..... 645.000

I alt værdi i andelsboligforeningen **52.929.877**

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte boligens areal ifølge anden kilde i følgende brøk:

52.929.877 x areal / 952

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 55.599,- kr. pr fordelingstal.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	M2	Andelsværdi
Kl.tv	72	4.003.100
St.th	62	3.447.114
St.tv	82	4.559.086
1. th	82	4.559.086
1. tv	102	5.671.058
2. th	82	4.559.086
2. tv	102	5.671.058
3. th	82	4.559.086
3. tv	102	5.671.058
4. th	82	4.559.086
4. tv	102	5.671.058
952	52.929.877	

Kim