

Referat

Foreningen As Hedegaard

Dato: 18. januar 2026

Tid: kl. 11.00

Sted: —

1. Velkomst og indledning

Formand Ejner bød velkommen og understregede, at mødet omhandlede et længe ønsket emne: fremtiden for lejekontrakterne og muligheden for køb af grundene. Bestyrelsen havde indkaldt til mødet for at sikre åbenhed og give medlemmerne et bedre grundlag for den videre proces, da informationen fra ejerne hidtil havde været begrænset.

Steen blev valgt som ordstyrer. Mødets formål var, at alle skulle gå derfra bedre oplyst. Der var ikke fast sluttid. Spørgsmål kunne stilles mundtligt eller via SMS til ordstyreren, også anonymt.

2. Oplæg v/ EDC-mægler Alex Mandrup

Alex redegjorde for status på salgsprocessen. Ejerkredsen (6 ejere) har besluttet at sælge As Hedegaard, trods stor følelsesmæssig tilknytning til området. As Hedegaard og Borg Kolonien er på samme stadie i processen, og ingen har fået særinformation om priser.

Vurdering og marked

- Grundene er vurderet ud fra ca. 12 parametre (bl.a. beliggenhed, udsigt, størrelse).
- Alle grunde er besigtiget flere gange i forskelligt vejr.
- Samlet vurdering: 108 grunde til ca. 80 mio. kr.
- Grundstørrelser: ca. 205–1143 m²
- Priser: ca. 225.000 kr. – 2.314.000 kr.
- Området er attraktivt med stigende priser og lavt udbud.

Proces og tidsplan

- Lejerne har førsteprioritet til køb.
- Der arbejdes med en andelsbaseret model for at forkorte processen.

- Realkredit kræver vedtægter og klare sikringer for belåning.
- Udstykning kræver lokalplan og opmåling.
- Købstilbud forventes i februar.
- Stormøde og stiftelse af ny forening forventes i marts/april.
- Endeligt salg forventes afsluttet maj/juni.
- Lejekontrakter fortsætter under processen, og der vil ske refusion ved afslutning.

Spørgsmål og svar

- *Friarealer:* Medfølger uden beregning og er nødvendige for lokalplan.
- *Førsteret til køb:* Kun nuværende lejere tilbydes i første omgang.
- *Investorinteresse:* Ja, området er attraktivt.
- *Hvorfor andelsmodel først:* Udstykning kræver lokalplan og tid; andelsmodel er mest hensigtsmæssig nu.
- *Uvildig vurdering:* Der indhentes ikke anden mægler, men juridisk bistand.
- *Mulighed for blandede løsninger:* Målet er en andelsforening; resterende grunde kan ejes af foreningen eller ejerkredsen.

Alex og Frants takkedes af.

3. Oplæg v/ Frants Arboe – erfaringer fra Storstranden

Frants gennemgik Storstrandens overgang fra leje til andelsforening og senere udstykning. Forløbet tog flere år og krævede høj opbakning, klare vedtægter og solid økonomi.

Hovedpointer

- Det var økonomisk bedst at købe hele arealet samlet.
- Kontant betaling for andelsbeviser gav bedre lånemuligheder.
- Foreningen håndterede de medlemmer, der ikke købte.
- Juridiske forhold (tinglysning, forkøbsret) kan være tidskrævende.
- Lokalplan tog ca. ét år og krævede egen indsats.
- Udstykning kan udløse skat; bindende svar fra Skattestyrelsen anbefales.
- Det er vigtigt at have likviditet til afgifter, advokat og uforudsete udgifter min. 1.000.000 kr.

4. Bestyrelsens videre arbejde v/ Søren

Bestyrelsen redegjorde for fokusområder fremadrettet:

1. Budget: Nye ejerforhold medfører nye drifts- og vedligeholdelsesudgifter.
 2. Administration: Overvejelse om professionel administration for at sikre drift og kontinuitet.
 3. Bygge- og ordensregler: Balance mellem klare regler og mulighed for udvikling, herunder hensyn til udsigt og beplantning.
 4. Vedtægter: Skal tilpasses finansiering og lovkrav, med udgangspunkt i eksisterende regler.
-

5. Spørgsmål til bestyrelse og oplægsholdere

- *Juridisk rådgiver:* Bestyrelsen har kontakt til Pernille Amstrup, anbefalet af Storstranden.
 - *Fordeling af skat og udgifter:* Bestyrelsen overvejer fordelingsnøgle baseret på vurderingerne.
 - *Finansiering:* Afhænger af vedtægter og godkendelse fra realkredit/bank.
 - *Målet med processen:* Bestyrelsen og oplægsholdere er enige om, at målet er overgang til ejede grunde via andelsmodel først.
 - *Tidshorisont for udstykning:* Ukendt, men bestyrelsen ønsker hurtigst mulig proces; forventeligt op til ca. 1–1½ år afhængigt af kommune og lokalplan.
 - *Beplantning og udsigt:* Nuværende regler videreføres og indarbejdes i nye vedtægter.
-

6. Afslutning

Ejner afsluttede mødet med at understrege, at processen er i en tidlig fase, og at der vil komme flere møder. Bestyrelsens klare udgangspunkt er, at forløbet skal ende med ejede grunde. Der blev takket for stort fremmøde og god dialog.

Mødet hævet.