

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i

A/B Humlegården

Andelsboligforeningen A/B Humlegården afholdt ordinær generalforsamling mandag d. 26. januar 2026 kl. 19.00 i forsamlingshuset, Onkel Dannys Plads 5 1711 København V.

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport for 2024/25 med revisors påtegning, samt værdiansættelse af andelskronen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2025/2026 til godkendelse.
5. Behandling af indkomne forslag fra bestyrelsen.
6. Behandling af indkomne forslag fra andelshavere.
7. Valg til bestyrelse og suppleanter.
8. Valg af administrator.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Bestyrelsesmedlem Jonas Juul Lethenborg bød på vegne af bestyrelsen de fremmødte velkommen. Ud over bestyrelsen deltog Nedim Husic og Anne Christine Leth fra ØENS Ejendomsadministration A/S.

Ad. 1 Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Nedim Husic (NH) som dirigent og Anne Christine Leth som referent, hvilket blev enstemmigt vedtaget.

NH konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet i overensstemmelse med foreningens vedtægter. Det konstateredes, at der var 45 andelshavere repræsenteret, hvoraf 9 var repræsenteret ved fuldmagt, ud af samlet 84 andelshavere.

Forsamlingen var dermed beslutningsdygtig i samtlige af dagsordenens punkter undtagen forslaget om vedtægtsændring.

Ad. 2 Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for seneste forløbne år.

Jonas Juul Lethenborg aflagde bestyrelsens beretning, som også var udsendt sammen med indkaldelsen.

Der var mulighed for at stille spørgsmål, som blev behørigt besvaret.

Herefter konstaterede dirigenten at beretningen blev taget til efterretning.

Ad. 3 Forelæggelse af årsrapport for 2024/25 med påtegning samt værdiansættelse af andelskronen.

NH gennemgik årsrapporten 2024-25 og kom ind på enkelte poster.

Regnskabet udviser et overskud på kr. 1.133.660. Der var brugt en del færre udgifter til renholdelse og vedligeholdelse end budgetteret. Foreningen havde et likvidt overskud, efter afdrag af gæld med kr. 302.412, på samlet kr. 831.248.

Foreningens valuarvurdering af ejendommen var steget i forhold til sidste år. Ny vurdering samlet kr. 237.000.000. Foreningen havde derudover en likvid bankbeholdning på kr. 8.210.058 pr. 30.09.2025.

Af gæld havde foreningen diverse GI-lån med fast rente, men den primære gæld var et fastforrentet 0,5% realkreditlån med en restgæld på kr. 3.843.218 pr. 30.09.2025.

En andelshaver spurgte om foreningens reserve/ buffer fortsat var på 10%. Bestyrelsen forklarede, at reserven nu er mindre end de 10% foreningen historisk har haft, da reserven/bufferen, er brugt til formålet i forbindelse med fald i sidste års valuarvurdering.

Der blev drøftet reserver og andelskrone. Der var en længere debat om bestyrelsens begrundelse for størrelsen på reserverne og andelskronen, herunder om ikke man hurtigere kunne genopbygge 10% reserven ved at reservere al formuetilvækst.

Bestyrelsen havde lagt vægt på at gøre det på samme måde, som man faktisk havde gjort det historisk, ved at lægge den fulde stigning i valuarvurderingen i reserverne og alene lade overskud, afdrag og kursregulering tilfalde andelskronen.

Ligeledes blev der drøftet, om den kommende boligafgiftsstigning eventuelt blev mindre vedrørende byggesagen grundet salg af lejeboliger til andele.

Derudover var det lidt forskellige spørgsmål til årsrapporten, som blev behørigt besvaret.

Bestyrelsen indstillede til en næsten uændret andelskrone på 161,3880 (sidste år 160,5616).

Regnskabet og andelskronen blev enstemmigt godkendt med applaus.

Ad. 4 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2025/2026 til godkendelse.

NH gennemgik budgettet for 2025-26.

Budgettet tager udgangspunkt i at boligafgiften stiger med 1,5 % pr. 1. marts 2026. Der budgetteres med kr. 550.000 til løbende vedligehold.

Der var en kort redegørelse om stigning af ejendomsværdier fra vurderingsstyrelsen, og hvilken effekt dette kunne få for ejendomsskatterne, herunder at der med al sandsynlighed vil ske en efteroprævning af grundskyld når der var kommet en endelig vurdering.

Der blev spurgt ind til bidrag til gårdlaug på ca. 100.000,00, som var lagt under posten renholdelse.

Årets resultat forventes at være et overskud på kr. 975.700 som skal dække afdrag til gæld med kr. 305.100 i perioden. Samlet set likviditetsmæssigt overskud med kr. 706.400.

Der blev stillet spørgsmål til mødeudgifter kr. 73.500,00, bestyrelsen forklarede at disse var til 2 bestyrelsesarrangementer og lidt aftensmad til bestyrelsesmøderne, men også til afholdelse af generalforsamlinger med både lokaleleje samt snacks og drikkevarer. Flere andelshavere udtrykte taknemmelighed for bestyrelsens store arbejde og anerkendte at det var på sin plads med bestyrelsesarrangementer og bespisning på bestyrelsesmøderne.

Efter enkelte bemærkninger blev budgettet enstemmigt godkendt med applaus.

Ad. 5 Behandling af indkomne forslag fra bestyrelsen.

Der var ikke indkommet forslag fra bestyrelsen.

Ad. 6 Behandling af indkomne forslag fra andelshaverne.

Forslag 1: Forslag om vedtægtsændring fremleje.

Julie motiverede forslaget om fremleje, da hun i forbindelse med at skulle flytte i tjenestebolig ønskede at søge dispensation til at fremleje yderligere 2 år end det er givet mulighed for i vedtægten.

Ændringen havde til formål at gøre det muligt for andelshavere at ansøge bestyrelsen om forlængelse af fremleje ud over de nuværende maksimale 2 år i særlige situationer. Med særlige situationer menes, når fraflytning sker midlertidigt som følge af eksempelvis arbejdsrelateret længerevarende forflyttelse, udstationering eksempelvis ved internationale operationer eller nødhjælpsarbejde. Det kunne også være ved udsendelse som embedsmand, ved længerevarende sygdoms- eller pasningsbehov eller ved tilflytning til embeds- eller tjenestebolig grundet erhverv. Forlængelse kan kun ske efter indsendt ansøgning og bestyrelsens godkendelse.

Der var en længere debat omkring forslaget, og det blev oplyst, at selvom det blev vedtaget, var det ikke givet at dispensationen gives, da det var op til bestyrelsen at vurdere, om der var grundlag for en forlængelse.

NH oplyste, at når bestyrelsen godkender et fremleje forhold så er det alene for at bedømme om andelshaver overholder vedtægten bestemmelse for tilladelse af fremleje. Andelshaver (udlejer) vil til hver tid være ansvarlig overfor sin lejer og at lejekontrakten er udarbejdet på korrekt vis. Derfor anbefales det også, at bestyrelsen ikke involverer sig i vurderingen af hverken lejeniveau eller særbestemmelser i lejekontrakten mellem udlejer og lejer, for ikke at blive til part i eventuelle tvister som ikke vedkommer Andelsboligforeningen. Såfremt andelshaver gør sig skyld i at eventuel lejekontrakt ikke er korrekt udfyldt og der opstår en tvist mellem andelshaver som udlejer og dennes lejer, vil foreningen ikke risikere at overtage forpligtelser overfor lejeren eller at denne pludselig kan bo i andelsboligen som lejer overfor Andelsboligforeningen.

Flere andelshavere mente at der var for meget elastik i forslaget, og som allerede syntes at det var rigeligt med mulighed for at leje ud i 2 år. Derudover drøftede man hvad en legitim grund til yderligere fremleje skulle være.

Det blev oplyst, at det skulle være under samme forudsætning som en lejer kan efter lejeloven.

Efter den længere debat gik forslagsstiller med til, at man i forslaget indføjede, at der kunne gives en dispensationsperiode på yderligere 2 år, men med et dispensationsloft på de 2 år samt at dispensation skulle vurderes under samme forudsætning som tilladelse af fremleje kan ske efter lejeloven.

Der blev spurgt til, om man kunne stille et nyt forslag på en ny generalforsamling i fremtiden såfremt dette blev vedtaget og ikke fungerede. NH oplyste, at man kan altid stille forslag og ændre vedtægten, men at de nye regler ikke vil indtræde for eventuelle igangværende dispensationer men alene fremtidige.

Dirigenten satte forslaget til afstemning med nedenstående ordlyd:

Forslag til vedtægtsændring af § 12, stk. 3 og stk. 4 i foreningens vedtægter

Fremleje mv.

§12

Når andelshaveren har beboet sin lejlighed i minimum 1 år, kan andelshaveren fremleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens skriftlige tilladelse.

stk. 2.

Andelslejligheden kan fremlejes i op til 1 år uden særlig grund.

stk. 3.

Fremleje i mere end 1 år og højst for 2 år kan kun tillades, når andelshaveren af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. I særlige tilfælde hvor andelshaveren fortsat er nødsaget til fortsat midlertidig fraflytning, som følge af eksempelvis arbejdsrelateret forflyttelse, udstationering, sygdom eller ophold i embedsbolig eller tjenestebolig, kan andelshaver søge bestyrelsen om ny dispensation i en ny 2-årig periode. Bestyrelsen kan efter ansøgning meddele dispensation til forlængelse af fremlejeperioden. Dispensationen meddeles for en nærmere fastsat, tidsbegrænset periode og betinges af, at forudsætningerne fortsat er opfyldt. Dog med et dispensationsloft på yderligere 2 års fremleje.

stk. 4.

Bestyrelsen skal godkende lejer. Lejekontrakten skal udformes på en af boligministeriet godkendt standardkontrakt. Bestyrelsen kan fastsætte retningslinjer for og på hvilke vilkår en andelslejlighed kan fremlejes dog alene under samme forudsætning som lejer kan efter lejeloven. I tilfælde af dispensation om forlængelse af fremleje ud over de 2 år og på maksimalt yderligere 2 år, indsendes ny lejekontrakt, og pågældende lejer skal godkendes efter ovenstående procedure.

For stemte: 34
Blank stemte: 2
Imod stemte: 9

Forslaget blev derfor foreløbigt vedtaget, men da der ikke var nok fremmødte skal det endeligt vedtages på en ny generalforsamling.

---ooo0ooo---

Forslag 2: Forslag om hundehold.

Dirigenten gennemgik kort forslaget og gav herefter ordet til forslagsstillerne, som fik lov at motivere forslaget.

Forslagsstiller Helle præsenterede og motiverede forslaget.

Spørgsmål blev efterfølgende behørigt besvaret af forslagsstillerne.

Og der var en længere debat om forslaget.

Det var en lydt ejendom, og der var mange andre lyde som ikke var genererende. Der blev talt med allergier, respekt for hinanden, at hundelufterne fungerede som et ekstra vagtværn og forslagsstiller påpegede at der blev lavet en hundekontrakt, som man havde styr på hvilke hunde og hvem der havde hunde i ejendommen.

Der var en henvisning til hundeloven, så man ikke skulle drøfte størrelse eller race, men fulgte de godkendte hunderacer i hundeloven.

En andelshaver læste et længere skriv op om det at have hundeallergi. Der blev nævnt at katte var stemt igennem trods flere med allergi overfor katte. Nogen spurgte til muligheden for at hver opgang skulle give lov hvis en andelshaver i den pågældende opgang søgte tilladelse og om man kunne stille krav om hundetræning, dette var dog ikke en mulighed.

Der blev nævnt opsætning af hegn mod hundelorte for ikke at ødelægge de nyligt plantede planter. Og der blev fra bestyrelsens side spurgt ind til om der ville komme yderligere bestyrelsesarbejde i forbindelse med dyreholdsansøgningerne, hvilket der ville i en mindre grad.

En ønskede en tilføjelse til forslaget – man opfordrer til hunden passer til det at bo i etageejendom og at den passer til andelshaverens naboer. Andelshaver er forpligtet til at minimere gener så meget som muligt.

Dirigenten stoppede her debatten, da debatten har været vendt på generalforsamlingen de seneste 10 år, og da alle nu havde haft mulighed for at kommentere satte han forslaget til afstemning.

Afstemning:

For: 14

Imod: 26

Blank: 5

Forslaget blev dermed ikke vedtaget.

Ad. 7 Valg af administrator.

ØENS Ejendomsadministration A/S blev genvalgt som administrator.

Ad. 8 Valg af revisor.

BDO blev genvalgt som revisor.

Ad. 9 Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Foreningens bestyrelse består herefter af følgende medlemmer, som efter generalforsamlingen konstituerede sig på følgende måde:

Formand

Tanja Mathiasen	På valg i 2028
-----------------	----------------

Bestyrelsesmedlemmer

Malte Vangsted Larsen	På valg i 2028
Jonas Juul Lethenborg	På valg i 2028
Niels Grønlykke	På valg i 2028
Parthia Ghaziani	På valg i 2027
Casper Hilliger	På valg i 2027
Oskar Witthøft Klæbel	På valg i 2027

Suppleanter:

Isabella Bjørnholdt Svanholm Andersen	På valg i 2027
Mathias Busk	På valg i 2027

Ad.10 Eventuelt.

En andelshaver oplyste, at den vedtagne nulemissionszone på indre Vesterbro ville få stor betydning for de andelshavere der boede ud til Ingerslevsgade, da meget trafik ville blive ledt ud af byen via Ingerslevsgade.

Bestyrelsen informerede om, at man havde bestilt støjvinduer ud imod Ingerslevsgade i forbindelse med renovering af klimaskærmen.

Der blev opfordret til, at man samlede andre foreninger og lavede et høringssvar samlet.

Man opfordrede derfor til, at der blev dannet en arbejdsgruppe, og ligeledes opfordredes der til at deltage på mødet omkring dette den 19. februar 2026 kl. 17.00-19.00 på Rystensteen Gymnasium.

En andelshaver påpegede, at flere have emhætter med huller mod gården, hun spurgte ind til om der var givet tilladelse, og om disse huller ville blive lukket i forbindelse med den kommende renovering.

Slutteligt blev det oplyst, at man den 26. april i gårdlauget skulle rive pergolaen ned, og opfordrede til at så mange som muligt deltog.

---000o000---

Kl. 21.32 takkede dirigenten for god ro og orden og erklærede den ordinære generalforsamling for afsluttet.

NÆRVÆRENDE REFERAT UNDERSKRIVES MED NEMID

List of Signatures, page 1/2

Tanja Thara Aakerlund Mathiassen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Tanja Thara Aakerlund Mathiassen
Rolle: Bestyrelsesformand På vegne af A/B Humlegården (100-284)
ID: 04abd0b5-f12b-4f61-8568-8c657e046458
Tidspunkt for underskrift: 2026-03-11 11:13
Underskrevet med MitID

Niels Christian Grønlykke

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Niels Christian Grønlykke
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Humlegården (100-284)
ID: 23c2e6ce-34e0-4a43-b9af-0b09230e89b0
Tidspunkt for underskrift: 2026-03-10 14:00
Underskrevet med MitID

Oskar Klæbel

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Oskar Witthøft Klæbel
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Humlegården (100-284)
ID: f4a9e5e7-0533-46ea-a745-aaa9c7e36534
Tidspunkt for underskrift: 2026-03-06 20:50
Underskrevet med MitID

Casper Hilliger

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Casper Hilliger Rostgaard
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Humlegården (100-284)
ID: 407f85dc-1bbf-4a33-a205-d11b2a403c7a
Tidspunkt for underskrift: 2026-03-04 11:08
Underskrevet med MitID



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

Document ID: 566cfc6e-3c58-4b24-a590-5e990a791e07

List of Signatures, page 2/2

Jonas Juul Lethenborg

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Jonas Juul Lethenborg

Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Humlegården (100-284)

ID: 8677f0be-1d0f-43b7-98a9-f2240db6a685

Tidspunkt for underskrift: 2026-03-09 10:57

Underskrevet med MitID

Parthia Mazda Ghaziani

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Humlegården (100-284)

ID: 401fcfe4-8582-4707-bf3d-e89d6117e1cf

Tidspunkt for underskrift: 2026-03-04 11:08

Underskrevet med MitID

Anne Christine Leth

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Anne Christine Leth

Rolle: Dirigent, Referent

ID: 8c3b713b-ea42-4e59-b786-4a378c4e0900

Tidspunkt for underskrift: 2026-03-04 11:10

Underskrevet med MitID



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

Document ID: 566cfc6e-3c58-4b24-a590-5e990a791e07