

Referat af ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Havehuset, d. 18. maj 2026.

Dagsorden ifølge vedtægterne:

- 1) Beretning
- 2) Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen
- 3) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse samt beslutning af evt. ændring af boligafgiften
- 4) Forslag
- 5) Valg af tillidsrepræsentanter
- 6) Eventuelt.

Dato for bekendtgørelse af generalforsamlingsdato: 1/5-2026

Dato for indkaldelse: 1/5-2026

Lovlig indvarsling: JA

Antal andele i foreningen: 11

Antal andele repræsenteret ved fremmøde: 9

Beslutningsdygtighedskrav opfyldt: JA

Krav til fremmøde ved kvalificeret flertalskrav opfyldt: JA

Gitte Leth-Thomsen blev valgt som dirigent og Erik Mouridsen som referent. Gitte konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt og beslutningsdygtig, jf. vedtægterne. Der var ikke indkommet forslag til behandling.

Ad punkt 1) Beretning

- Beretningen blev taget til efterretning – se bilag 1.

Ad punkt 2) Fremlæggelse af årsregnskab mv.

- Forretningsførerne gennemgik årsregnskabet, som blev godkendt. Årsrapporten for 2025 findes som selvstændigt dokument.

Generalforsamlingen valgte at fortsætte med, at lægge den fastholdte valuarvurdering fra 2020 til grund for beregning af andelsværdier. Den besluttede at overføre kr. 300.000 til den korrigerede egenkapital fra "Reserver til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom". De nye andelsværdier fremgår af Årsrapporten for 2025.

Ad punkt 3) Forlæggelse af drifts og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

- Forretningsførerne fremlagde drifts- og likviditetsbudget for 2026 som blev vedtaget. Der blev vedtaget at forhøje boligafgiften med 50 kr. pr. fordelingstal pr. måned med virkning fra juli 2026.

Ad punkt 4) Forslag

Forslag 4.1 Ændring af vedtægternes §10, Forandringer.

- Forslaget blev vedtaget idet "medlemsmøde/tillidsrepræsentanter" blev erstattet af "medlemsmøde".

Forslag 4.2 Ændring af vedtægternes §22, Eksklusion.

- Forslaget blev enstemmigt vedtaget

Forslag 4.3 Ændring af vedtægternes §12, Husorden.

- Forslaget blev enstemmigt vedtaget

Forslag 4.4 Ændring af Husordens punkt 16, Vaskekælder.

- Forslaget blev enstemmigt vedtaget

Forslag 4.5 Ændring af Husordens punkt 10, Rygning.

- Forslaget blev enstemmigt vedtaget

De vedtagne forslag med begrundelser er placeret i bilag 4.

Ad punkt 5) Valg af tillidsrepræsentanter

Tillidsrepræsentanter:

Forsamlingen besluttede at vælge fire forretningsførere, hvoraf to er tegningsberettigede i forening:

- Mikkel Rohde Löwén (tegningsberettiget)
- Erik Søndergaard Mouridsen (tegningsberettiget)
- Stine Lassen (suppleant)
- Karl Møller (suppleant)

Udvalg:

- Byggeudvalg: Thomas og Katrine
- Mødeindkalder: Michael (suppleant: Kathrine)
- Referent af møder: Michael (suppleant: Kathrine)
- Dirigent ved møder: Gitte (suppleant: Birgit)
- IT: Michael, Amalie og Thea
- Fælles hårde hvidevarer: Gitte
- Haveudvalg: Jeanne og Rasmus R.
- Festudvalg: Kathrine, Thea, Gitte, Amalie og Stine
- Vicevært: Kathrine, Rasmus L. og Rasmus R.
- Beredskabsudvalg: Stine og Rasmus L.

Ad punkt 6)

- Intet

Bilag 1

Andelsboligforeningen Havehuset – Forretningsførernes beretning for perioden maj 2025 – maj 2026

Denne beretningsperiode har i høj grad været præget af det store projekt med facaderenovering af forhuset, som gik i gang sommeren 2025 og nu nærmer sig sin afslutning. Trods det omfattende arbejde har der også været overskud til andre projekter i foreningen. Blandt andet er det besluttet at installere nye fjernaflæselige forbrugsmålere som følge af et nyt EU-krav. Vi har fået nyt domæne på vores hjemmeside og opdateret vores mapper i Google Drev. Vi har desuden besluttet at igangsætte udarbejdelsen af en fælles kriseberedskabsplan for foreningen med udgangspunkt i Beredskabsstyrelsens anbefalinger.

Beretningsåret måtte desværre slutte med, at Rasmus har opsagt sin andel for at flytte sammen med sin kæreste Stinne i en større fælles lejlighed med mere plads til og dem og deres børn. Vi ønsker dem alt held og lykke fremover. Andelen Norsgade 23 st.th. blev opsagt den 30. april, og salgsprocessen er igangsat med forventning om at finde en ny andelsindehaver pr. 1. august 2026.

Anneksets fremtid er fortsat uafklaret, men det vil kunne tilbydes som et potentielt tilkøb til en ny andelshaver i lejligheden som Rasmus fraflytter.

Status er, at foreningen aktuelt huser 16 voksne og 8 børn/unge.

Forretningsførerne

Ved sidste generalforsamling valgte Erik, Karl, Mikkel og Stine at genopstille som forretningsførere.

I forbindelse med de planlagte renoveringsopgaver og muligheden for afdrag på eksisterende lån har vi i beretningsåret valgt at opjustere vores lånebeløb og optage et tillægslån på 829.000 kr.

Vi har yderligere gennemgået og udarbejdet et forslag til vedtægtsændringer vedrørende individuelle forbedringer. Dette er efter Højesteret tidligere har afsagt en kendelse om ansvaret for skader på bygninger under andelshaveres ombygning. Kendelsen gik foreningen imod og ændrede derved retspraksis. Som følge heraf har ABF opdateret deres anbefaling til standardvedtægter. Vores forslag til vedtægtsændringer følger både ABF's anbefalinger samt er tilpasset vores egne vilkår.

Husmøder og generalforsamling

Alle husmøder er blevet afholdt fysisk, dog med enkelte aflysninger grundet manglende punkter på dagsordenen. I forbindelse med renoveringsarbejdet har der desuden været afholdt flere ekstraordinære husmøder med henblik på orientering og beslutningstagning. Alle arbejdsdage er gennemført som planlagt.

Større byggesager / reparationsarbejde

I juni 2025 valgte andelsforeningen Murermeister Jørgen Jørgensen som entreprenør til facaderenovering af forhuset, og efter flere års forberedelse kom projektet endelig i gang. Som ved alle større byggeprojekter har der været overraskelser og nye problemstillinger undervejs.

Projektet har krævet mange beslutninger – blandt andet den store beslutning om, hvilken ny farve der skulle erstatte den gamle grå facade. Byggeudvalget har med stort engagement og kyndig indsats ført os sikkert gennem hele processen, og foreningen takker udvalget for det omfattende

arbejde. Resultatet er, at forhuset nu næsten står helt færdigt – nyskinnende i gule og grønne farver.

Der udestår fortsat genetablering af porttelefonsystemet samt udskiftning af låsesystemet. I forbindelse med renoveringen er det desuden vurderet, at taget ikke kræver renovering i de kommende år, men at tagpappet på de fire kviste bør udskiftes inden længe.

Haveudvalget

Renoveringsarbejdet har krævet fjernelse, beskæring eller omplantning af mange planter omkring forhuset. Foråret har dog bragt nye spirer frem, og vi forventer snart, at haven igen står lige så flot som den plejer. Haveudvalget fortsætter med skemalagte månedlige arbejdsdage hen over sommerhalvåret.

Foreningsarrangementer

Som tidligere år har der været afholdt forårs-, sommer- og efterårsarbejdsdage samt julefrokost, sommerfest og hyggesammenkomster i gården.

Forretningsførerne

Bilag 3

Budget 2026

Boligafgift	422.175
Stigning i boligafgift	29.100
P-plads	36.000
Renter	0
udlejning, ikke-andelshavere	12.648
Salgsgebyr	<u>2.000</u>

Indtægter i alt **501.923**

Ejendomsskat	97.336
Forsikring (bygning & ansvar)	29.000
Renovation	26.000
El & vand	56.000
varme, fælleslokaler	4.800
Løbende ren- og vedligeholdelse	29.000
Større renoveringsopgaver	370.000
mindre nyanskaffelser	7.000
IT, kontor, tinglysning mv	16.000
Revision	26.000
Honorar, byggesagkyndig	10.000
Honorar, advokat	0
Honorar, varmeregnskab	15.000
Anneks - forberedelse til brug	0
mødeudgifter, gaver	14.000
Kontingenter	<u>5.000</u>

Omkostninger i alt **-705.136**

Renteudgifter & gebyrer	2.000
Prioritetsrenter	<u>155.000</u>

Finansielle udgifter **-157.000**

Budgetteret resultat **-360.213**

Ordinære hensættelser	-100.000
Tilbageføring af hensættelser	<u>370.000</u>

Overføring **-90.213**

* Større renoveringsopgaver inkl. Rådgivning		** mindre nyanskaffelser	
Digitale fjernvarmemålere	60.000	Standard budget beløb	5.000
Dørtelefon anlæg	175.000	Haveredskaber & planter	2.000
Nøglesystem	80.000		
Tagpap 4 kviste forhus	40.000		
Hul ved tag nr. 23	15.000		
I alt	<u>370.000</u>		<u>7.000</u>

Bilag 4

Forslag 4.1 – ændring af vedtægternes §10, Forandringer (ved Gitte, Stine, Erik)

Nuværende formulering: Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Enhver forandring skal - inden den bringes til udførelse - godkendes af medlemsmødet, men medlemsmødet er ikke ansvarlig for forandringerne forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse desuden forevises medlemsmødet, inden arbejdet iværksættes.

Såfremt medlemsmødets godkendelse ikke foreligger til en af en andelshaver udført forandring af lejligheden, er medlemsmødet berettiget til at nægte at godkende et pristillæg til lejligheden for forbedringen af denne.

Ny formulering:

- Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Enhver forandring skal - inden den bringes til udførelse - godkendes af medlemsmødet.
- Stk. 2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan medlemsmødet betinge forandringerne gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
- Stk. 3 Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagperson.
- Stk. 4 Medlemsmødet kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Medlemsmødet kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af medlemsmødet udpeget fagperson fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.
- Stk. 5 Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af medlemsmødet. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.
- Stk. 6 Medlemsmødet er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises medlemsmødet, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises medlemsmødet, inden arbejdet iværksættes.
- Stk. 7 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan Medlemsmødet kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning, andelshaveren kan ekskluderes af **foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 22 eller medlemsmødet er berettiget til at nægte** at godkende et pristillæg til lejligheden for forbedringen af denne.
- Stk. 8 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjeperson.

Begrundelse: En udvidelse af foreningens muligheder for at stille krav til andelshavere, når der ønskes udført forandringer i lejligheder. Teksten er ABF's anbefaling med følgende tilpasninger:

- Tilføjet Havehusets nuværende formuleringer om husmødets rolle som obligatorisk godkender af forandringer og husmødets mulighed for at nægte pristillæg for ikke-godkendte forandringer
- Fjernet tekst som kolliderer med Havehusets nuværende vedtægter om husmødets rolle som godkender af forandringer
- Erstattet ordet *bestyrelse* med *medlemsmøde*
- Ændret §-henvisning så det passer med nummerering i Havehusets vedtægter

Stk. 2 og 5 er nye, da Havehuset pt. ikke har tilsvarende formuleringer.

Forslag 4.2 – ændring af vedtægternes §22, Eksklusion (ved Gitte, Stine, Erik)

Nuværende formulering:

Medlemsmødet kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravet kan tidligst fremsendes den 4. hverdag efter forfaldstid og skal udtrykkeligt angive, at medlemmet kan blive ekskluderet, hvis restancen ikke betales inden fristens udløb. Som gebyr for påkravet kan medlemsmødet afkræve medlemmet kr. 50,-.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

Efter eksklusionen kan medlemsmødet disponere efter reglerne i § 17.

Ny formulering:

En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:

- A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
- B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 2,
- C) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 7,
- D) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
- E) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
- F) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at ophæve lejemålet.

Efter eksklusionen kan medlemsmødet disponere efter reglerne i § 17.

Begrundelse: Alle seks tilfælde er identisk med ABF's standardvedtægt. Punkt C er ny og indføres som konsekvens af ændring af §10. Punkt D er også ny, da Havehuset pt. ikke har en tilsvarende formulering.

Forslag 4.3 – ændring af vedtægternes §12, Husorden (ved Erik)

Nuværende formulering:

Det er ikke tilladt at ryge indendørs i fælles områder og lejligheder. Det er tilladt at ryge i gårdene. Der kan i en overgangsperiode dispenseres for rygeforbud i lejligheder indtil overdragelse af andelen. Liste over lejligheder med dispensation skal fremgå af husordenen.

Ny formulering:

Det er ikke tilladt at ryge indendørs i fælles områder og lejligheder. Det er tilladt at ryge i gårdene.

Begrundelse: Da forbud mod rygning indendørs blev indført i 2019, ønskede en enkelt andelshaver dispensation for sin lejlighed. Andelshaveren er flyttet og en overgangsperiode er derfor ikke længere aktuel.

Forslag 4.4 – ændring af Husordens punkt 16, Vaskekælder (ved Karl)

Til beslutning: Punkt 16 i husordenen ændres til at have følgende ordlyd (ændringer fra nuværende markeret med fed skrift):

Rengøring af vaskekælder, vaskemaskiner og fællesarealer i kælderen går på skift en måned ad gangen. Rengøring foretages minimum én gang på denne måned. Rengøringsplanen udarbejdes ved årsskifte. Planen hænger på opslagstavlen i vaskekælderen sammen med instruktion om rengøring af kælderen.

Glemte tøj ligger til eftersyn på bænken i vaskerummet og fjernes til genbrug i forbindelse med forårs- og efterårsrengøringen.

De to vaskemaskiner under tørretumblerne samt **den venstre** tørretumbler kan reserveres via reservationssystemet. Derudover er der en "akut-vaskemaskine" **under bordet og en "akut-tørretumbler" (den højre)**, som kan benyttes, når de er ledige. Der må vaskes tøj fra kl. 08.00 til kl. 22.00. Brug af tørretumbler indtil kl. 20.

Andelshaverne i 23b st. og 23c st. (som er mest påvirket af støj fra vaskekælderen) kan give tilladelse til, at morgenvasketiden starter kl. 7.00 på alle hverdage, samt at tørretumblerne kan benyttes indtil kl. 22.00 alle ugens dage. Denne tilladelse kan til enhver tid trækkes tilbage.

Hvis man ikke har påbegyndt sin vask senest en halv time efter, vasketiden er startet, står det andre frit for at benytte maskinerne **(for morgenvasketiden er dette altid kl. 08.30, uanset om der er givet tilladelse til tidligere start). Har man reserveret morgenvasketiden, er det tilladt at "time" vaske aftenen før efter endt aftenvasketid. Det er ikke tilladt at "time" vaske i "akut-vaskemaskinen".**

Det er tilladt at farve i "akut-vaskemaskinen". Efter endt farvning køres en tom vask for at sikre, at eventuelle farverester bliver skyllet ud.

Det henstilles, at tørretumbleren benyttes i begrænset omfang pga. miljøhensyn og støj.

Forslag 4.5 – ændring af Husordens punkt 10, Rygning (ved Erik)

Nuværende formulering:

Rygeregler fremgår af vedtægterne. Følgende lejligheder har dispensation for rygeforbud indtil førstkommande overdragelse:

- Norsgade nr. 21, kld. & st.

Der må ikke efterlades cigaret skodder i gårdene.

Ny formulering:

Rygeregler fremgår af vedtægterne.

Der må ikke efterlades cigaret skodder i gårdene.

Begrundelse: Overgangsordningen er ikke længere aktuel, efter at andelshaveren er flyttet.