

Referat fra ordinær generalforsamling den 20. oktober 2025

Mandag den 20. oktober 2025 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Hyrdevangen med dagsorden jf. vedlagte indkaldelse og udsendte forslag. Generalforsamlingen blev afholdt i beboerlokalet under Utterslevvej 11.

Tilstede var 107 medlemmer, 5 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 112 stemmer. Desuden deltog foreningens revisor Jesper Buch, BDO.

Foreningens formand Michael Laursen bød velkommen.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Birgit Kornum fra SJELDANI – nu med navneændring til BY & Bolig - blev valgt som dirigent og referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsens beretning forelå skriftlig og er vedhæftet referatet.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Revisor Jesper Buch forelagde årsrapporten for 2024/25. Resultatopgørelsen pr. 30. juni 2025 udviste et likviditetsunderskud efter afdrag på prioritetsgæld på kr. 1.025.466.

Fastfrysningen af ejendomsværdien var nu opgivet, og der var udarbejdet ny handelsværdiurdering pr. 30. juni 2025 af valuarfirmaet STAD til en kontant handelspris på kr. 491.500.000.

Efter opskrivningen af ejendomsværdien udgør egenkapitalen kr. 56.097.305.

Foreningens likvide beholdning andrager ultimo kr. 14.890.665-, hvoraf kr. 2.459.355 dog stammer fra mellemregning med andelshaver ved salg.

Såvel årsrapporten og den nye andelskrone på kr. 85,00 blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 – Budget og forhøjelse af boligafgiften

Revisor Jesper Buch forelagde budgettet for 2025/26 samt bestyrelsens forslag til at lade boligafgiften stil med 2% pr. 1. juli 2026.

Budgettet og boligafgiftsstigningen på 2% pr. 1.juli 2026. blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Forslag 1 – ændring af vedtægtens § 13 stk. 2 litra a til følgende ordlyd:

”Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, søskendes børn, forældre eller bedsteforældre eller til en person, som, i mindst 2 år4 har haft fælles husstand med andelshaveren og har haft folketingsadresse på adressen.”

Forslaget blev **foreløbigt vedtaget med stort flertal og 1 stemme imod** og skal forelægges på førstkomende generalforsamling til endelig godkendelse med kvalificeret flertal.

Forslag 2 – godkendelse til at bruge op til kr. 300.000 til retablering af legeplads ved Utterslevej 17

Udgiften til ny legeplads var fremkommet efter budgettets udsendelse, da den gamle legeplads var blevet kasseret efter aktuelt tilsyn. Bestyrelsesmedlem Dorte Kamper havde tilbudt at påtage sig opgaven med ny legepladsindretning gerne i samarbejde med børneforældre fra ejendommen.

Tillægsbevillingen blev **enstemmigt godkendt**

Forslag 3 – hundehold

Forslaget blev **nedstemt med stort flertal**

Forslag 4 – etablering af dartklub

Kim Kaznelson havde talt med billardklubbens formand, om der kunne afholdes dart i billardklubbens lokale og bad interesserede i at skrive sig på de ophængte lister. Der var således tale om opfordring, men ikke et egentligt forslag.

Forslag 5 – udvidelse af fitnessklubbens åbningstid (06-21)

Bestyrelsen henstillede til at fastholde nuværende åbningstid for at begrænse støj til overboende, og forslagsstilleren trak herefter sit forslag.

Forslag 6 – åbning af vinduer i fitnesslokalet

Bestyrelsen oplyste, at der tidligere havde været problemer med at brugerne af lokalet, som åbnede vinduerne i sommervarmen, men glemte at lukke dem, når de gik. Mekanisk køling af lokalet skønnedes at blive for dyrt. Men bestyrelsen vil gerne påtage sig at undersøge alternativer løsninger. Indtil videre skal vinduerne holdes lukkede for at hindre tyveri og hærværk og brandkopperne må ikke brydes. Forslagsstilleren kunne tilslutte sig, at alternative løsninger undersøges, og trak herefter sit forslag.

Forslag 7 – forbud mod rygning på altaner.

Der var flere beboere, som tilkendegav, at de følte sig generet af røg også inde i lejlighederne og det nok var via ventilationskanalerne. Bestyrelsen oplyste, at udsugningen skulle fungere rigtigt, men vil få lavet et tjek.

Forslaget blev **nedstemt med stort flertal og 1 stemme for.**

Flere opfordrede rygerne til at være mere opmærksomme på, om deres rygning kan være til gene for andre.

Forslag 8 – om støj fra biler og motorcykler

Behandlingen af dette emne henvistes til dagsordenens punkt 9. Eventuelt.

Ad 6-8 - Valg

Bestyrelsesmedlemmerne Lisann Hansen og Dorte Kamper opstillede til genvalg, og andelshaver Jens Jensen opstillede til nyvalg. Lisann Hansen genvalgte og Jens Jensen nyvalgte – begge for 2 år.

Som suppleanter for et år opstillede Sebastian Clausen og Samirah Møller sig til genvalg, og Dorte Kamper opstillede til nyvalg. Sebastian Clausen og Samirah Møller genvalgte – begge for 1 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Michael Laursen	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Tonny Rusbjerg	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Jesper Skaaning	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Lisann Hansen	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Jens Jensen	på valg i 2027
1. Suppleant	Sebastian Clausen	på valg i 2026
2. Suppleant	Samirah Møller	på valg i 2026

Som administrator blev SJELDANI nu By & Bolig genvalgt.

Som revisor blev BDO genvalgt.

Ad 9 – Eventuelt

Strygerullen i rødt vaskeri (som var fra foreningens stiftelse i 1997) var stået af, og det vil koste ca. kr. 40.000 at anskaffe ny. Ved en vejledende tilkendegivelse ønskede mange, at ny rulle bliver genanskaffet.

Dagsordenens Ad 5 pkt. 8 om støj fra biler og motorcykler blev drøftet. Flere gjorde opmærksom på, at køretøjer ikke må holde i tomgang i mere end et minut. Ejere af biler og motorcykler opfordredes derfor til at begrænse køretøjernes tomgang og vise hensyn til ejendommens beboere mod unødigt støj.

Der er uenighed om fossilbiler skulle kunne optage foreningens syv el-lade p-pladser. Bestyrelsen oplyste, at reglen var lavet dengang ladepladserne blev etableret, og hvor der ikke var ret mange elbiler. Da bestyrelsen ikke kender til, hvor mange der nu har elbiler, vil det blive registreret ved næste årlige fornyelse af parke-ringstilladelser og en eventuel ændring af reglen vil blive vurderet.

Bestyrelsen opfordredes til at undersøge, hvordan støj fra varmerør kunne begrænses.

Dorte Kamper har tilbudt sig til at være med til at vælge lejeudstyr til legepladsen på Utterslevvej 17. Andre interesserede bedes tage kontakt til Dorte.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 20.00.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:

beboer.sjeldani.dk/forening/hyrdevangen

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten, referenten og bestyrelsen ---

Birgit Kornum (dirigent og referent), Michael Laursen (formand), Tonny Rusbjerg (bestyrelsesmedlem), Jens Jensen (bestyrelsesmedlem), Lisann Hansen (bestyrelsesmedlem) og Jesper Skaaning (bestyrelsesmedlem)





Bestyrelsen for AB Hyrdevangen har herved fornøjelsen at indkalde til ordinær generalforsamling, der afholdes:
mandag, den 20. oktober 2025 kl. 18:00
i beboerlokalet under Utterslevvej 11

med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning – udsendes skriftligt og bliver ikke oplæst
3. Forelæggelse af årsregnskaberne for 2024/25, herunder godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen. **Bestyrelsen foreslår en ny andelskrone på 85,0.**
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2025/26 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. **Bestyrelsen foreslår at boligafgiften stiger 2 % pr. 1.7.2026.**
5. Forslag
 - a. Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens § 13 stk. 2 litra a – bilag 1
6. Valg af bestyrelsen
På ordinært valg for 2 år er bestyrelsesmedlemmerne Lisann Hansen og Dorthe Kamper. Alle genopstiller. Desuden er suppleanterne Sebastian Clausen og Samirah Møller på ordinært valg for 1 år.
7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

På beboer.sjeldani.dk/forening/hyrdevangen kan du under fanen "for beboere" i dokumentarkiv finde en mappe, som hedder "Generalforsamling 2025". Her kan du se årsrapport, budget samt eventuelle forslag.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Rettidigt modtagne forslag er tilgængelige på ovennævnte hjemmeside senest 4 dage før generalforsamlingen. Forslag skal afleveres i bestyrelsens postkassen, Utterslevvej 17 D **senest søndag den 12.10.2025 kl. 24.00** eller pr. mail til info@hyrdevangen.dk (overskrift: Forslag generalforsamling).

Er du forhindret i at deltage på generalforsamlingen bedes du udfylde vedlagte fuldmagt, der også findes på hjemmesiden.

Referatet fra generalforsamlingen er tilgængeligt på hjemmesiden senest 1 måned efter afholdelsen.

Denne indkaldelse udsendt pr. mail. Husk du altid skal meddele administrator hvis du får ny mailadresse.

København, den 15. september 2025
Bestyrelsen

A/B Hyrdevangen

Forslag til ændring af vedtægtens § 13 stk. 2 litra a

Nuværende bestemmelse:

Til den, der indstilles af andelshaveren, såfremt fraflytning sker i forbindelse med bytning af bolig, eller andelshaveren indstiller en person, med hvem han er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, eller en person som i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren og har haft folkeregisteradresse på adressen.

Foreslås ændret til:

Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, søskendes børn, forældre, bedsteforældre eller til en person, som i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren og har haft folkeregisteradresse på adressen.

Der er modtaget 1 forslag fra bestyrelsen og forslag fra 3 andelshavere til behandling på den ordinære generalforsamling.

- 1. Bestyrelsen vil gerne have generalforsamlingens godkendelse til at bruge op til kr. 300.000 til reetablering af legepladsen ved Utterslevvej 17.**
- 2. Arvid Arwinsen stiller forslag om at vi i vores ejendom åbner op for muligheden for at holde hund – under ansvarlige og klart definerede rammer.**

Jeg forstår fuldt ud de typiske bekymringer, der kan være forbundet med hundehold i lejligheder – især omkring støj, fællesarealer og hensynet til naboer. Netop derfor ønsker jeg at foreslå en ordning, hvor hunde kun tillades under kontrollerede forhold og med tydelige regler, der både skaber tryghed og sikrer hensyn til fællesskabet.

Fordele ved at tillade hundehold:

1. Socialt og mentalt helbred

Hunde har dokumenteret positiv effekt på menneskers mentale velbefindende – de mindsker stress, angst og ensomhed og giver struktur i hverdagen.

2. Øget fysisk aktivitet og liv i nærområdet

En hund motiverer til daglige gåture, hvilket fremmer fysisk sundhed og skaber mere liv og aktivitet i nærområdet.

3. Øget tryghed i hjemmet

Mange beboere oplever øget tryghed med en hund i hjemmet.

4. Styrket fællesskab

Hunde fungerer ofte som sociale isbrydere og kan bidrage til øget kontakt og samtale mellem naboer.

5. Mulighed for nøje kontrol

I stedet for et totalforbud kan man give tilladelser med specifikke krav, så det bliver forudsigeligt og kontrolleret.

6. Moderne praksis i boligforeninger

Mange boligforeninger er gået væk fra generelle forbud og har i stedet succes med regler og tilladelser for at sikre ansvarligt hundehold.

Ved at stille krav til race, størrelse og alder, mindskes risikoen for larmende og urolige hunde.

Forslag til regler, der imødekommer støj og ulemper

Krav om skriftlig tilladelse pr. beboer – Hundehold kun tilladt efter godkendt ansøgning. Kun små og mellemstore racer – F.eks. maks. 20–25 kg for at undgå plads- og støjproblemer.

Prøveperiode (3–6 måneder) – Ved gentagne klager over støj eller adfærd ophæves tilladelsen.

Maksimalt én hund pr. lejlighed – For at begrænse gener og sikre balance i ejendommen. Hunden må ikke være alene for længe ad gangen – For at forebygge gøen pga. kedsomhed eller stress.

Altid snor på fællesarealer – For at sikre tryghed og hensyn til alle beboere, især dem der er utrygge ved hunde.

Luftning på fællesarealer forbudt – Afføring og urin må ikke ske på græsarealer, ved opgange eller i gårdmiljøet. Luftning skal ske uden for grunden.

Fuldt ansvar for oprydning og lugtgener – Ejeren skal sikre renlighed i egen bolig og på fællesarealer.

Mulighed for tilbagekaldelse af tilladelse – Ved overtrædelse af regler kan tilladelsen indtages.

3. Kim Kaznelson vil gerne foreslå generalforsamlingen at bakke op om, at vi etablerer en dartklub i samarbejde med den allerede eksisterende billardklub

Dartklubben vil have en månedlig spilleaften.

Vi er på nuværende tidspunkt i proces sammen med billardklubben og bestyrelsen om at finde en god løsning for at dele lokalet til glæde for dem der kunne tænke sig at deltage i klubben.

Jeg ophænger en seddel på generalforsamlingen hvor man skal skrive sit navn telefonnummer og mail såfremt man er interesseret i at være med i klubben.

4. Sanja Ninkovic foreslår nye fitness tider (06-21).

Jeg kan tænke mig at mange andre også plejer at arbejde i tidsrummet 09-17 og derfor skal skynde sig, eller få svært ved at træne om hverdage. Derfor ville det være meget ønsket med længere "åbningstider

5. Sanja Ninkovic foreslår at det ville også være en fordel at kunne åbne vinduer om sommeren da der bliver meget varmt— måske er der en løsning med nogle vinduer der ikke kan åbnes mere end nogle centimeter?

6. Sanja Ninkovic foreslår forbud for rygning på altaner

Min begrundelse er at man kan ikke åbne vinduer, sidde på altanen eller have sit vasketøj hængende på altanen pga. røg. Dette er især til gene om sommeren da det er for varmt at have alle vinduer lukkede.

7. Sanja Ninkovic gør opmærksom på at der ofte er unødigt støj fra biler og motorcykler på parkeringen (oftest sent om aftenen).

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Birgit Kornum

Dirigent

På vegne af: By & Bolig Ejendomsadministration ApS
Serienummer: 9abc115a-fa8e-49fb-9e2c-5d9e6fc08bf8
IP: 195.225.xxx.xxx
2025-10-28 11:00:46 UTC



Birgit Kornum

Referent

På vegne af: By & Bolig Ejendomsadministration ApS
Serienummer: 9abc115a-fa8e-49fb-9e2c-5d9e6fc08bf8
IP: 195.225.xxx.xxx
2025-10-28 11:00:46 UTC



Lisann Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hyrdevangen
Serienummer: 4c96a05b-94db-45fd-bd19-6d10b9d55b30
IP: 80.71.xxx.xxx
2025-10-28 11:07:06 UTC



Jesper Skaaning

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hyrdevangen
Serienummer: f4eefac6-c8fd-4087-8051-85fdc32cf161
IP: 80.62.xxx.xxx
2025-10-28 11:14:01 UTC



Tonny Michael Rusbjerg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hyrdevangen
Serienummer: 2f017d3b-4aa4-44b0-a17e-e35fd6411618
IP: 80.71.xxx.xxx
2025-10-28 11:15:38 UTC



Jens Daarbak Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hyrdevangen
Serienummer: 56c46c9d-5461-4220-8279-2fe213dcadec
IP: 217.195.xxx.xxx
2025-10-30 16:51:51 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Laursen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Hyrdevangen

Serienummer: 9b3243b5-d3e0-4ed3-9528-88575be55f9f

IP: 109.58.xxx.xxx

2025-11-03 08:48:08 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.