

Beslutningsreferat
fra ordinær generalforsamling 2026 i A/B Boparken.

Andelsboligforeningen Boparken, 2400 København NV afholdt ordinær generalforsamling torsdag den 11. juni 2026 kl. 18.30 i Pool-pub selskabslokale, rentemestervej 67 D, 2400 København.

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden jævnfør vedtægtens §:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Årsregnskab, godkendelse af årsregnskab samt værdiansættelse af andelene.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget og godkendelse heraf.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Andelsboligforeningens formand bød på vegne af bestyrelsen de fremmødte velkommen.

Ad Pkt. 1 Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Steffan Hansen fra Andelsbo som dirigent, hvilket blev enstemmigt vedtaget. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet i henhold til foreningens vedtægter.

Det konstateredes, at der var fremmødt 90 andelshavere, herved 33 repræsenteret ved fuldmagt, ud af mulige, hvorfor forsamlingen ikke var beslutningsdygtig i samtlige af dagsordenens punkter, da forslag 1,2 og 3 om vedtægtsændring krævede kvalificeret fremmøde for endelig vedtagelse.

Ad. Pkt. 2. Aflæggelse af årsberetning over det seneste forløbne år til godkendelse.

Bestyrelsen aflagde deres beretning. Beretningen vedlægges nærværende referat.

Ad. Pkt. 3. Forlæggelse af årsregnskab til godkendelse, med påtegning af revisor samt vedtagelse af andelskrone

Dirigenten gennemgik foreningens årsregnskab for 2025.

Foreningen anvendte aktuel valuarvurdering indhentet i 28. februar 2026 som i år udgjorde kr. 341.600.000, hvorfor denne er steget med kr. 1.500.000 siden sidste år.

Reserven udgjorde kr. 74.575.302 til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

Andelskronen blev indstillet til at stige til kr. 373 boligafgiftskrone af april 2026 til sammenligning med sidste år udgjorde denne 369 boligafgiftskrone af april 2025.

Efter en kort dialog, tog dirigenten årsregnskabet samt andelskrone til kr. 373 boligafgiftskrone april 2026 gældende indtil næste generalforsamling til afstemning, som herefter blev enstemmigt vedtaget.

Ad Pkt. 4. Overskuddets fordeling

Dirigenten gennemgik budgettet for 2026.

Budgettet for 2026 med boligafgiftsstigning på 3 % gældende pr. 01.05.2026 blev **enstemmigt godkendt**.

Ad Pkt. 5. Forslag

Alle forslag er vedlagt nærværende referat i den nævnte rækkefølge.

Forslag 1:

Efter kortere dialog tog dirigenten forslaget til afstemning, som viste at 15 andelshavere stemte for, 71 andelshavere stemte imod, og 4 andelshavere stemte blank. **Forslaget blev forkastet.**

Forslag 2:

Efter kortere dialog tog dirigenten forslaget til afstemning, som viste at 84 andelshavere stemte for, 4 andelshavere stemte imod, og 2 andelshavere stemte blank. **Forslaget blev vedtaget 1. gang.** Forslaget kunne ikke endelig vedtages, da der ikke var repræsenteret kvalificeret fremmøde, hvorfor forslaget skal 2. og endelig vedtages på næste generalforsamling, hvor det kan endelig vedtages ved kvalificeret flertal blandt de fremmødte på generalforsamlingen.

Forslag 3:

Forslaget var trukket tilbage, og blev derfor ikke behandlet.

Forslag 4:

Efter kortere dialog tog dirigenten forslaget til afstemning, som viste at 35 andelshavere stemte for, 55 andelshavere stemte imod, og 0 andelshavere stemte blank. **Forslaget blev forkastet.**

Ad Pkt. 6. Valg af bestyrelsen

På valg som formand var Martin Kyhn-Johansen, som genopstillede og valgtes for 2 år.

Anneli Wong og Jesper Vestergaard Nielsen genopstillede og valgtes som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Sara Godthaab Dilling og Mie Bechgaard Mortensen opstillede og valgtes som suppleant for 1 år.

Bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig selv som følgende:

Formand Martin Kyhn-Johansen	(på valg i 2028)
Næstformand Christian Lancaster	(på valg i 2027)
Kasserer Anneli Wong	(på valg i 2028)
Sekretær Jesper Vestergaard Nielsen	(på valg i 2028)
Bestyrelsesmedlem Esben Opstrup Andersen	(på valg i 2027)
1. Suppleant Sara Godthaab Dilling	(på valg i 2027)
2. Suppleant Mie Bechgaard Mortensen	(på valg i 2027)

Ad Pkt. 7. Valg af administrator/revisor

Ejendomsadministrationen Andelsbo v/ Advokatfirmaet Munch Lund A/S blev genvalgt som administrator for 2 år.

Revisionsfirmaet Christensen & Kjærulff blev genvalgt for 2 år.

Ad Pkt. 8. Eventuelt

Under dette punkt kunne intet besluttes. Forskellige forhold blev drøftet.

Kl. 20.10 takkede dirigenten for god ro og orden og erklærede den ordinære generalforsamling for afsluttet.

Nærværende referat underskrives digitalt jævnfør vedtægtens.

List of Signatures, page 1/2

Martin Kyhn-Johansen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Martin Kyhn-Johansen
Rolle: Bestyrelsesformand På vegne af A/B Boparken (29)
ID: 68fd01b9-a93d-4062-b30f-6a869615c040
Tidspunkt for underskrift: 2026-06-24 11:02
Underskrevet med MitID

Esben Opstrup

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Esben Opstrup Andersen
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Boparken (29)
ID: de7ee3c6-aa1e-4d28-b14d-321e6ccb0016
Tidspunkt for underskrift: 2026-06-23 15:55
Underskrevet med MitID

steffan Hansen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Steffan Jeff Frølund Hansen
Rolle: Dirigent
ID: d127f76b-26c9-4720-9410-b616007dd83f
Tidspunkt for underskrift: 2026-06-30 10:29
Underskrevet med MitID

Anneli Wong

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Anneli Wong Sørensen
Rolle: Kasserer På vegne af A/B Boparken (29)
ID: bde10f45-d944-4dcd-86c5-1573ce191997
Tidspunkt for underskrift: 2026-06-24 12:34
Underskrevet med MitID



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

Document ID: 952808dc-a559-4cdc-97c7-5b6b1342d803

List of Signatures, page 2/2

Christian Lancaster

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

Christian Lancaster

Rolle: Næstformand På vegne af A/B Boparken (29)

ID: 2ed135ef-a709-433f-99b9-830ad2ec74d4

Tidspunkt for underskrift: 2026-06-24 18:23

Underskrevet med MitID

Jesper Nielsen

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

Jesper Bernard Vestergaard Nielsen

Rolle: Sekretær På vegne af A/B Boparken (29)

ID: 15955ef6-df4e-4aea-9ea9-37bb85158d60

Tidspunkt for underskrift: 2026-06-23 15:10

Underskrevet med MitID



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

Document ID: 952808dc-a559-4cdc-97c7-5b6b1342d803

Bestyrelsens beretning

Det seneste år har været præget af både fællesskab, forbedringer og udvikling i foreningen.

- Malerprojektet i opgangene skrider planmæssigt frem, og vi er nu cirka tre fjerdedele gennem arbejdet. Det er en synlig forbedring af ejendommen, og vi ser frem til at få projektet afsluttet.
- I beboerlokalet har vi investeret i nye borde og stole, som allerede er blevet taget godt imod. Vi håber, at alle vil være med til at passe godt på inventaret, så det kan komme mange beboere til glæde i de kommende år.
- Årets sociale arrangementer har været en stor succes. Både sommerfesten og vores lysfest med gløgg og æbleskiver har været velbesøgte og har bidraget til det gode naboskab og fællesskab i foreningen.
- Vi indførte sidste år COPARK som parkeringsløsning. Ordningen fungerer efter bestyrelsens vurdering godt, og vi har generelt modtaget positiv feedback. Så længe parkeringsreglerne overholdes, oplever vi få problemer. Beboere er altid velkomne til at kontakte enten COPARK eller bestyrelsen, hvis der er spørgsmål til parkering, licenser eller lignende.
- Vi har fået etableret plantekasser på fortovet foran ejendommen. De bidrager til sikkerhed og fungerer godt som chikaner.
- Et nyt cykelværksted er under etablering, og vi glæder os til at kunne invitere til officiel åbning i nær fremtid.
- Der er også stor opbakning til gårdprojektet. Vi vil gerne takke de engagerede beboere og ildsjæle, som har bidraget med idéer, tid og energi. Det er positivt at opleve den interesse og det engagement, der er omkring udviklingen af vores fælles arealer.
- Endelig har vi oprettet et vidensarkiv, hvor bestyrelsen samler erfaringer og viden om blandt andet byggesager, tidligere beslutninger og forhold, der kan have betydning for foreningens drift. Formålet er at sikre kontinuitet og gøre det lettere for både nuværende og kommende bestyrelser at bygge videre på tidligere arbejde.

Bestyrelsen vil gerne takke alle beboere for et godt år, for engagementet i foreningen og for den konstruktive dialog, vi oplever i hverdagen. Vi ser frem til endnu et år med fortsat udvikling af vores fælles ejendom og fællesskab.

Bents beskeder

Bent vil gerne komme med et par venlige opfordringer.

En del af hans arbejdstid går med affald og oprydning. Derfor en særlig hilsen til rygerne: Skodder hører hjemme i askebægeret – ikke på jorden. Bent har mange opgaver, men professionel skoddesamler står ikke i jobbeskrivelsen.

Vi kan også blive bedre til affaldssortering. Bent bruger jævnligt tid på at eftersortere, og hvis containerne er sorteret forkert, risikerer vi, at de ikke bliver tømt. Så må foreningen betale for privat afhentning, og det er penge, der kunne bruges bedre. Til sidst: Hvis I møder Bent på ejendommen, er I altid velkomne til at komme med både ris og ros. Ros modtages naturligvis hurtigst.

Forslag 1 (vedtægtsændring). Vedtages med kvalificeret flertal.

Motivation:

Nogle af os havner i situationer, hvor vi midlertidigt ikke kan bo i vores andelsbolig. En udstationering. Et job i udlandet. En diplomatisk post. Situationer der typisk varer længere end to år, som vi heller ikke ønsker at betale prisen for ved at miste vores hjem i foreningen, men som også i værste tilfælde kan koste en sit job.

I dag er der ingen vedtægtsregel, der hjælper os i den situation. Bestyrelsen har kunnet godkende fremleje i op til to år, men derefter er der ingen vej videre. Resultatet er, at en andelshaver med et tre- eller fireårigt udlandsophold i praksis tvinges til at sælge sin andel, selv om fraværet er midlertidigt og måske endda ufrivilligt.

Det er ikke rimeligt. Og det er ikke i foreningens interesse.

Dette forslag ændrer på det. Med en ny bestemmelse bliver det muligt at fremleje ud over to år, når der fortsat foreligger en saglig grund, og bestyrelsen godkender forlængelsen. På den måde bliver der ikke tale om at andelshaver kan foretage en konstant fremleje. Kontrollen forbliver hos bestyrelsen. Retten til at blive i foreningen forbliver hos os.

Forslag:

§ 11A. Fremleje

Stk. 1. En andelshaver kan med bestyrelsens forudgående skriftlige samtykke fremleje sin bolig helt eller delvist i en begrænset periode på højst 4 år.

Stk. 2. Fremleje kan alene godkendes, når andelshaveren dokumenterer, at denne midlertidigt opholder sig uden for boligen som følge af:

- a) studieophold i en anden landsdel eller i udlandet,
- b) arbejdsophold i en anden landsdel eller i udlandet,
- c) værnepligt eller anden offentlig tjenestepligt,

Stk. 3. Det er en betingelse for fremleje, at andelshaveren har haft bopæl i boligen i mindst 2 sammenhængende år umiddelbart forud for fremlejeperiodens begyndelse.

Stk. 4. Fremlejeaftalen skal registreres hos foreningen inden fremlejens påbegyndelse. Andelshaveren og fremlejetageren skal fremlægge en af foreningen godkendt fremlejekontrakt samt fornøden dokumentation for grundlaget for fremlejen. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren.

Stk. 5. Korttidsudlejning, herunder udlejning gennem digitale platforme som eksempelvis Airbnb, Booking.com eller lignende tjenester, er ikke tilladt.

Stk. 6. Andelshaveren hæfter over for foreningen for enhver forpligtelse, som påhviler fremlejetageren under fremlejeforholdet.

Stk. 7. Fremleje i strid med nærværende bestemmelse anses som væsentlig misligholdelse og kan medføre eksklusion efter § 15.

Forslag 2, fra bestyrelsen (vedtægtsændring). Vedtages med kvalificeret flertal.

Motivation:

Bestyrelsen foreslår at fastsætte den maksimale fremlejeperiode til 2 år. Dette er i overensstemmelse med den praksis og de regler, der allerede gælder i foreningen i dag, hvor begrænsningen fremgår af overdragelsesaftalen. Formålet med forslaget er at få bestemmelsen indarbejdet direkte i vedtægterne, så reglerne fremgår samlet og tydeligt.

En maksimal fremlejeperiode på 2 år foreningen større fleksibilitet og mindske risikoen for langvarige fremlejeforhold, samtidig med at bestyrelsen ønsker boligerne i videst muligt omfang bebos af andelshaverne selv.

§ 11A. Fremleje

Stk. 1. En andelshaver kan med bestyrelsens forudgående skriftlige samtykke fremleje sin bolig helt eller delvist i en begrænset periode på højst 2 år.

Stk. 2. Fremleje kan alene godkendes, når andelshaveren dokumenterer, at denne midlertidigt opholder sig uden for boligen som følge af:

- a) studieophold i en anden landsdel eller i udlandet,
- b) arbejdsophold i en anden landsdel eller i udlandet,
- c) værnepligt eller anden offentlig tjenestepligt,

Stk. 3. Det er en betingelse for fremleje, at andelshaveren har haft bopæl i boligen i mindst 2 sammenhængende år umiddelbart forud for fremlejeperiodens begyndelse.

Stk. 4. Fremlejeaftalen skal registreres hos foreningen inden fremlejens påbegyndelse. Andelshaveren og fremlejetageren skal fremlægge en af foreningen godkendt fremlejekontrakt samt fornøden dokumentation for grundlaget for fremlejen. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren.

Stk. 5. Korttidsudlejning, herunder udlejning gennem digitale platforme som eksempelvis Airbnb, Booking.com eller lignende tjenester, er ikke tilladt.

Stk. 6. Andelshaveren hæfter over for foreningen for enhver forpligtelse, som påhviler fremlejetageren under fremlejeforholdet.

Stk. 7. Fremleje i strid med nærværende bestemmelse anses som væsentlig misligholdelse og kan medføre eksklusion efter § 15.

Forsalg 3. (Omgåelse af foreningens vedtægter) Vedtages med kvalificeret flertal.

Forslag fra andelshaver Morten Thams, lejlighed 103/112:

1. Godkendelse af fordeling af andelsejerskab efter samlivsophør

Generalforsamlingen anmodes om at godkende, at fordelingen af andelsejerskabet mellem Linn Malnacs og Morten Thams gennemføres som følger i forbindelse med parternes samlivsophør, jf. vedtægternes § 8, stk. 3:

" Linn Malnacs registreres som eneregistreret andelshaver på lejlighed 112/Spormagervej 16,

1. mf – den oprindelige lejlighed.

" Morten Thams registreres som eneregistreret andelshaver på lejlighed 103/Spormagervej 16, 1. th – den fælles erhvervede lejlighed.

Begrundelse

Linn og Morten er begge registreret som andelshavere på begge ovennævnte lejligheder. Den tilstødende lejlighed 103/Spormagervej 16, 1. th blev erhvervet i fællesskab med bestyrelsens dispensation fra de sædvanlige regler om internt udbud med henblik på sammenlægning, som ikke blev gennemført. Parterne er nu gået fra hinanden og har et fælles barn på snart 11 måneder.

Den ønskede fordeling er ikke en overdragelse i vedtægternes § 9's forstand, idet begge parter allerede er andelshavere på begge lejligheder. Vedtægternes § 8, stk. 3, tillægger parterne kompetence til at bestemme, hvem der bevarer retten til boligen ved ophævelse af samliv. Den foreslåede fordeling muliggør, at begge forældre forbliver i foreningens ejendom i umiddelbar nærhed af hinanden, hvilket er nødvendigt af hensyn til **barnets tarv** og et velfungerende forældreskab.

Generalforsamlingen anmodes på denne baggrund om at godkende fordelingen uden internt udbud.

Forslag 4. Ændring af husorden. Vedtages med simpelt flertal.

Forslag til ændring af husordenens punkt vedrørende husdyr i Andelsforeningen Boparken.

MOTIVATION FOR FORSLAGET.

Vi er nogle i Boparken, der holder af hunde og går rundt med et brændende ønske om at kunne tilføje en glad, pelset og firbenet ven til vores husstand.

I en lille arbejdsgruppe har vi sammenskrevet følgende forslag, hvor vi har forsøgt at lægge os op ad ordlyden i vores gældende husordens punkt om husdyr (der på nuværende tidspunkt kun omfatter hold af kat).

Vi håber, I har lyst til at stemme for forslaget om, at der må holdes hund i Boparken, da vi mener, det vil øge livskvaliteten for mange af Boparkens beboere.

FORSLAG.

Vi foreslår, at der på generalforsamlingen vedtages, at der må holdes hund i A/B Boparken, og der dermed vedtages følgende tekstændring i husordenen:

*“**Husdyr:** Det er vedtaget på generalforsamlingen, at der må holdes kat og hund. Kattebakker o.l. må ikke tømmes direkte i affaldscontainere (skal pakkes ind) - og slet ikke i toilettet. Det er ikke tilladt at lufte hunde på foreningens fællesarealer, og hunde skal holdes i snor på foreningens område. Det er kun tilladt at holde hunderacer, der er lovlige ifølge dansk lovgivning. Klager over støjgener og lignede fra husdyr går under den i øvrigt gældende husorden.”*

BILAG til forslag om ændring af husorden vedr. husdyr

I arbejdsgruppen har vi arbejdet med følgende interne retningslinjer, såfremt at forslaget skulle blive vedtaget:

Det er kun tilladt at holde én hund pr. husstand uanset boligens størrelse.

Klager over støjgener går under den i øvrigt gældende husorden og vil blive behandlet af bestyrelsen efter samme procedure som andre naboklager.

Ejeren af kæledyret er forpligtet til at have dækkende ansvarsforsikring jvf. dansk lovgivning

Ejeren af kæledyret skal sørge for, at det ikke forretter sin nødtørft på Boparkens område. Skulle dette alligevel indtræffe, er man forpligtet til straks at fjerne efterladenskaberne.

Ejeren af kæledyret er forpligtet til at erstatte evt. skader i tilfælde af, at dyret skulle forvolde skader på Boparkens eller andre beboeres ejendom.