



Kære Husejer!

Hermed indkaldes i henhold til Husejerforeningen Humlebys vedtægter til:

Ordinær Generalforsamling

Tirsdag d. 11. marts 2025, kl. 19.00

KP, Auditorium K1.02, Humletorvet 2, Carlsberg Byen

Der vil være skilte og vejvisning.

Husejerforeningen vil som sædvanligt stå for kaffe og kage fra kl. 18.30.

For at deltage skal der være betalt kontingent.

Hvert hus kan kun afgive én stemme. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

Venlig hilsen

Bestyrelsen

Amalie Bang, formand

Morten Schaumburg-Müller, næstformand

Inger A. Nielsen, kasserer

Brian Jensen, bestyrelsesmedlem

Mikkel Mosthaf, bestyrelsesmedlem

Morten Eriksen, bestyrelsesmedlem

Morten Schaumburg-Müller, bestyrelsesmedlem

Peter Høgenhaven, bestyrelsesmedlem

Morten Wiene, bestyrelsessuppleant

Gitte Dyrby, bestyrelsessuppleant

Dagsorden for generalforsamlingen

I henhold til vedtægterne:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år
3. Det reviderede regnskab forelægges til godkendelse
4. Bestyrelsens og øvrige indkomne forslag
5. Forelæggelse af budget for det løbende år til godkendelse
6. Fastlæggelse af kontingent for de følgende fire kvartaler
7. Valg af bestyrelse, kritiske revisorer, ekstern revisor og gaderepræsentanter

Ad. punkt 2: Bestyrelsens skriftlige beretning er vedlagt

Ad. punkt 3: Revideret regnskab er vedlagt

Ad. punkt 4: Forslag til Generalforsamlingen:

Forslag fremsat af bestyrelsen

- a. Bestyrelsen foreslår ændring af kadencen for opkrævningen af kontingent, således at kontingentet opkræves halvårligt i stedet for kvartårligt.

Forslag til vedtægtsændringer i den forbindelse: Ordlyden af vedtægternes § 18, 2. punktum bliver herefter:

§ 18:

Nugældende: "... Kontingentet erlægges kvartårligt forud og opkræves af foreningens inkassator. ..."

Ændres til: "... Kontingentet erlægges halvårligt forud og opkræves af foreningens inkassator. ..."

- b. Bestyrelsen foreslår følgende beslutning vedtaget vedr. parkeringsordning på B!NGS:

Beslutningsforslag:

Husejerforeningen Humleby (HF) har i 2021 indgået en aftale med Commercial Real Estate Property P/S (B!NGS) om brugsret til 30 parkeringspladser beliggende Vesterbrogade 149, 1620 København V i tidsrummet mellem 16:30 og 08:00 på hverdage samt hele weekenden og alle helligdage. HF har adgang til 60 p-kort og tilhørende 60 adgangsbrickes.

HF administrerer videreudlejning af parkeringspladserne til medlemmer (HE) af HF. Lejerne skal afholde samtlige udgifter til B!NGS forbundet hermed. HF har betalt et kontant depositum til B!NGS på 18.750 kr. ved aftalens indgåelse i 2021.

Bestyrelsen kan til enhver tid anmode B!NGS om en justering af antallet af parkeringspladser, både i opad- og nedadgående retning for at imødekomme udviklingen i efterspørgslen på antallet af parkeringspladser.

Aftalen kan af begge parter (Husejerforeningen ved bestyrelsen og B!INGS) opsiges med 3 måneders skriftligt varsel til udgangen af en måned.

Forslag fremsat af medlemmer

Forslag fra Kirsten Selsmark og Henrik Ledet er vedlagt.

Ad. Punkt 5:

Forslag til budget er vedlagt.

Ad. punkt 6:

Bestyrelsen foreslår uændret kontingent på 1.100 kr. pr. kvartal (jf. dog forslag ovenfor om halvårlig opkrævning)

Ligeledes foreslår bestyrelsen uændret kontingent til Forsyningsfonden på 1.000 kr. pr. kvartal for de medlemmer, som ikke har indfriet gælden til Forsyningsfonden.

Kontingentet gælder fra 1. april 2025 til 1. april 2026.

Ad. punkt 7:

På valg til bestyrelsen for 2 år:

- a. Valg af kasserer: Bestyrelsen indstiller Inger Nielsen (modtager genvalg)
- b. Valg af bestyrelsesmedlem: Mikkel Mosthaf (modtager genvalg)
- c. Valg af bestyrelsesmedlem: Morten Schaumburg-Müller (modtager genvalg)
- d. Valg af bestyrelsesmedlem: Morten Eriksen (modtager genvalg)
- e. Valg af bestyrelsessuppleant: Birgitte Dyrby Rasmussen (modtager genvalg)

Øvrige valg:

g. På valg som ekstern, registreret revisor: Der skal findes en ny revisor.

h. Kritisk revisor for 2 år: Jan Thomsen genopstiller
(Kritisk revisor, Søren Zwinge, er ikke på valg)

i. Gaderepræsentanter, bestyrelsen indstiller følgende:

Bissensgade: Anna Tovgaard, Bissensgade 18

Carstensgade, nedre ende: Nis Christensen, Carstensgade 12

Carstensgade, øvre ende: Kira Saabye From, CA27 og Eva Rose Rechnagel, Carstensgade 70

Ernst Meyers Gade: Mikkel Nordberg, Ernst Meyers Gade 19

Freundsgade: Marie, Freundsgade 13 og Julie Gaugler, Freundsgade 4

Jerichausgade, nord: René Hansen, Jerichausgade 15

Jerichausgade, syd og Ny Carlsberg Vej: Gudjon Bjarnasson, Jerichausgade 39

Küchlersgade, nedre ende: Svend Erik Petersen, Küchlersgade 6

Küchlersgade, øvre ende: Søren Rolighed, Küchlersgade 45

Lundbyesgade: Signe Zenia Thomsen, Lundbyesgade 5

Vester Fælledvej: Flemming, Vester Fælledvej 28

Skriftlig Beretning

Det følgende er skriftlig beretning over bestyrelsens aktiviteter opdelt efter bestyrelsesmedlemmernes ansvarsområder i indeværende periode. Denne skriftlige beretning indgår i sin helhed i den beretning, som bestyrelsen aflægger til den ordinære generalforsamling 11. marts 2025.

Generalforsamlingen 12. marts 2024 var som vanligt velbesøgt, selvom der ikke var de helt store ting på plakaten.

Som følge af det afsluttede vandrørprojekt er egenkapitalen i Forsyningsfonden negativ. Grundet det ændrede rentemiljø, blev der på generalforsamlingen vedtaget en model, hvor de, der ønsker det, kan betale deres andel af Forsyningsfondens negative egenkapital ud, og i en periode være fritaget for indbetaling til fonden. Da lånet er optaget af Husejerforeningen, vil man dog fortsat hæfte for gælden. Vi åbner for betaling af egen andel af restgælden en gang årligt i september.

Efter forslag fra Henrik Ledet og Kirsten Selsmark blev det besluttet at gennemføre en kampagne i Humleby for at oplyse om de skadelige virkninger af fyring i brændeovne. Kampagnen har resulteret i en række oplysningsfilm med forskere og forsøg med humlebyske brændeovne.

Bestyrelsen har i årets løb haft en del arbejde med opfølgning på lokalplan, vores veje, trafikken og affaldshåndtering. Vi har forsøgt at løse sagerne både de langsigtede og de akutte, så godt og hurtigt som muligt.

Vandrørprojektet

Vandrørprojektet blev afsluttet i 2022. Set i bagspejlets klare lys – især i betragtning af de stærkt stigende priser på materialer og håndværkere – så var det rigtigt, at generalforsamlingen besluttede at gennemføre projektet i hele Humleby i stedet for i etaper over en årrække.

De nye rør, kan vi konstatere, har betydet betydelige besparelser i det ordinære regnskab.

Som bestyrelsen ser det, kan vores renoverede kloakrør og vores nye vandrør holde i mange, mange år, og da vores gasrør og vores el-installationen heller ikke står over for renovering mange år fremover, så ser bestyrelsen ikke, at der er behov for nye indbetalinger til Forsyningsfonden i mange år fremadrettet, når det nuværende lån er betalt fuldt ud.

Beboerhuset

Humbleby uden Beboerhuset er ikke Humleby. Beboerhuset er centrum for megen liv i Humleby: Fastelavn, private fester, spiseklubber, torsdagsbar, osv. osv. Husejerforeningen købte Beboerhuset af Beboerforeningen i 2021 og har sat det i stand, så det fortsat kan drives som et beboerhus til gavn for Humleby, og som centrum for Beboerforeningens aktiviteter. Det har været en god beslutning, selvom vi har et mindre udestående på vores kassekredit. På sigt vil Beboerhuset kunne hvile helt i sig selv.

Huset har været udlejet i næsten alle weekender og på mange hverdage, og der har været afviklet flere gode arrangementer i Beboerforeningens regi.

Bortset fra enkelte nødvendige løbende vedligeholdelser har der ikke været behov for at bruge penge på Beboerhuset, der udestår kun trappen ved hovedindgangen, som vi skal have skiftet, så den både er hensigtsmæssig og følger lokalplanen.

Forsikring

Humblebys huse er omfattet af en fælles forsikring. Forsikringen dækker først og fremmest den lovbestemte brandforsikring, inklusive el-skade, men også glas, sanitet og insekt og svampeskader, stikledning, hus- og grundejeransvar, rørskader, men med et fradrag, hvis rørene er af ældre dato.

Efter i mange år at have haft et godt samarbejde med Topdanmark, har vi skiftet til Tryg Forsikring, som gav os et tilbud der var langt bedre end hvad Topdanmark havde varslet af prisstigninger på vores police. I forbindelse med indgåelsen af aftalen med Tryg blev det på generalforsamlingen besluttet at hæve kontingentet til husejerforeningen med 100 kr. pr. kvartal. Det har vist sig, at denne kontingentforhøjelse har bevirket et mindre overskud på budgettet. Bestyrelsen indstiller, ligesom det var tilfældet på sidste års generalforsamling, at kontingentsatsen fastholdes, og at årets overskud bruges til at nedbringe kassekreditten til Beboerhuset. Det er muligt, at vores forsikringspræmie vil stige til juli, når vi skal genforhandle aftalen, hvorfor det er godt at have lidt luft i økonomien.

Arbejdet med overholdelse af lokalplan

Humbleby er som bekendt omfattet af en bevarende lokalplan, der sikrer bebyggelsens ensartede præg og kvaliteter. Vi har alle en fælles interesse – også økonomisk – i at være med til at bevare et kulturhistorisk miljø med fine arkitektoniske værdier.

I vores vedtægter står der derfor blandt andet: "Medlemmerne er forpligtet til at overholde lokalplan nr. 268 for Humleby af 29. februar 1996 med evt. senere ændringer. Ændringer i husenes facader eller opførelse af tilbygninger samt alle ændringer på husene, som er omfattet af lokalplanen skal forelægges bestyrelsen til udtalelse" og "Husejerforeningens bestyrelse har pligt til at rådgive og vejlede alle medlemmer vedrørende lokalplanens bestemmelser".

Der har også i år været meget arbejde med overholdelse af lokalplanen. Der foregår til stadighed større og mindre ombygninger, og det har medført et vist antal henvendelser til bestyrelsen, som har rådgivet de enkelte husejere. Behovet for rådgivning har helt klart været nedadgående efter, at vi fik udarbejdet "Guide til Lokalplan", det har været lettere at drøfte sagerne med husejerne og deres håndværkere. Det har også kun i få tilfælde været nødvendigt at kontakte Teknik og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune, som så må afgøre, om der skal gives dispensation eller påbud. Husejerforeningen er ikke myndighed. I sidste ende er det Københavns Kommune, som har påtaleretten over for Husejeren.

Desværre kan det tage ganske lang tid at få færdigbehandlet sagerne i kommunen. Den gennemsnitlige behandlingstid i Teknik og Miljøforvaltningen er pt. 9. mdr. Og vi har sager, der har ligget i flere år. Det er stærkt utilfredsstillende for husejere og for bestyrelsen, at der kan gå år, før der foreligger en endelig afgørelse.

På generalforsamlingen i 2021 vedtog vi, at der i samarbejde med et ingeniørfirma skulle udarbejdes en Ombygningsvejledning i forhold lovgivning og bygningsreglement, men også ift. statik, nedrivning af mure og især udgravning af kældre. Ombygningsvejledningen ligger på humleby.dk og den er blevet trykt og uddelt til nye og nuværende husejere samt ejendomsmæglere.

Carlsberg Byen

Byggeriet af Carlsberg Byen nærmer sig sin afslutning. Vi er fortsat en del generet af varebiler, der læsser af for enden af vores langgader. Det er åbenbart svært at få gps-erne på varevognene rettet ind.

Vi er løbende i fornuftig dialog med Carlsberg Byen om beskæring og udskiftning af træer til lavere frugttræer.

Gaderums- og trafikudvalget

Som bestyrelsen også orienterede om i den skriftlige beretning fra den ordinære generalforsamling sidste år, har Københavns Kommune vurderet Jerichausgade (den bare ende) som i så dårlig forfatning, at vejen skal genoprettes. Det er jo som sådan positivt, da det ikke er nogen hemmelighed, at vejene i Humleby generelt godt kunne trænge til en renovering med udlægning af ny asfalt osv.

Til bestyrelsens overraskelse indebar kommunens oplæg, at dele af Jerichausgade skulle være med påbud om 30 km/t og mindre dele skulle fortsætte som lege- og opholdsområde med anbefalet 15 km/t. Det ville altså potentielt betyde, at nogle dele af Jerichausgade i den bare ende ikke ville være lege- og opholdsområde, mens andre dele fortsat ville være det. Samtidig ville øvrige gader i Humleby fortsat være lege- og opholdsområder. Forvirrende ja. Herudover mente kommunen bl.a., at de små forhaver i Jerichausgade var etableret på uautoriseret vis, og at de derfor skulle nedlægges i forbindelse med genopretningsprojektet.

Vores veje er i dag offentlige veje, hvorfor det i sidste ende er kommunen, der har rådighed over vejarealet og stort set kan bestemme, hvilket projekt de ønsker at gennemføre. Husejerforeningens bestyrelse har imidlertid brugt meget tid og kræfter på at indgå i en konstruktiv dialog med kommunen om genopretningsprojektet. Bestyrelsen har i denne dialog haft to overordnede pejlemærker. For det første at hele Humleby - inkl. den bare ende i Jerichausgade - fastholder den opnåede status som lege- og opholdsområde. For det andet at kommunen så vidt muligt udfører en samlet renovering af gaderne for at sikre en god sammenhæng på tværs.

Dialogen med kommunen har været god, men det har igennem det meste af processen set meget svært ud i forhold til at fastholde Jerichausgade som lege- og opholdsområde i forbindelse med genopretningsprojektet. Kommunen har ikke kunnet finde de gamle tilladelser, men bestyrelsen har været i stand til at fremlægge dem. Det har ført til, at kommunen på et møde ultimo februar orienterede bestyrelsen om, at den bare ende i Jerichausgade vil blive genoprettet 1:1 til nutidig standard med fortsat status som lege- og opholdsområde. Det er en rigtig god nyhed.

Herudover har kommunen anerkendt, at der i Jerichausgade (den bare ende) er givet tilladelse til beplantning af hæk på tværs af den fortovsflise, der er tættest på husmurene i forlængelse af ejendommens skel. Dette vil kommunen respektere ved vejgenopretningen. Kommunen lægger i den forbindelse op til at udstede en permanent råden i forhold til den første række af fortovsfliser, der er tættest på husmurene. Dette vil praktisk betyde, at de små forhaver med hæk ud til første fortovsrække vil kunne bevares, ligesom de fliser, chaussesten mv., som en del husejere har lagt, også vil kunne blive liggende. I det omfang genopretningsprojektet kommer til at indebære, at fortovets niveau bliver hævet en smule (hvilket nok vil blive sagen), vil det være den enkelte husejers ansvar at sørge for at fliser, chaussesten mv. på denne del af fortovet i nødvendigt omfang bliver tilpasset eventuelt niveauforskel. Alternativt hertil vil være, at der ikke gives permanent råden i forhold til den første række af fortovsfliser, og så er det bestyrelsens forståelse, at kommunen vil reetablere med to fortovsfliser i begge sider.

Kommunen har lovet bestyrelsen, at man vil blive tæt inddraget i den videre planlægning af genopretningen af den bare ende i Jerichausgade, selv om det adskiller sig fra normalen. Bestyrelsen vil naturligvis orientere og inddrage Husejerforeningen og husejerne i Jerichausgade i relevant omfang.

Samlet set er bestyrelsen, som sagerne står, rigtig godt tilfreds med den løsning vedrørende Jerichausgade, som kommunen nu har lagt frem, og som i meget høj grad imødekommer de bekymringer om det oprindelige projekt, som bestyrelsen har haft. Hvad bestyrelsen dog meget gerne havde set var en samlet 1:1 renovering af ikke alene den bare ende i Jerichausgade, men af alle gaderne i Humleby. Mange af gaderne i Humleby er nemlig efter bestyrelsens opfattelse i tilsvarende dårlig stand, hvorfor det virker lidt tilfældigt, at kommunen har udvalgt netop Jerichausgade. Bestyrelsen har opfordret kommunen til stærkt at overveje en samlet renovering af gaderne, men det er nok op ad bakke, da kommunen ikke har afsat midler til et genopretningsprojekt for hele Humleby. I så fald må vi glæde os over, at kommunen starter med at tage hånd om Jerichausgade og sideløbende presse på for, at kommunen over de kommende år også prioriterer øvrige veje i Humleby.

Som mange nok har bemærket, har vi i årets løb mistet en række parkeringspladser i Carstengade og Küchlersgade i forbindelse med fjernelsen af skiltningen med begrænset parkering. Bestyrelsen har rettet

henvendelse herom til kommunen. Kommunen har i den forbindelse oplyst, at man efter fjernelsen af skiltene med begrænset parkering undersøgte muligheden for at etablere afmærkede parkeringsbåse på stedet, men at politiet desværre vurderede, at dette ikke kunne tillades. Dette ville ifølge politiet bl.a. resultere i for smalle passager mellem de parkerede biler, hvilket kunne hindre fremkommeligheden for større køretøjer, herunder udrykningskøretøjer og brandvæsenet.

Parkering på Bings

I 2021 fik Husejerforeningen en god aftale på plads med B!NGS, så op til 60 biler - mod betaling naturligvis - kan parkere derovre om aftenen og natten og hele døgnet i weekender. Der er også 8 ladestandere. Aftalen fortsætter også i år til glæde for Humleby. Der er en lille venteliste til p-plads hos BINGs, og hvis I overvejer at få en plads, så skriv jer endelig op, så vi kan se, at der stadig er en interesse for BINGs' P-ordning. I skriver jer op på vores website, under parkering. Bestyrelsen vil gerne sige tak til Morten Eriksen, som beredvilligt har administreret ordningen i 2024.

Fjernelse af graffiti

Generalforsamlingen vedtog i 2019, at Husejerforeningen tegner abonnement til graffiti-bekæmpelse. Det har fungeret tilfredsstillende også i 2024. Bestyrelsen foreslår, at ordningen opretholdes.

E-mail som kommunikation og www.humbleby.dk

Generalforsamlingen vedtog i 2017, at Husejerforeningen fremover kun bruger e-mail. De allerfleste har tilmeldt sig. Der er kun få husejere, som vi fortsat betjener med papir-post. Desværre mangler vi stadig tilmeldinger fra enkelte husejere. Meld jer til her; humbleby.dk/mail.

Vi har en god og informativ hjemmeside, og vi får hurtigt opdateret ting og sager. Desværre har vi oplevet en del spam og falske mails til bestyrelsesmedlemmerne, hvilket efter alt at dømme skyldes, at vores private mailadresser og telefonnumre har ligget frit tilgængeligt på hjemmesiden. Vi har derfor valgt alene at have bestyrelsens hovedmailadresse på hjemmesiden. Yderligere mailadresser og telefonnumre kan findes i NABO-bladet.

Gaderepræsentanter:

Vores gaderepræsentanter spiller en vigtig rolle i Humleby, hvor de blandt andet står for at organisere den årlige forårsrengøring i Humleby - et hyggeligt samlingspunkt i gaden. Bestyrelsen vil gerne takke alle gaderepræsentanter for det gode arbejde, I har lavet i det forgangne år.

Humblebys fælles forårsrengøring af gader og fortove er i år søndag den 4. maj.

Gader og gartner

Vores unge renholdsteam har i det årets løb lavet et fint stykke arbejde, både i gaderne og ikke mindst arealerne ved containerne; de har absolut ikke noget ansvar for, at der af og til hensættes pap og andet affald ved containerne. Det er naturligvis ikke husejere fra Humleby, der hensætter affald og pap, i stedet for at bevæge sig den korte vej til Enghave Nærgenbrugsstation.

Det opmærksomme unge rengøringsteam har oplyst, at der ikke længere er meget affald i gader og på fortove. I forbindelse med at de har opsagt deres job fra årsskiftet, har bestyrelsen besluttet at afvente, om der opstår et behov for et rengøringsteam. Bestyrelsen siger tak til drengene for deres indsats gennem årene.

Vi vil opfordre til at husejere benytter kommunens ordning "Giv et praj" - specielt hvis der opstår ophobning ved containerne.

Træerne beskæres løbende af et kommunalt betalt gartnerfirma. Det gælder dog ikke træerne i forhaverne og hækkene. Her er husejerne selv ansvarlige: træer må ikke hænge ud over fortovene og hække må højst være 1,20 m høje. Det er ikke alle steder øjemålet er kalibreret. Det er vigtigt, at vi gør en fælles indsats for at holde fortovene passable, både hvad angår beplantning og hvad angår de nye affaldscontainere, der bør opbevares i egen forhave (hvis man har en sådan).

Bestyrelsen har på opfordring fra en husejer indkøbt en fælles kloakrenser, som kan bruges til at holde brøndene rene, så de ikke sander til. Kloakrenseren kan lånes i Beboerhuset ved at henvende sig til vicevært Rune.

Som et lyn fra en klar himmel kom det, da et par humlebyboere, som var involveret i lys-projektet i 2006, blev opmærksomme på, at Københavns Kommune planlagde at skifte lysene i Humleby til LED-pærer. Dette resulterede i et hurtigt iværksat møde med kommunen, hvor der i samarbejde med lysarkitekt Gunver Hansen fra Kartoffelrækkerne blev gjort rede for ulemperne ved en for skarp belysning i Humleby. Efter mødet udarbejdede kommunen en væsentligt bedre løsning end den foreslåede med mindre spildlys og blænding end oprindeligt planlagt. Der bliver installeret helt nye lamper, der har samme ikoniske københavnner-design, farve og størrelse som hidtil. Antal, placering og højde over gaden forbliver den samme.

Affald

Det er nok ikke gået nogens næse forbi, at vi har fået nye affaldscontainere i Humleby.

I juni 2024 rullede Københavns Kommune ordningen ud for Humleby, og siden da har mange beboere fundet sammen om at deles om containere, for at mindske antallet i forhaver og på fortove.

Bestyrelsen har arbejdet for at fjerne containere fra fortovene, da det (jævnf. § 25 i Husejerforeningens vedtægter) ikke er lovligt at placere dem fast på fortovet, med mindre man ikke har en forhave. Beholderne kan i forbindelse med tømning stilles frem til fortov senest kl. 6.00 på tømmedagen.

Bestyrelsen har spurgt Københavns Kommune, om der er planer om nye tiltag for rækkehuse og villaer, men der kan i nærmeste fremtid kun blive tale om mindre justeringer af affaldsordningen.

De fælles opstillede papir- og metalbeholdere vil heller ikke blive reduceret eller kontrolvejret. Bestyrelsen og renovatøren må melde tilbage, hvis de er overfyldte eller ikke tømmes som de skal.

Bestyrelsen vil endnu engang opfordre husejere med forhave til at fjerne affaldscontainerne fra fortovet, så der bliver fri passage for alle.

Og en update fra KK: I Humleby er der en del, som ikke står registreret med madaffaldsordning. Måske fordi det ikke er registreret korrekt, at de deler madaffaldsbeholder med naboen eller andre. De adresser er blevet kontaktet af KK.

Afslutning

Det har været et relativt roligt år i bestyrelsen. Vi har forsøgt at løse vores opgaver i et godt samarbejde med husejerne. Vi føler, at der bliver bakket godt op om arbejdet. Og vi synes fortsat, at det er sjovt og givende at sidde med i bestyrelsen.

Tak til alle de Husejere, som på den ene eller anden måde har hjulpet bestyrelsen, og som har bidraget til at gøre Humleby til et rigtig godt og rart sted at være. Særlig tak til Beboerforeningens bestyrelse, vi glæder os til det fortsatte samarbejde.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

**HUSEJERFORENINGEN
HUMLEBY
&
HUSEJERFORENINGEN HUMLEBYS
FORSYNINGSFOND**

**c/o Inger Nielsen
Jerichausgade 30
1777 København V**

CVR. nr. 21 92 55 19

**ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN
1. januar – 31. december 2024**

Årsrapporten godkendt på generalforsamlingen
den 2025

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
LEDELSESPÅTEGNING	1
REVISIONSPÅTEGNING	2 - 3
LEDELSESBERETNING	4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5
RESULTATOPGØRELSE for året 2024	6
BALANCE pr. 31. december 2024	7
NOTER	8
HUSEJERFORENINGEN HUMLEBYS FORSYNINGS FOND	9

LEDELSESPÅTEGNING

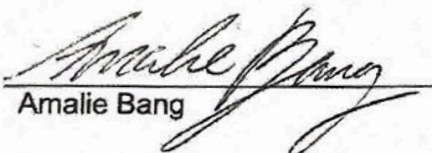
Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2024 for Husejerforeningen Humleby. Den samlede bestyrelse erklærer:

- at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
- at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København 28. februar 2025

BESTYRELSE


Amalie Bang

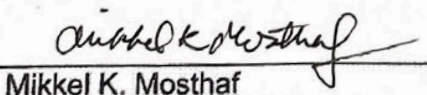
Morten Schaumburg-Müller


Inger A. Nielsen

Morten Eriksen

Peter Høgenhagen

Brian Jensen


Mikkel K. Mosthaf

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Husejerforeningen Humleby

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Husejerforeningen Humleby for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' retningslinier for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Østerbro, den 28. februar 2025

Revisionsfirmaet Peter Deiborg
Cvr.nr. 16 34 65 78

Peter Deiborg
Registreret revisor
mne 15575

LEDELSESBERETNING

Husejerforeningen Humleby er forening for samtlige beboelser i bebyggelsen Humleby

Medlemskab til foreningen er obligatorisk for husejere, iht. foreningens vedtægter § 2.

Alle medlemmer uden restance har stemmeret på foreningens generalforsamling, i henhold til foreningens vedtægter § 7.

Husejerforeningen Humleby er ejer og forestår drift og vedligehold af foreningens beboerhus, Carstensgade 15.

Foreningens ledes af en bestyrelse som vælges hvert år på foreningens ordinære generalforsamling.

Husejerforeningen varetager Humlebys juridiske og administrative opgaver. Medlemskontingentet besluttet hvert år på generalforsamlingen. Beløbet dækker bl.a. betaling til den kollektive husforsikring samt vedligeholdelse af kloaker og vandrør, der ejes af Husejerforeningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, med nødvendige tilpasninger samt efter vedtægterne. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2023.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Indtægter medtages på faktureringsstidspunktet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til daglig drift af foreningen

Finansielle indtægter og udgifter

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og –udgifter.

BALANCEN

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar – 31. december 2024

note	2024	2023
Samlede kontingentindtægter	1.029.600	1.006.200
Kontingent til forsyningsfond	876.000	936.000
Huslejeindtægt, beboerhus	156.000	156.000
Andre indtægter, parkering	247.750	250.045
Andre indtægter	36.303	33.371
INDTÆGTER I ALT	2.345.653	2.381.616
Husejerforsikring	636.026	624.828
Beboerhus, alm. drift	90.159	107.339
FASTE UDGIFTER I ALT	726.185	732.167
Indbetalt til forsyningsfond	876.000	936.000
Tilskud til afdrag/renter lån beboerhus	100.000	100.000
Rørledninger & brønde	36.955	21.075
Fortove og gader, oprydning	7.244	4.155
ANLÆG & VEDLIGEHOLDELSE I ALT	1.020.199	1.061.230
Generalforsamling & møder	12.224	22.449
Gaver & repræsentation	2.196	2.018
Kontorhold	8.121	6.732
Annoncering i NABO	20.000	20.000
Drift website www.humleby.dk	1.418	1.125
Skattefri godtgørelse	35.550	35.460
PBS – kontingentopkrævning	10.626	9.857
Bankomkostninger	5.359	4.150
MØDER & ADMINISTRATION I ALT	95.494	101.791
Revisor og regnskabsmæssig assistance	35.000	35.000
REVISOR & EXTERN ASSISTANCE MV. I ALT	35.000	35.000
Graffiti	10.813	10.448
Lokalguide	16.125	19.650
Ren Luft i Humleby	6.595	0
Andre udgifter, parkering	249.567	238.129
EXTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	283.100	268.227
UDGIFTER I ALT	2.159.978	2.198.415
RESULTAT FØR RENTER & AFSKRIVNINGER	185.675	183.201
Rente / negative rente	2.076	1.025
ÅRETS RESULTAT	187.751	184.226

BALANCE pr. 31. december 2024

<u>note</u>	2024	2023
AKTIVER		
Beboerhus, anskaffelsessum 1.7.2020, side 8	998.405	998.405
Beboerhus, forbedring, side 8	1.982.079	1.836.911
Aktiver i forsyningsfond, side 9	0	0
ANLÆGSAKTIVER I ALT	2.980.484	2.835.316
Tilgodehavende kontingent	79.700	82.200
Depositum Bing P-plads	18.750	18.750
Periodeafgrænsning husejerforsikring	315.647	315.147
Tilgodehavender	414.097	416.097
Likvide beholdninger, Sydbank	654.830	1.162.941
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.068.927	1.579.038
AKTIVER I ALT	4.049.411	4.414.354
PASSIVER		
Egenkapital 1.1.	1.302.350	1.118.124
Overført af årets resultat	187.751	184.226
EGENKAPITAL "HUSEJERFORENINGEN"	1.490.101	1.302.350
1 EGENKAPITAL i BEBOERHUSET, side 8	1.198.405	1.198.405
2 EGENKAPITAL i FORSYNINGSFOND, side 9 - 10	-4.817.148	-7.130.141
EGENKAPITAL I ALT	-2.128.642	-4.629.386
Banklån Sydbank, forsyningsfond	4.817.148	7.016.511
Kassekredit Sydbank, forbedring beboerhus	1.204.506	1.805.716
Indskud lejere beboerhus	25.800	25.800
Forudbetalt medlemskontingent	6.100	2.000
Forudbetalt parkering, beboere	59.283	57.465
Hensat revision og regnskabsudarbejdelse	35.000	35.000
Skyldige omkostninger	30.216	101.258
Kortfristet gæld	6.178.053	9.043.740
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	6.178.053	9.043.740
PASSIVER I ALT	4.049.411	4.414.354
3 SIKKERHEDSSTILLELSER, side 10		

NOTER

1.

**HUSEJERFORENINGEN HUMLEBY
BEBOERHUSET CARSTENSGADE**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anskaffelse Beboerhus 1.7. 2020	990.655	990.655
Tinglysning ved anskaffelses 1.7. 2020	7.750	7.750
	<u>998.405</u>	<u>998.405</u>
Forbedring 2020	187.418	187.418
Forbedring 2021	1.119.135	1.119.135
Forbedring 2022	402.500	402.500
Forbedring 2023	72.152	0
Finansieringsomkostninger, akkumuleret	200.874	127.858
	<u>2.980.484</u>	<u>2.835.316</u>
Aktiver i alt	<u>2.980.484</u>	<u>2.835.316</u>
Indestående 1.1.	1.198.405	1.198.405
Forbedringsudgifter	1.581.205	1.509.053
Finansieringsomkostninger, akkumuleret	200.874	127.858
	<u>2.980.484</u>	<u>2.835.316</u>
Passiver i alt	<u>2.980.484</u>	<u>2.835.316</u>

2.

HUSEJERFORENINGEN HUMLEBY
FORSYNINGSFOND
 Resultatopgørelse for 2024

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Kontingentindtægter opkrævet via Husejerforeningen	876.000	936.000
Regulering vedr. endelig afslutning af vandrørsprojekt	112.340	524.678
INDTÆGTER I ALT	988.340	1.460.678
Finansieringsomkostninger	-369.664	-389.027
OMKOSTNINGER I ALT	-369.664	-389.027
ÅRETS RESULTAT	618.676	1.071.651

Balance pr. 31. december 2024

AKTIVER	<u>2024</u>	<u>2023</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER I ALT	0	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	0	0
AKTIVER I ALT	0	0
PASSIVER		
Egenkapital primo	-7.130.651	-8.201.792
Beboer indfrielse, 60 husejere	1.694.827	0
Årets resultat	618.676	1.071.651
EGENKAPITAL I ALT	-4.817.148	-7.130.141
Mellemregning husejerforening	0	113.631
Sydbank banklån	4.817.148	7.016.510
Kortfristet gæld	4.817.148	7.130.141
GÆLDSFORPLIGTIGELSER I ALT	4.817.148	7.130.141
PASSIVER I ALT	0	0

3.

HUSEJERFORENINGEN HUMLEBY (sikkerhedstillelser)

Til sikkerhed for mellemværende med SYDBANK

- Ejerpantebrev nom. kr. 2.000.000 i ejendommen Carstengade 15

Husejerforeningen Humleby

De kritiske revisorerers påtegning for årsregnskabet 2024.

De kritiske revisorer har gennemgået årsregnskabet for 2024 i overensstemmelse med hidtidig praksis, hvor der blandt andet har været spurgt ind til diverse bilag og udgifter, samt gennemgået bestyrelsens handlingsplan for 2024.

Ved overtagen af Beboerhuset (Ca15) 2020 var det alene for at hjælpe Beboerforeningen, så Beboerhuset kunne blive renoveret. Det skulle ikke ligge Husejerforeningen økonomisk til last. Gennemgangen af regnskabet for 2024 viser, at indtægterne på beboerhuset ikke dækker udgifterne. Af regnskabet fremgår det at der ydes tilskud på 100.000 kr. til beboerhuset. Revisorerne vurderer, at det samlede underskud overstiger de 100.000 kr. Revisorerne kritiserer bestyrelsen for ikke at have fremlagt et regnskab, der viser Husejerforeningens samlede tilskud af Beboerhuset.

Revisorerne bemærker at Sydbank er tilfreds med nedbringelsen af lånet i forsyningsfonden, og at lånet derfor kan fortsætte. Tak til de frivillige indbetalere.

Gennemgangen har ikke givet anledning til yderligere bemærkninger.

Søren Zwinge
Kritisk revisor

Jan Roland Thomsen
Kritisk revisor

HUMLEBY Budget 2025				
	Regnskab 2024	Budget 2025		
INDTÆGTER:				
Samlede kontingentindtægter	1.029.600	1.029.600		
Kontingent til forsyningsfond	876.000	696.000		
Beboerhuset; lejeindtægter	156.000	156.000		
Indtægter; parkering	247.750	-		
Andre indtægter	36.303	-		
INDTÆGTER I ALT	2.345.653	1.881.600		
FASTE UDGIFTER				
Husejerforsikring	636.526	636.526		
Beboerhus; alm drift	90.159	90.200		
FASTE UDGIFTER I ALT	726.685	726.726		
ØVRIGE UDGIFTER:				
Indbetaling til forsyningsfond	876.000	696.000		
Tilskud til afdrag/renter til Beboerhus	100.000	100.000		
Rørledninger og brønde	36.955	40.000		
Forårsrengørings, gader og fortove	7.244	5.000		
ANLÆG OG VEDLIGEHOLDELSE I ALT	1.020.199	841.000		
MØDER OG ADMINISTRATION				
Generalforsamling og møder	12.224	20.000		
Gaver og repræsentation	2.196	2.000		
Kontorhold	8.121	13.000		
Annoncering i Nabo	20.000	20.000		
Drift www.Humleby.dk	1.418	2.000		
Skattefri godtgørelse	35.550	41.500		
PBS - Kontingentopkrævning	10.626	10.500		
Bankomkostninger	5.359	5.500		
MØDER OG ADMINISTRATION I ALT	95.494	114.500		
REVISOR,				
Revisor; regnskab	35.000	50.000		
REVISOR I ALT	35.000	50.000		
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER				
Grafitti ; afrensning	10.813	12.000		
Optryk af Guide til lokalplan	16.125	-		
Ren luft i Humleby	6.595	-		
Andre udgifter ; parkering	249.567	-		
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	283.100	12.000		
UDGIFTER I ALT		1.744.226		
Negative renter				
Årets resultat efter renter		137.374		

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at overskud anvendes på nedskrivning af kassekredit.



”Brændeovne er en stor kilde til luftforurening med partikler”
Steffen Loft, professor i miljømedicin, Københavns Universitet

Ren luft i Humleby

Forslag til
Husejerforeningens generalforsamling
11. marts 2025

Kirsten Selsmark & Henrik Ledet
Küchlersgade 53
Tlf. 26 39 66 40
mail@arrowspace.dk

13. februar 2025

Forslag til generalforsamlingen

Vi står bag oplysningskampagnen ”Ren luft i Humleby”. Kampagnen blev vedtaget med et stort flertal på Husejerforeningens generalforsamling i marts 2024, og er gennemført i samarbejde med Husejerforeningens bestyrelse.

Vi har interviewet en række eksperter med indsigt i sundhedsskader ved luftforurening med partikler som kommer fra fyring med brænde.

Interviews og supplerende info bl.a. om alternativer til brændefyring kan ses på hjemmesiden renluftihumleby.dk

Vi runder vores arbejde af med følgende forslag til beslutning på generalforsamlingen for Husejerforeningen Humleby 2025:

- **Husejerforeningen Humleby anbefaler, at der ikke fyres med brænde i Humleby.**
- **Husejerforeningen Humleby sørger for at informere nye ejere i Humleby om Husejerforeningens anbefaling.**
- **Hjemmesiden renluftihumleby.dk fortsætter som informationskanal i Humleby om partikelforurening og sundhedsskader ved fyring med brænde. ***
- **På hjemmesiden humleby.dk tilføjes et selvstændigt menupunkt med Husejerforeningens anbefaling om ikke at fyre med brænde, samt en kort begrundelse og henvisning til hjemmesiden renluftihumleby.dk. Menupunktet udformes som angivet på næste side.**

*Husejerforeningen betaler fortsat webhotel og domæne for renluftihumleby.dk. Udgift årligt er pt. 887 kr. Undertegnede forslagsstillere påtager sig at vedligeholde og opdatere hjemmesiden i samarbejde med Husejerforeningens bestyrelse.

Kirsten Selsmark & Henrik Ledet, Küchlersgade 53 – mail@arrowspace.dk

Anbefaling vedr. brændefyring

På hjemmesiden humleby.dk under menuen "Dit hus" tilføjes punktet "**Brændefyring**" med nedenstående indhold:

Brændefyring

Husejerforeningen Humleby anbefaler, at der ikke fyres med brænde i Humleby.

Fyring med brænde udleder sundhedsskadelige partikler. Det gælder også ved korrekt fyring i de nyeste brændeovne.

Brændefyring giver en lang række skader på liv og helbred forårsaget af mikroskopiske partikler i brænderøgen. Børn, gravide, ældre og kronisk syge er særligt sårbare.

Selv de nyeste brændeovne kan ved korrekt fyring, give forurening også indendørs med sundhedsskadelige partikler.

Vi har fjernvarme

Humleby fik fjernvarme i 1993. Det er derfor ikke nødvendigt at fyre med brænde.

Hvis der er problemer i den enkelte husstand med at varme huset op med fjernvarme, kan det skyldes, at anlægget i husstanden har nogle år på bagen og måske skal renoveres eller justeres.

Ifølge HOFOR er vandet i fjernvarmen, med en fremløbstemperatur på op til 80 grader, varmt nok til at klare alle opvarmningsbehov i Humleby.

Information om sundhedsskader

På hjemmesiden renluftihumleby.dk findes information om sundhedsskader ved partikelforurening fra fyring med brænde samt om mere miljøvenlige alternativer til brændefyring.

Vedttaget på Husejerforeningens generalforsamling 11. marts 2025