



HOMANN

---

## **AB HAABET**

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING ONSDAG DEN 24. APRIL 2024

---

Henrik Qwist  
advokat (H), partner

1. maj 2024  
J.nr. 10031



Onsdag den 24. april 2024 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i AB Haabet i Den norske Kirke, ved Mønten 9, 2300 København S, med følgende:

## DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning for 2023 (og frem til GF 2024) inkl. kort intro til ny økonomisk plan. Beretningen suppleres med input fra foreningens rådgivere.
3. Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
5. Forslag:

### **Bestyrelsens forslag:**

- A) Bemyndigelse til låneomlægning.
- B) Honorering af bestyrelsen i 2024-25,
- C) Forslag om altanprojekt
- D) Forslag om at sikre foreningen ejerskab til forhaverne/fællesarealerne
- E, F og G) Vedtægtsændringer om vedligeholdelse, forandringer og overdragelser
- I) Vedtægtsændring om udlejning via Airbnb mv.

### **Medlemsforslag:**

- A) Jørgen Rjeily forslag om ændrede priser i vaskeriet og parkeringsanlægget.
- B) Lars Ulbæk, forslag om oprettelse af gæstelejlighed.
- C) Lars Ulbæk, vedtægtsforslag, kritisk revisor.
- D) Lars Ulbæk, vedtægtsforslag § 10, adgang til omkringliggende boliger.

6. Valg til bestyrelsen.
7. Eventuelt.

Formand Bjørn Klinke bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ordinære generalforsamling 2024. Bestyrelsens medlemmer: Gertrud Jessen (salg), Anders Rafn (kasserer), Jens Mandrup Rasmussen (Ad hoc), Christina Anderskov (beboerdialog og altanprojekt) og Kristian Møllbach (reparation og vedligehold, erhvervslejere) præsenterede sig for forsamlingen og oplyste kort om deres ansvarsopgaver.

Herefter præsenterede formanden aftenens deltagende gæster:

- Advokat Henrik Qwist, Homann Advokater
- Boligforeningsrådgiver Morten Nielsen og filialdirektør René Larsen, Nordea Bank A/S
- Statsautoriseret ejendomsmægler, valuar Torben Lund, PROAD
- Revisor Peter Oxlund Schmidt, Redmark
- Mikkel Spietz, Peter Jahn & Partnere A/S og
- Property Manager Rebecca Hope Evans, DEAS A/S.



## **AD 1 – VALG AF DIRIGENT**

Formand Bjørn Klinke foreslog på bestyrelsens vegne advokat Henrik Qwist som dirigent. Advokat Henrik Qwist blev valgt som dirigent uden modkandidat.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter, samt at ingen fra forsamlingen på opfordring havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed. Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 138 medlemmer var 89 repræsenteret, heraf 23 ved fuldmagt. På den baggrund var generalforsamlingen beslutningsdygtig til behandling af dagsordenens sædvanlige punkter, men ikke til endelig vedtagelse af forslagene om vedtægtsændringer. Vedtægtsændringer kan i henhold til vedtægtens § 24, stk. 2 kun vedtages endeligt på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af foreningens medlemmer er repræsenteret. Hvis mindst 2/3 af ja- og nejstemmer på aftenens generalforsamling stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret (2. behandling).

Advokat Henrik Qwist blev tillige valgt som referent og oplyste, at referatet som sædvanligt ville blive udarbejdet som et beslutningsreferat.

## **AD 2 – BESTYRELSENS BERETNING FOR 2023 OG FØRSTE DEL AF 2024**

Dirigenten konstaterede, at alle andelshavere som sædvanligt sammen med indkaldelsen havde modtaget bestyrelsens udførlige skriftlige beretning.

Formand Bjørn Klinke aflagde herefter på bestyrelsens vegne den mundtlige beretning. Herfra skal særligt fremhæves:

- Byggesagen om parkeringsanlægget er afsluttet. Foreningen har nu et moderne anlæg med bredere båse og mulighed for at oplade elbiler på flere pladserne.
- Gårdprojektet er afsluttet, et hyggeligt og kompetent team af tømrere og gartnere har forvandlet den gamle gråsorte asfaltørken til en ny hyggelig grøn oase af et gårdmiljø med ny legeplads, praktiske affaldsskure med grønne tage, hyggelige pergolaer, smarte solrige siddepladser og urbane bede. Idéerne til den nye grønne gård er kommet fra andelshaverne David Boss Jessen, Katrine Mandrup Kaspersen og Hannelore Kindt. Siden er der etableret et gårdudvalg, som ud over Hannelore Kindt består af Karen Steensbeck Nielsen og Peter Bærskog Johansen.
- Forprojekt til altanprojekt er kommet godt fra start med rådgivning fra Peter Jahn & Partnere A/S og 2 altanfirmaer.
- Bestyrelsen har udarbejdet ny økonomisk plan for AB Haabet for de kommende mange år. Planen er i udkast gennemgået og kommenteret af foreningens revisor, bank og advokat og kommer nu på foreningens hjemmeside, ligesom planen blev præsenteret på beboermøde den 16. april 2024.
- Bestyrelsens vigtigste budskab er, at foreningen er i god udvikling. På trods af høje renter, inflation og et udfordret erhvervslejemarked, ser det ud til, at foreningen kan styre sikkert igennem. Renoverings- og byggeprojektet er blevet gennemført, og det er muligt at arbejde videre med et nyt stort projekt om altaner, idet også dette kan finansieres.



Formanden redegjorde for foreningens økonomiske mål, som er opstillet i den nye økonomiske plan:

1. Vi skal have råd til, at renten stiger yderligere til 4,5% på lånet med rentetilpasning i 2027.
2. Foreningens økonomi skal altid være solid.
3. Vi skal kunne tåle et fald i ejendommens værdi på minimum 10%, uden at det går ud over andelsværdierne.
4. Vi skal have råd til at vedligeholde og udvikle ejendommen – og herunder tilbyde god ejendomsservice.
5. God og sikker drift og udvikling er vigtigere end stigninger i andelsværdierne.

Boligforeningsrådgiver Morten Nielsen, Nordea Bank A/S, redegjorde for bankens vurdering af AB Haabets økonomi, finansiering og styring. Morten Nielsen har fulgt foreningen hele vejen fra stiftelsen, igennem finanskrisen og til i dag. Det blev fremhævet, at foreningen har en solid løbende drift, fokus på langsigtet planlægning, har en overvægt af fastforrentede lån og en velfungerende og meget engageret bestyrelse. Der har igennem alle årene været et godt tæt samarbejde mellem Nordea og foreningen. Nordea kan derfor også tilbyde finansiering af foreningens kommende altanprojekt.

Filialdirektør René Larsen, Nordea Bank A/S, er ikke foreningens bank, men har privatkunder. René Larsen redegjorde for bankens mulighed for at yde lån til købere af andelsboliger i AB Haabet og derudover til foreningens medlemmer. Herunder redegjorde René Larsen for gældsfaktor, både egne lån og en andel af foreningens lån, boligafgiftsfaktor, kreditvurdering af gældende boligafgift samt risici for stigninger, som der skal være råd til, og særligt problemerne med interne handler med en naturlig overlappning, som er vanskelig at finansiere.

Advokat Henrik Qwist orienterede generelt om, at der siden august 2018, hvor Finanstilsynet gennemførte stramninger i reglerne for lån til private til køb af andelsboliger, har været et meget stramt marked. Henrik Qwist har forsøgt at få ABF med til at protestere over Finanstilsynets stramninger og har udarbejdet høringsvar, men det er ikke på nogen måde lykket at få ændret de urimelige regler, blandt andet om, at man som andelshaver og køber af en andelslejlighed kreditvurderes med en forholdsmæssig andel af foreningens lån, selvom foreningens medlemmer ikke hæfter personligt for disse lån. Desværre ser det ud til, at reglerne er kommet for at blive, men det er muligt, at AB Haabet kan hjælpe foreningens medlemmer ved interne handler således, at disse kan gennemføres på trods af problemerne med at få bankfinansiering til mellemfinansieringen.

Statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Torben Lund redegjorde for prissætningen af foreningens ejendom til en kontant handelsværdi på kr. 522.000.000. Foreningens ejendom skal vurderes som en boligudlejningsejendom. Igennem det sidste 1½ år med høj rente er der gennemført meget få handler i København. Forventningen til 2024 er dog, at der vil blive gennemført flere handler. Det er Torben Lunds vurdering, at foreningens ejendom er en fin velvedligeholdet ejendom. De gennemførte projekter i 2023 har medført, at vurderingen fra 2022 er forhøjet med kr. 5.000.000. Samtidig er det valuarens vurdering, at der er tale om en yderst fornuftig værdiansat ejendom. Den nye vurdering på kr. 522.000.000 svarer til 26.464 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Bestyrelsesmedlem Kristian Møllbach præsenterede en af AB Haabets helte, Søren, som har forbedret foreningens hjemmeside med helt nyt design. Søren forklarede, at det vigtigste ved hjemmesiden er, at man kan finde de oplysninger, som man kan bruge, og at hjemmesiden samtidig gerne må se lækker ud. Hjemmesiden er i øvrigt nu lavet, så den passer til skærmen på en mobiltelefon. Den nye hjemmeside vil være klar om kort tid.

Kristian Møllbach præsenterede endnu en af AB Haabets helte, David. David er arkitekt og forklarede, at han har hjulpet bestyrelsen med at udarbejde retningslinjer for foreningens erhvervslejemål om udsmykning



og skiltning. Retningslinjerne for at sikre et ensartet helhedsudtryk i skiltning, farver, belysning mv. Denne opkvalificering tager dog tid og udføres ad hoc, når det er muligt.

Til slut redegjorde formand Bjørn Klinke for foreningens mange beboergrupper, særligt byttegruppen, gårdudvalget, beredskabsgruppen, AW-gruppen m.fl. Samtidig opfordrede formanden til etablering af andre sociale grupper, og bestyrelsen modtager gerne gode idéer hertil.

Festgruppen bestående af Line, Heidi og Anders har arrangeret ny sommerfest, som i år holdes:

**lørdag den 24. august 2024**

**Herefter konstaterede dirigenten, at bestyrelsens beretning var taget til efterretning med klapsalver.**

### **AD 3 – FORELÆGGELSE AF ÅRSREGNSKAB OG REVISIONSBERETNING SAMT GODKENDELSE AF ÅRSREGNSKABET**

Revisor Peter Oxlund Schmidt, Redmark, gennemgik foreningens årsrapport 2023 og besvarede løbende spørgsmål fra forsamlingen under gennemgangen. Fra gennemgangen skal specielt fremhæves:

- Revisionspåtegningen er blank, hvilket betyder, at revisionen ikke har givet anledning til forbehold, samt at revisor oplyser, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023.
- Resultatopgørelsen blev gennemgået. Resultatet for 2023 viser et overskud inkl. foreningens byggesag i gården på kr. 845.885. Efter foreningens betaling af afdrag med kr. 2.367.279 har foreningen et likvidationsunderskud på kr. 1.521.394, hvilket er væsentligt lavere end budgetteret. Resultatet må betegnes som yderst tilfredsstillende.
- Foreningens aktiver og passiver blev gennemgået. Foreningens ejendom er værdiansat i driftsregnskabet til ejendommens handelsværdi vurderet af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Torben Lund til kr. 522.000.000, hvilket i forhold til 2023 er en stigning på kr. 5.000.000. Vurderingen svarer til 26.464 kr. pr. m<sup>2</sup>.
- Foreningens egenkapital i driftsregnskabet inkl. reserverer udgør kr. 187.131.458, hvilket i forhold til 2022 er et fald på godt kr. 8.000.000. Det skyldes, at kursværdien på foreningens realkreditlån er steget. Kursværdien er steget med godt kr. 14.800.000. I driftsregnskabet er der afsat en samlet reserve på kr. 35.137.458 inkl. en kursregulering på kr. 12.497.264, idet ejendommens prioritetsgæld under passiverne er værdiansat til realkreditlånets kursværdi og ikke restgæld.
- Foreningens prioritetsgæld i regnskabs note 9 blev gennemgået. Foreningens lån 1 er et fastforrentet kontantlån med en rente på 3,106597% og afdragsbetaling med en restgæld på kr. 108.529.643. 2. lån er et fastforrentet obligationslån med rente på 3,5%, afdragsfrit indtil 1. april 2032 og med en restgæld på kr. 100.000.000. 3. lån er et afdragsfrit F5 Flexlån med en rente på 1,620682%, afdragsfrit indtil 1. april 2032 og med en restgæld på kr. 100.000.000. Renten på dette lån skal lægges om pr. 1. april 2027. 4. lån er et Cibor6 lån med variabel rente for et halvt år ad gangen og afdragsfrit indtil 1. april 2032. Lånet har p.t. en rente på 3,91% og en hovedstol på kr. 28.928.000. Den samlede realkreditrestgæld udgør kr. 337.457.643 og med en kursværdi pr. 31.12.2023 på kr. 324.960.379.



- Det blev præciseret, at foreningens medlemmer ikke hæfter personligt for foreningens gæld, hverken realkreditlån eller banklån.

**Dirigenten konstaterede, at foreningens årsrapport 2023 var enstemmigt vedtaget.**

Herefter gennemgik revisor Peter Oxlund Schmidt regnskabet note 13 – beregning af andelsværdi.

Foreningens egenkapital opgøres i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Det betyder, at ejendommens værdi værdiansættes til handelsværdien fastsat af en valuarvurdering udarbejdet af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Torben Lund den 30. januar 2020, og denne valuarvurdering er i henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 3 fastfrosset til kr. 475.000.000. Bestyrelsen anbefaler, at denne fastfrysning fastholdes. Foreningens andelskapital er efter denne beregning opgjort til kr. 104.994.000.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at med denne beregning er foreningens reelle reserve dels den i driftsregnskabet opgjorte reserve på kr. 35.137.458, og dels reserven ved fastfrysningen af valuarvurderingen på kr. 47.000.000. Den reelle reserve er således kr. 82.137.468, hvoraf kursværdien udgør kr. 12.497.264.

Bestyrelsen foreslog en andelskrone på 24 x det oprindelige indskud (300 kr. pr. m<sup>2</sup>) eller kr. 7.200 pr. m<sup>2</sup> boligareal. Efter en kort drøftelse af andelsværdiens fastsættelse gennemførte dirigenten en afstemning om andelsværdien.

**Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag om en andelsværdi med fastfrysning af valuarvurdering og dermed en andelskrone på på 24 x det oprindelige indskud (300 kr. pr. m<sup>2</sup>) svarende til 7.200 kr. pr. m<sup>2</sup> boligareal var enstemmigt vedtaget.**

Denne andelskrone er herefter i henhold til vedtægtens § 14, stk. 1 litra A gældende for tiden til næste ordinære generalforsamling 2025. Prissætningen er bindende for andelshaverne, selvom der lovligt kan fastsættes en højere værdi.

**AD 4 – FORELÆGGELSE AF DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDET TIL GODKENDELSE**

Revisor Peter Oxlund Schmidt gennemgik bestyrelsens forslag til budget 2024.

Det blev præciseret, at budgettet er udarbejdet med en stigning i basisboligafgiften på 2,5%, som trådte i kraft 1. januar 2024.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at en del af foreningens medlemmer fortsat betaler moderniseringstillæg i henhold til vedtægtens § 8, stk. 4. Disse moderniseringstillæg bliver aftrappet hvert år og er helt udfaset ved udgangen af 2026 således, at alle andelshavere fra 1. januar 2027 betaler samme boligafgift.

Stigningen i basisboligafgiften foreslås derfor, dels til udligning af nedsættelsen af moderniseringstillæggene, dels til dækning af den almindelige inflation, og endelig for at opbygge en sikker højere indtægt for at kunne imødegå en rentestigning, når foreningens lån 3 skal rentetilpasses 1. april 2027.

Budgettet blev drøftet. Det blev præciseres, at bestyrelsen lægger op til, at basisboligafgiften skal stige hver den 1. januar frem til og med 2027 med 2,5%.



**Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag til budget 2024 med en stigning i basisboligafgiften på 2,5% fra 1. januar 2024 var enstemmigt vedtaget.**

#### **AD 5 - FORSLAG**

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen har fremsat 8 forslag og foreningens medlemmer 4.

#### **BESTYRELSENS FORSLAG**

##### **A) Bemyndigelse til lånomlægning**

Dirigenten redegjorde for, at bestyrelsen som tidligere stiller forslag om, at generalforsamlingen giver bestyrelsen en stående bemyndigelse til at omlægge foreningens lån frem til 1. maj 2025. Bemyndigelsen har følgende ordlyd:

“Generalforsamlingen giver i perioden fra april 2024 og til 1. maj 2025 bestyrelsen bemyndigelse til i samråd med foreningens bank, Nordea, og foreningens advokat, Henrik Qwist, at omlægge foreningens eksisterende realkredit- og banklån i Nordea til nye lån – herunder også ændringer i løbetid og afdragsprofil”.

**Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag A, Bemyndigelse til låneomlægning, var enstemmigt vedtaget.**

##### **B) Honorering af bestyrelsen i 2024-25**

Bestyrelsesmedlem Anders Rafn motiverede bestyrelsens forslag om at hæve bestyrelseshonoraret fra kr. 340.000 pr. år til kr. 360.000 samt derudover særligt ad hoc honorar på yderligere kr. 80.000. Samtidig redegjorde Anders Rafn for bestyrelsesmedlemmernes forskellige kompetencer og generelt bestyrelsens mange arbejdsopgaver.

Dirigenten satte forslaget til afstemning ved håndsoprækning med følgende resultat:

For: 84

Imod: 0

Hverken for eller imod: 5

**Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag om bestyrelseshonorering med en samlet ramme på kr. 360.000 samt særligt ad hoc honorar på yderligere kr. 80.000 var vedtaget.**

Derudover orienterede bestyrelsesmedlem Anders Rafn om, at ejendommens inspektør midlertidigt er gået 20% ned i tid og samtidig naturligvis i løn. Bestyrelsen har derfor besluttet, at bestyrelsesmedlem Kristian Møllbach overtager nogle af inspektørens opgaver, og for dette honoreres særskilt med kr. 8.000 om måneden, så længe inspektør Bo er på nedsat tid.

**Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen tog denne oplysning til efterretning.**

##### **C) Forslag om altanprojekt**



Bestyrelsesmedlem Christina Anderskov redegjorde for, at bestyrelsen siden generalforsamlingen 2023 har arbejdet på et forprojekt om altaner i foreningen. Processen har i høj grad været brugerstyret men med kyndig rådgivning fra Mikkel Spietz, Peter Jahn & Partnere A/S, og 2 altanfirmaer. Der har været afholdt beboermøder den 21. februar og 21. marts 2024.

Mikkel Spietz, PJP, redegjorde for altanprojektet, herunder konkret, hvilke lejligheder der kan få altaner mod gården samt mod gaden, og hvilke hjørnelejligheder, som ikke kan få altan. Derudover redegjorde Mikkel Spietz tillige for muligheden for tagaltaner. Samtidig henvistes til det udsendte notat om altaner samt redegørelserne på møderne. Planen er at udarbejde et altanprojekt inden for Københavns Kommunes kendte retningslinjer således, at dette kan forventes at blive godkendt. Særligt samarbejdet med de 2 altanfirmaer, som udelukkende opfører altaner i København, burde give en sikkerhed for et godt kendskab til Københavns Kommunes retningslinjer. Der er en foreløbig opgørelse for, at hver altan koster omkring kr. 250.000, og tagaltanerne betydeligt dyrere, forventeligt omkring kr. 400.000. Priserne kan stadig svinge, også efter tilslutningsgraden. Der vil tilsvarende være mulighed for at få franske altaner til en pris på ca. kr. 110.000. Der kan opstilles følgende forventede tidsplan for den videre proces, såfremt generalforsamlingen beslutter at iværksætte denne:

Fase 1: Beboertilsagn og kontrakt altanfirma	5-6 måneder.
Fase 2: Myndighedsbehandling	8-9 måneder.
Fase 3: Produktion af altaner	4-5 måneder.
Fase 4: Udførelse	8-12 måneder.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at der er tale om et altanprojekt, hvor altanerne opføres som individuelle forbedringer. Hver enkelt andelshaver får således ejerskab til egen altan. Det betyder samtidig, at alle udgifter til altanprojektets gennemførelse skal betales af de andelshavere, som får altan. Altanerne bliver en individuel forbedring for de lejligheder, hvor altaner påsættes. Forbedringsværdien af altanen nedskrives ikke i 30 år, hvorefter nedskrivningen sker lineært over 30 år.

I forbindelse med den endelige beslutning om altanprojekt på en senere generalforsamling skal der samtidig vedtages tillæg til vedtægt og husorden. Alle andelshavere havde inden generalforsamlingen fået tilsendt et af advokat Henrik Qwist udarbejdet udkast til vedtægtsbestemmelser om altaner, finansiering, vedligeholdelse, afskrivninger og ordensregler samt udkast til husordensbestemmelser. Materialet for at give et overblik over kommende regler.

Altanprojektet blev drøftet, og mange konkrete spørgsmål besvaret af Mikkel Spietz, Christina Anderskov og formand Bjørn Klinke.

Formand Bjørn Klinke og advokat Henrik Qwist redegjorde for, at foreningens udgift til næste fase for altanprojektet vil andrage ca. kr. 300.000 frem til det tidspunkt, hvor de færdige planer, priser, vedtægtsbestemmelser og husordensregler skal vedtages på en ekstraordinær generalforsamling.

Dirigenten præciserede, at bestyrelsens forslag indebærer, at bestyrelsen bemyndiges til at indgå alle nødvendige aftaler vedrørende altanprojektet på ejendommen inden for de i forslaget opstillede rammer. Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning med følgende resultat:

For: 75  
Imod: 6  
Hverken for eller imod: 8





**Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag om altanprojekt var vedtaget og derved kan fortsætte.**

D) Forslag om at sikre foreningen ejerskab til forhaverne/fællesarealer

Formand Bjørn Klinke redegjorde for, at bestyrelsen igennem længere tid har arbejdet med at skulle udforme regler for andelshavernes brug af haverne, idet brugen af arealet har givet anledning til en del klager. I dette arbejde ønskede bestyrelsen klarhed over ejerskab og tinglyste servitutter mv. for arealet.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at han som del i denne undersøgelse har konstateret, at arealet ikke ejes af Københavns Kommune men derimod er særskilt udmatrikuleret, og siden 1907 har været ejet af A/S Amagerbro. Arealerne er i tingbogen angivet som "vej".

På den baggrund og da arealerne er udlagt som vej og derfor heller ikke vurderet til at have nogen værdi, har Henrik Qwist anbefalet bestyrelsen, at foreningen forsøger ved ejendomsdom at få ejendomsret til arealerne. A/S Amagerbro er nemlig et selskab uden nogen som helst aktivitet, og eventuelle ejere kan ikke findes. Omkostningerne ved at føre en sag med henblik på at få ejendomsdom vil ligge i størrelsesordenen kr. 55.000 inkl. alle omkostninger.

Der blev stillet spørgsmål til, hvorvidt et ejerskab vil kunne betyde forhøjet ejendomsskat, og om hvorvidt andelsboligforeningen ved ejerskab vil kunne komme til at hæfte for eventuel grundforurening, herunder forurening fra en 6.000 l olietank beliggende ud for nr. 5.

Der var enighed om, at advokat Henrik Qwist inden en egentlig ejendomssag startes, skal skaffe bestyrelsen vished for, at ejerskab ikke vil medføre en stigning i foreningens ejendomsskatter eller øget risiko vedrørende forurening for foreningen. Med denne præcisering satte dirigenten forslaget til afstemning med følgende resultat:

For: 83

Imod: 0

Hverken for eller imod: 6

**Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag om at bemyndige bestyrelsen til ved dom at søge at afprøve, om foreningen kan sikre sig ejerskab til arealet ved forhaverne/de grønne fællesarealer var vedtaget.**

E, F og G) Forslag om vedtægtsændring om vedligeholdelse, forandringer og overdragelser.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at han har foreslået foreningen de omtalte vedtægtsændringer.

Advokat Henrik Qwist gennemgik forslagene. Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at forslagene er stillet som følge af Højesterets dom af august 2023. Med denne dom ændrede Højesteret den hidtil gældende praksis om, at andelshavere hæfter objektivt for alle skader på ejendommen og de omkringliggende lejligheder, som er forårsaget af, at andelshaver laver forandringer i egen bolig.

Forslagene blev drøftet. Vedrørende forslag F, nyt stk. 4 til vedtægtens § 10 præciserede advokat Henrik Qwist, at andelshavere, jf. vedtægtens § 10 altid er forpligtet til at anmelde forandringer til bestyrelsen, inden arbejdet bringes til udførelse. Bestyrelsen skal efter anmeldelse vurdere, hvorvidt et anmeldt arbejde kræver, at der tegnes all-risk entreprisforsikring. Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at der ikke for alle anmeldte arbejder skal tegnes forsikring, men at det vil gælde for etablering af



nyt køkken med nye rørføringer, for vand, etablering af nyt badeværelse med rørføringer for vand mv. samt fjernelse af bærende vægge. En all-risk entreprisforsikring kan kun tegnes gennem foreningen, og udgiften er forholdsvis beskednen.

Herefter satte dirigenten forslagene E, F og G til afstemning samlet med følgende resultat:

For: 89

Imod: 0

Hverken for eller imod: 1

**Dirigenten konstaterede, at vedtægtsforslagene E, F og G alle var vedtaget med kvalificeret flertal men ikke var endeligt vedtagne. Forslagene kan gå videre til 2. behandling, jf. vedtægtens § 24, stk. 2.**

I) Udlejning via Airbnb og lignende platforme.

Formand Bjørn Klinke motiverede forslaget om at forlænge den årlige grænse for ret til korttidsudlejning fra 60-70 dage.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning.

**Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag til ændring af vedtægtens § 11, stk. 4 var enstemmigt vedtaget. Herefter kan også dette forslag gå videre til 2. behandling.**

#### MEDLEMSFORSLAG

Dirigenten redegjorde for, at der var 4 forslag fra foreningens medlemmer.

A) Forslag fra Jørgen Rjeily – forslag om ændrede priser i vaskeriet og parkeringsanlægget.

Dirigenten anmodede forslagsstiller om at motivere forslaget.

Da forslagsstiller ikke var til stede på generalforsamlingen, og andre andelshavere ikke ønskede at motivere forslaget på forslagsstillers vegne, afviste dirigenten behandling af forslaget.

B) Forslag fremsat af Lars Ulbæk – oprettelse af gæstelejlighed i AB Haabet.

Forslagsstiller Lars Ulbæk motiverede forslaget.

Advokat Henrik Qwist anførte, at omdannelse af en lejebolig med beboelsespligt til en gæstebolig uden beboelsespligt kræver tilladelse fra Københavns Kommune, og at denne tilladelse højst sandsynligt ikke vil blive givet.

Forslaget blev drøftet, hvorefter dirigenten satte forslaget til afstemning med følgende resultat:

For: 1

Imod: 87

Hverken for eller imod: 1

**Dirigenten konstaterede, at forslaget ikke var vedtaget.**



C) Forslag fremsat af Lars Ulbæk – forslag om vedtægtsændring om kritisk intern revisor.  
Lars Ulbæk motiverede sit forslag. Såvel bestyrelsen som flere andelshavere tilkendegav, at de var imod forslaget, som både er for kort beskrevet og viser mistillid til foreningens bestyrelse, som har professionelle rådgivere fra administrator, revisor og advokat.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning med følgende resultat:

For: 1  
Imod: 85  
Hverken for eller imod: 3

**Dirigenten konstaterede, at forslaget ikke var vedtaget.**

D) Forslag fra Lars Ulbæk – Ny bestemmelse i vedtægtens § 10, Forandringer

Lars Ulbæk motiverede forslaget.

Advokat Henrik Qwist oplyste, at forslaget er taget fra ABF's standardvedtægts § 10, stk. 5, hvorfor forslaget kan anbefales vedtaget.

Dirigenten satte forslaget til afstemning med følgende resultat:

For: 88  
Imod: 0  
Hverken for eller imod: 1

**Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget med kvalificeret flertal og derfor kan gå videre til 2. behandling.**

## AD 6 – VALG TIL BESTYRELSEN

Dirigenten redegjorde for, at formand Bjørn Klinke samt Gertrud Jessen og Anders Rafn var på valg, og alle 3 var villige til genvalg.

Dirigenten forespurgte forsamlingen, om der var andre kandidater til formandsposten. Herefter konstaterede dirigenten, at formand Bjørn Klinke var genvalgt for en ny 2-årig periode med klapsalver.

Dirigenten forespurgte forsamlingen, om der var andre kandidater til de 2 bestyrelsesposter. Herefter konstaterede dirigenten, at også Gertrud Jessen og Anders Rafn var genvalgt for nye 2-årige perioder med klapsalver.

Som suppleanter blev Cecilie Goll og Jesper Møllbach valgt for 1 år efter at have præsenteret til selv.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand	Bjørn Klinke	Ved Linden 5, 4. th	På valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Gertrud Jessen	Ved Linden 13, 2.tv.	På valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Anders Rafn	Amagerbrogade 14, 3.tv.	På valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Jens Mandrup Rasmussen	Amagerbrogade 16	På valg i 2025



Bestyrelsesmedlem	Kristian Møllbach	Amagerbrogade 4, 5. th.	På valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Christina Anderskov	Ved Linden 7, st. tv.	På valg i 2025
1. suppleant	Cecilie Goll	Amagerbrogade 8, 4. tv.	På valg i 2025
2. suppleant	Jesper Møllbach	Ved Amagerport 3, 4.tv	På valg i 2025

**AD 7 - EVENTUELT**

Dirigenten konstaterede, at ingen fra forsamlingen havde punkter til eventuelt.

Til slut orienterede formand Bjørn Klinke om, at foreningens ordinære generalforsamling 2025 afholdes:

**Onsdag den 23. april 2025**

Herefter hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. ca. 23.30 og takkede for en god og positiv debat om foreningens forhold.

**UNDERSKRIFTER - DIGITALE****Som dirigent og referent:**

Advokat Henrik Qwist

**Som bestyrelse:**

Formand Bjørn Klinke

Gertrud Jessen

Anders Rafn

Jens Mandrup Rasmussen

Kristian Møllbach

Christina Anderskov