

**QWIST & BRÆMER**  
ADVOKATER

---

**A/B HAABET**

REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING ONSDAG DEN 21. OKTOBER 2020

---

Advokat Henrik Qwist  
[hq@qbadv.dk](mailto:hq@qbadv.dk)

30. oktober 2020  
J.nr. 10031

QWIST & BRÆMER ADVOKATPARTNERSELSKAB  
Rådhuspladsen 55, 3. sal  
1550 København V  
Tlf. 70 60 58 59  
CVR.nr. 37 92 63 45  
[www.qbadv.dk](http://www.qbadv.dk)

**QWIST & BRÆMER**  
ADVOKATER

Onsdag den 21. oktober 2020 kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Haabet.

Generalforsamlingen blev afholdt i Amager Selskabslokaler, Markmandsgade 11, 2300 København S, og havde følgende:

**Dagsorden:**

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning for 2020 frem til XGF suppleret med input fra foreningens rådgivere.
3. Forslag fremsat af bestyrelsen. Bemyndigelse til at aftale finansiering af udbedring af betondækket og gennemførelse af gårdprojektet.
4. Valg til bestyrelsen, jf. vedtægternes § 27, stk. 2 og 3 samt valg af suppleanter for 1 år, jf. vedtægternes § 27, stk. 4.
5. Eventuelt.

oooOOOooo

Formand Bjørn Klinke bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ekstraordinære generalforsamling. Også denne ekstraordinære generalforsamling blev gennemført under usædvanlige forhold og med opfordring til, at flest muligt benyttede fuldmagt samt, at der højst må deltage 1 person pr. husstand.

Formand Bjørn Klinke præsenterede aftenens gæster:

- Ken Jeppesen, DEAS
- Torben Lund, valuar
- Morten Nielsen, Nordea
- Mikkel Spietz, Peter Jahn & Partnere A/S samt
- Foreningens advokat, Henrik Qwist, Qwist & Bræmer Advokater.

**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. Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 133 medlemmer var 44 repræsenteret, heraf 31 ved fuldmagt. På den baggrund kunne dirigenten konstatere, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig til behandling af alle punkter på dagsordenen.

Advokat Henrik Qwist blev tillige valgt som referent. Referenten præciserede, at referatet som sædvanligt bliver udarbejdet som et beslutningsreferat.

#### **Ad 2 – Bestyrelsens beretning for 2020**

Formand Bjørn Klinke redegjorde for bestyrelsens arbejde i perioden fra foreningens mini-ordinære generalforsamling den 16. juni 2020 og til aftenens generalforsamling.

Samtidig redegjorde Bjørn Klinke for planerne for 2021.

Foreningens årsrapport 2019 samt budget 2020 blev godkendt på foreningens mini-ordinære generalforsamling.

Corona har påvirket foreningen og livet for foreningens andelshavere og lejere. Flere arbejder hjemmefra, møder gennemføres online, men derudover fortsætter hverdagen; der gennemføres handler, folk flytter ud og ind i foreningen.

Foreningen forventer at udvide antallet af vaskemaskiner og tørretumblere i vaskeriet.

Derudover er foretaget en teknisk gennemgang og vurdering af bæreevnen af betondækket i gården, ligesom helhedsløsningen for gården skrider frem. Mere om det under pkt. 3.

Generelt er foreningens økonomi ikke påvirket af Corona-krisen, ligesom foreningen ikke har haft store problemer med foreningens erhvervslejere i denne forbindelse.

Dirigenten konstaterede, at formandens korte beretning var taget til efterretning af generalforsamlingen med klapsalver.

#### **Ad 3 – Forslag - bestyrelsen får bemyndigelse til at påbegynde et projekt til udbedring af betondækket, herunder at forhandle og optage lån for op til kr. 18 mio. samt til at indgå nødvendige aftaler om udbedring af betondækket samt om realisering af gårdprojektet**

Formand Bjørn Klinke gennemgik i hovedtræk bestyrelsens forslag om en nødvendig udbedring af ejendommens betondæk i gården.

Mikkel Spietz, Peter Jahn & Partnere A/S, redegjorde herefter nærmere for projektet under henvisning til det rundsente bilag til dagsordenens pkt. 3 med skriftlig redegørelse fra Peter Jahn & Partnere. Fra Mikkel Spietz' gennemgang skal specielt fremhæves:

- Siden foreningens stiftelse har der løbende været udført vedligeholdelsesarbejder på betondækket, som det fremgår af foreningens vedligeholdelsesplan. På grund af ønsket om at gennemføre et projekt til forskønnelse af gården er betondækkets bæreevne mv. blevet undersøgt nærmere.
- Betondækket er i sommeren 2020 blevet gennemgået af specialister. Konklusionen på denne gennemgang er, at specielt i randområderne ved ejendommen er betondækket i kritisk tilstand, hvor teknikerne ikke har kunnet beregne styrken i bærelaget. På den øvrige del af betondækket er tilstanden tilsvarende mindre god.

# QWIST & BRÆMER

ADVOKATER

- Det er derfor den tekniske vurdering, at det er nødvendigt at udskifte betondækket samt etablere nye belægninger og brønde langs bygningernes facader. På den øvrige del er der behov for reparationer samt etablering af ny belægning for fremadrettet at tætte konstruktionen.

Peter Jahn & Partnere har vurderet, at den økonomiske ramme for det samlede projekt ligger på kr. 14.800.000 inkl. 10% uforudselige udgifter, teknikerhonorar samt moms. Hertil kommer udgifter til finansiering, forsikring, byggestrøm mv. Der skal udarbejdes et samlet projekt for renoveringen og gennemføres udbud af arbejderne. De samlede udgifter hertil er kr. 1.250.000 inkl. moms. Udbud forventes at kunne gennemføres i marts/april 2021 således, at et sikkert budget og valg af entreprenør vil kunne foreligge i april 2021. Udførelse af projektet vil tage ca. 10 måneder med forventet byggestart i juni 2021.

Formand Bjørn Klinke gennemgik økonomien i projektet. Foreningen har likvide midler på godt kr. 5.000.000 og derudover et budgetteret driftsoverskud på mere end kr. 3.000.000 årligt, hvorfor det fulde overblik over foreningens behov for optagelse af realkreditlån ikke foreligger på nuværende tidspunkt. Nordea har tilkendegivet, at foreningen vil kunne få realkreditlån i størrelsesordenen kr. 18.000.000 til gennemførelse af såvel betonrenoveringen som af gårdprojektet. Dette blev bekræftet af Morten Nielsen, Nordea. Bestyrelsen vil finansiere projekterne ved optagelse af sædvanligt fastforrentet realkreditlån med afdragsbetaling.

Advokat Henrik Qwist tilkendegav, at det generalforsamlingen skulle tage stilling til, var godkendelse af det samlede projekt for udbedring af betondækket, med konkret afholdelse af en udgift på kr. 1.250.000 til udarbejdelse af projekt og gennemførelse af udbud, idet næste etape af projekterne vil kunne blive behandlet på foreningens ordinære generalforsamling i foråret 2021.

Mikkel Spietz og formand Bjørn Klinke besvarede spørgsmål fra forsamlingen om projektet.

Herefter gennemgik David Boss Jessen projektet "Grøn gård".

Der har været afholdt flere beboermøder om gårdplanen og udvalget har valgt VEGA landskab som teknisk rådgiver til projektet. VEGA landskab har udarbejdet et skitseprojekt med overordnede rammer for projektet.

Davis Boss Jessen gennemgik skitseprojektet med de overordnede rammer, idet det blev oplyst, at skitseprojektet vil blive lagt på foreningens hjemmeside.

Der foreligger endnu ikke et prisoverslag for gårdprojektets gennemførelse og desværre betyder projektet med udbedringen af betondækket, at gårdprojektet først kan realiseres fra sommeren 2022.

Foreningens valuar, Torben Lund, redegjorde for, at projektet med udbedring betondækket er vedligeholdelsesarbejder, som ikke er værdiforøgende for ejendommens valuarvurdering. Gårdprojektet vil kunne forøge ejendommens værdi.

Advokat Henrik Qwist præciserede, at gennemførelse af projekterne ikke vil betyde stigning i boligafgiften, ligesom en eventuel realkreditlånoptagelse i Nordea ikke vil påvirke foreningens andelsværdier, idet foreningen i egenkapitalberegningen i seneste årsregnskab har en buffer på ca. kr. 18.000.000.

Dirigenten præciserede bestyrelsens forslag således:

Bestyrelsen får bemyndigelse til at forhandle med Nordea om optagelse af realkreditlån, 30 år, fast rente med afdrag for op til kr. 18.000.000 til gennemførelse af projekt til udbedring af betondækket samt til gennemførelse af gårdprojekt. Samtidig indstilles det, at bestyrelsen får bemyndigelse til at indgå nødvendige aftaler til gennemførelse af projekt om udbedring af betondækket samt til projekt "Grøn gård".

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning med følgende resultat:

**QWIST & BRÆMER**  
ADVOKATER

For: 44  
Imod: 0  
Hverken for eller imod: 0

Dirigenten konstaterede, at forslaget var enstemmigt vedtaget.

#### **Ad 4 – Valg til bestyrelsen**

Dirigenten redegjorde for, at formand Bjørn Klinke samt bestyrelsesmedlemmerne Gertrud Jessen, Vagn Lauersen og Jens Mandrup Rasmussen var på valg, samt at alle 4 modtager genvalg.

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

Herefter forespurgte dirigenten forsamlingen, om der var andre kandidater til de 3 ledige pladser til bestyrelsen, hvor Gertrud Jessen og Vagn Lauersen skal vælges for 2 år, mens Jens Mandrup Rasmussen skal vælges for 1 år i stedet for tidligere bestyrelsesmedlem Christina Anderskov. Dirigenten konstaterede, at alle 3 bestyrelsesmedlemmer blev genvalgt.

Endelig blev suppleanterne Frederik Beckett-Nilsson og Kristian Møllbach genvalgt, begge for 1 år.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand	Bjørn Klinke	Ved Linden 5	På valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Gertrud Jessen	Ved Linden 13	På valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Vagn Lauersen	Ved Linden 13	På valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Jens Mandrup Rasmussen	Ved Linden 9	På valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Jakob Holtze	Amagerbrogade 8	På valg i 2021
1. suppleant	Frederik Beckett-Nilsson	Amagerbrogade 8	På valg i 2021
2. suppleant	Kristian Møllbach	Amagerbrogade 4	På valg i 2021

#### **Ad 5 – Eventuelt**

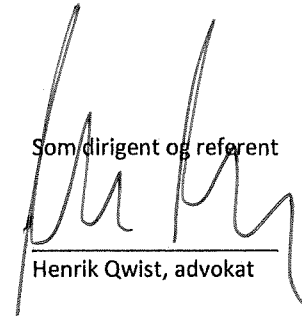
Bestyrelsesmedlem Jens Mandrup Rasmussen redegjorde for arbejdet i altanprojektgruppen. Der har været kontakt til Altan.dk for at høre nærmere om et muligt projekt, men firmaet er desværre ikke vendt tilbage på grund af travlhed. Jens har kort været i dialog med Københavns Kommune om mulige placeringer af altaner. Udgangspunktet er, at foreningen ikke vil kunne få tilladelse til opsætning af altaner ud mod Amagerbrogade. Derimod kan det ikke udelukkes, at der kan etableres altaner mod de andre veje. Tilladelse til altaner i gården kan opnås, men kun hvor altanerne ikke giver indsyn i andre lejligheder. Projektgruppen består ud over Jens af flere arkitekter, som vil udarbejde forslag til altanplaceringer. Desværre betyder gårdprojektet, at altanprojektet i hvert fald i gården må udskydes indtil arbejderne i gården er færdige i 2022/23.

Til slut orienterede Vagn Lauersen om, at foreningens ordinære generalforsamling 2021 afholdes onsdag den 21. april 2021.

Herefter hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. ca. 20.15 og takkede for en god aften, om end med begrænset fremmøde alene på grund af de helt særlige omstændigheder.

QWIST & BRÆMER  
ADVOKATER

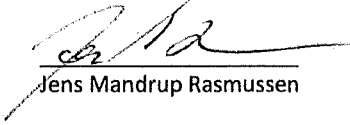
Som dirigent og referent



Henrik Qvist, advokat



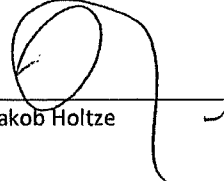
Bjørn Klinke, formand



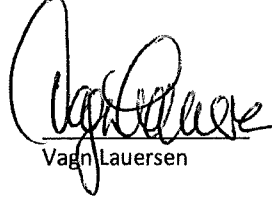
Jens Mandrup Rasmussen



Gertrud Jessen



Jakob Holtze



Vagn Lauersen