



AB Haabet, Ordinær Generalforsamling 22. april 2026

Forslag fra andelshaver

Foreningen har modtaget forslag om, at foreningen udtræder af fastfrysningen af værdisætningen af ejendommen fra andelshaver Jakob Holtze.	
FORSLAG SOM FREMSAT AF ANDELSHAVER	Bestyrelsens bemærkninger
<i>Bestyrelsen har foreslået at fastfrysningen af den offentlige vurdering fastholdes i 2026 og lægger samtidig op til, at foreningen opgiver fastfrysningen i 2027 og overgår til valuarvurdering, forudsat at værdien fortsat er stigende på det tidspunkt.</i> <i>Samtidig lægger bestyrelsen dog op til også derefter fortsat kun i begrænset omfang eller langsomt at lægge den reelle værdi over på de enkelte andele ved at hæve andelskronen gradvist i de efterfølgende år. Bestyrelsen begrundet denne tilgang med behovet for at have en buffer i økonomien til eventuelle fald i markedet og til renteudsving samt et ønske om fortsat at give god mulighed for at folk på ventelisten (venner/familie) kan komme ind i foreningen på gunstige vilkår.</i> <i>Valuarvurderingen er nu hele 92 mio. kr. over den offentlige vurdering. Det er et meget højt beløb. Samtidig må vi konstatere, at selv efter en længere årrække med politisk turbulens, coronakriser osv. er der intet der tyder på at boligmarkedet i København er under pres. Tværtimod. Det er endvidere kun en meget begrænset del af foreningens lån, der skal omlægges i 2027 og en meget begrænset del af lånene, som er følsomme for renteudsving.</i> <i>Det er givetvis klogt at holde en vis buffer til udsving i markedet, men den nuværende tilgang er udtryk for en meget overdreven forsigtighed set i lyset af foreningens nuværende økonomi og situationen på markedet.</i> <i>Der har tidligere været talt om at holde en buffer på 10% af ejendommens værdi (svarende til ca. 52 mio.). Selv det vil umiddelbart være en meget stor buffer. Ved stadig at fastholde den offentlige vurdering i 2026 er bufferen markant større end det. Og hvis foreningen overgår til valuarvurdering i 2027, men samtidig holder andelskronen kunstigt lav, så den ikke afspejler foreningens reelle værdi, fastholdes fortsat en alt for stor buffer.</i> <i>Bestyrelsen nævner, at man gerne vil tilgodese dem der bliver boende i ejendommen og dem, der vil flytte til, ikke dem der vil flytte fra. Den nuværende tilgang tilgodeser dog umiddelbart kun nye købere, som får en meget betydelig rabat i forhold til andelenes markeds værdi. Udfordringen er samtidig, at det bliver svært at få nogen til at flytte ud og give plads til nye, når priserne ikke afspejler lejlighederne reelle, aktuelle værdi. Det svarer sådan set til at bede fraflyttende andelshavere om at give dem, der skal flytte ind i deres lejlighed, en millionbonus.</i>	Bestyrelsen er enig i, at økonomien er væsentlig stærkere end for en del år siden, og at det giver mening at se på foreningens langsigtede økonomiske udvikling igen. Herunder andelsværdierne. Vi tænker også, at foreningens historik bør tænkes med, når man ser på økonomien. Derfor fylder økonomi rigtig meget i årets beretning. Lige nu stiger energipriser markant og renterne stiger, og hvis man følger nyhedsstrømmen, er der ikke ret mange, der kan gennemskue konsekvenserne for markedet for udlejningsejendomme i København. Som skrevet i beretningen foreslår vi, at fastfrysningen fastholdes i 2026, og at andelskronen stiger med 2 – altså at kvadratmeterprisen stiger med 600 kroner pr. kvadratmeter. Vi vil gerne bruge tiden frem mod generalforsamlingen i 2027 på at få en ordentlig snak i foreningen om hvilken linje, der skal lægges på længere sigt. Vi vil derfor også invitere til et økonomimøde i efteråret 2026, hvor der ses på tilgangen til den langsigtede økonomi. Det bemærkes, at i årsrapporten årsregnskabet for 2015 kostede en andelslejlighed på 100 kvadratmeter under 30.000 kroner. Med den stigning der nu foreslås, er andelsværdien på den samme lejlighed 840.000 kroner. Det er 28 gange mere, så lejlighederne er steget betydeligt, også selvom foreningen har været forsigtig under de kriser, der har været. Det indstilles, at generalforsamlingen stemmer nej til forslagene.



Når andelskronen holdes kunstigt lav i en situation, hvor markedet stiger, fører det derfor i realiteten til, at andelshaverne stavnsbindes til foreningen. Så holder det jo op med at være et positivt tilvalg at bo her, hvilket vil være ærgerligt.

Samtidig giver de uklare signaler omkring, hvornår foreningen tænkes at overgå til valuarvurdering og hvordan valuarvurderingen tænkes at skulle afspejles i andelskronen en urimelig og unødvendig usikkerhed for alle andelshavere.

Jeg vil på den baggrund foreslå at generalforsamlingen vedtager følgende:

- 1) Foreningen A/B Haabet overgår til aktuel valuarvurdering allerede i 2026 og andelskronen hæves tilsvarende, idet der dog fortsat reserveres en buffer på maksimalt 50 mio. kr. i foreningen til markedsudsving***

Hvis dette ikke kan vedtages, vil jeg gerne foreslå at generalforsamlingen foreslår følgende:

- 2) Foreningen A/B Haabet overgår senest i 2027 til valuarvurdering (forudsat at valuarvurderingen ikke er faldet i forhold til 2026), og andelskronen hæves tilsvarende, idet der fortsat reserveres en buffer på maksimalt 50 mio. kr. i foreningen til markedsudsving.***