



HOMANN

A/B HAABET

REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING TIRSDAG DEN 25. FEBRUAR 2025

Henrik Qwist
advokat (H), partner

10. marts 2025
J.nr. 10031



Tirsdag den 25. februar 2025 kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Haabet i Den norske Kirke, ved Mønten 9, 2300 København S, med følgende:

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Præsentation og gennemgang af bestyrelsens forslag til altanprojekt indeholdende altanmuligheder, priser og finansiering, altaner som individuel forbedring, vedligeholdelse, vedtægtsændringer samt tillæg til husorden.
3. Beslutning om bestyrelsens forslag til altanprojekt. Beslutning skal træffes ved kvalificeret flertal, jf. vedtægtens § 24, stk. 2. De andelshavere, som vælger at få ny altan, skal selv betale for altanerne. Andelshaverne tilbydes at finansiere altanerne ved at låne beløbet i A/B Haabet. A/B Haabet bemyndiges til at optage lån hertil i Nordea. Lånet optages som et 30-årigt fastforrentet realkreditlån og sikres ved andelshavernes udstedelse af tilsvarende gældsbreve.
4. Andenbehandling af bestyrelsens forslag om vedtægtsændringer samt forslag fra andelshaver: § 9, stk. 6, § 10, stk. 4 og 5, § 15, stk. 4, § 11, stk. 4 og § 10, stk. 5. Alle forslag blev vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling 24. april 2024.

Formand Bjørn Klinke bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ekstraordinære generalforsamling om foreningens altanprojekt. Bjørn Klinke præsenterede aftenens gæster, Mikkel Spietz og Mikkel Bruun Jørgensen, Peter Jahn & Partnere A/S, samt advokat Henrik Qwist.

AD 1 – VALG AF DIRIGENT OG REFERENT

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 59 repræsenteret, heraf 12 ved fuldmagt. På den baggrund var generalforsamlingen beslutningsdygtig til behandling af dagsordenens punkt 4, andenbehandling af tidligere vedtagne vedtægtsændringer, men ikke til endelig vedtagelse af altanprojektet, dagsordenens punkt 3. Altanprojektet med 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 altanprojektet, kan altanprojektet blive godkendt på foreningens planlagte ordinære generalforsamling den 23. april 2025, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange medlemmer, der er repræsenteret.

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



AD 2 – PRÆSENTATION OG GENNEMGANG AF BESTYRELSENS FORSLAG TIL ALTANPROJEKT

Formand Bjørn Klinke orienterede om planlægningsforløbet frem til aftenens generalforsamling. På foreningens ordinære generalforsamling 2023 fik bestyrelsen bemyndigelse til at starte forprojekt om altaner. På foreningens ordinære generalforsamling 2024 blev forprojekt gennemgået, og bestyrelsen fik bemyndigelse til at igangsætte altanprojektets næste del.

I processen har bestyrelsen i samarbejde med foreningens tekniske rådgiver forsøgt at balancere, at:

- tilbyde altan, også hvor det ser lidt besværligt ud,
- overholde kommunens regler og retningslinjer, da de ellers afviser projektet og
- tage hensyn til, at ejendommen er smuk og også skal være det efter altanprojektet.

Vi har nu et næsten færdigt altanprojekt med prisberegninger på alle altantyper. Nu skal der indgås aftale med altanfirma, og den kommende proces er lang. Priserne er baseret på priserne i dag, og desværre er vi ikke herre over prisudvikling på stål, beton og renter på lånene i dette projekt, som strækker sig over ganske lang tid.

Herefter gennemgik Mikkel Spietz, Peter Jahn & Partnere A/S, altanprojektet med de enkelte altanplaceringer og besvarede løbende spørgsmål under gennemgangen. Som projektet ser ud nu, omfatter det ca. 84 altaner. Der er fortsat ikke helt overblik over antallet af tagaltaner, og tilmeldingsfristen er blevet rykket. Derudover er der mulighed for eftertilmelding til altanprojektet frem til 15. april 2025 således, at der på foreningens ordinære generalforsamling den 23. april 2025 vil være fuldt overblik over antallet af altaner.

Mikkel Spietz' slides er vedlagt nærværende referat som **bilag 1**.

Herefter gennemgik advokat Henrik Qwist bestyrelsens forslag til altanprojekt – bilag 1 – herunder altantyper og priser. Priserne på de enkelte altantyper er inkl. alle omkostninger og moms som opgjort i de bindende tilmeldingsskemaer således:

Type A:	kr. 250.000
Type F:	kr. 145.000
Type G:	kr. 220.000
Type J:	kr. 250.000
Tagaltaner:	kr. 400.000/460.000

I de bindende tilmeldingsskemaer har andelshaverne samtidig godkendt en stigning i de fastsatte priser på op til 10 %.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at altanerne bliver opført som andelshavernes individuelle forbedringer. De andelshavere, som har valgt altan, kan vælge enten at betale for altanen kontant eller at låne betalingen i foreningen. Foreningen optager lån i Nordea Kredit for at kunne låne andelshaverne til altanerne. Der udarbejdes gældsbrief mellem andelshaverne og foreningen, og den samlede sum af disse gældsbriefe skal modsvare det optagne lån i Nordea Kredit. Derved vil altanprojektet ikke påvirke foreningens egenkapital.

Advokat Henrik Qwist gennemgik bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer – ny § 10A om altaner. Det blev præciseret, at foreningen har det fulde ansvar for vedligeholdelse af altanerne, og at andelshaverne betaler et altangebyr på kr. 125 pr. måned, som reguleres årligt med 2 %. Opkrævningen foretages første gang i måneden efter, at hele altanprojektet er afleveret.



Andelshaverne har selv den fulde vedligeholdelsespligt til altanens indvendige sider, herunder trægulv, håndliste og eventuelt afløb.

Herefter gennemgik advokat Henrik Qwist bestyrelsens forslag til tillæg til gældende husorden om altaner. Tillægget indeholder 21 punkter, og hvert enkelt punkt blev gennemgået og drøftet.

Det blev i punkt 7 vedtaget at ændre gasflaskestørrelsen fra maks. 11 kilo til maks. 5 kilo. Derudover blev det i punkt 20 vedtaget at præcisere, at altankasser skal placeres på altanens inderside. Det gælder dog ikke for franske altaner.

Det blev samtidig præciseret, at altanreglerne tillige vil gælde for foreningens nuværende altaner med de naturlige modifikationer, der følger af de nuværende altaners opbygning.

Endelig gennemgik advokat Henrik Qwist kort de udarbejdede forslag til gældsbrief samt tillæg til gældsbrief. Vedtages altanprojektet endeligt på foreningens ordinære generalforsamling 2025, vil de tilmeldte andelshavere herefter blive spurgt, hvorledes de ønsker at finansiere deres altan. De andelshavere, som ønsker at finansiere det ved lånoptagelse i foreningen, skal underskrive gældsbrief, men betaling på gældsbrief vil naturligvis først skulle ske, når altanlån optages. Der vil tilsvarende være mulighed for helt op til tidspunktet for foreningens optagelse af lån at skifte valg af finansiering for andelshaverne.

AD 3 – BESLUTNING OM BESTYRELSENS FORSLAG TIL ALTANPROJEKT

Dirigenten præciserede, at bestyrelsens samlede forslag til altanprojekt med prissætning på altanerne, finansieringsmuligheden, vedtægtsændring med ny § 10A samt husorden vil blive sat til afstemning som et samlet forslag. Samtidig stiller bestyrelsen forslag om, at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at optage lån i Nordea Kredit på lån op til kr. 28.000.000 for at sikre andelshavernes mulighed for at låne penge af foreningen til betaling af altaner. Det samlede lånebeløb vil blive fordelt med 50 % fastforrentet lån med afdrag og 50 % fastforrentet lån, afdragsfrit i 10 år. Det forventes, at foreningens lån først skal optages i 2026.

Herefter satte dirigenten bestyrelsens forslag til altanprojekt til afstemning med følgende resultat:

For: 59

Imod: 0

Hverken for eller imod: 0

Dirigenten konstaterede, at forslaget var enstemmigt vedtaget. Det kan herefter i henhold til vedtægts § 24 gå videre til andenbehandling på foreningens ordinære generalforsamling 23. april 2025.

AD 4 – ANDENBEHANDLING AF BESTYRELSENS FORSLAG OM VEDTÆGTSÆNDRINGER SAMT FORSLAG FRA ANDELSHAVER

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at samtlige de forslag til vedtægtsændringer, som var omfattet af bilag 2, blev behandlet og vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling 24. april 2024. Da der ikke var tilstrækkelige mange andelshavere repræsenteret på generalforsamlingen, kunne vedtægtsforslagene ikke blive endeligt godkendt. Derfor skal de i henhold til vedtægts § 24, stk. 2 igen behandles på aftenens generalforsamling.



Dirigenten gennemgik forslagene til vedtægtsændringer: § 9, stk. 6, § 10, stk. 4 og 5, § 15, stk. 4, § 11, stk. 4 og § 10, stk. 5. Herefter satte dirigenten forslagene til afstemning med følgende resultat:

For: 59

Imod: 0

Hverken for eller imod: 0

Dirigenten konstaterede, at vedtægtsændringerne var enstemmigt vedtaget og derfor nu er trådt i kraft.

Formand Bjørn Klinke takkede for generalforsamlingens opbakning til bestyrelsens forslag til altanprojekt, som der er blevet brugt rigtig megen tid på, særligt siden foreningens ordinære generalforsamling 24. april 2024.

Herefter hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. ca. 20.30 og takkede for en god og positiv debat.

Bilag 1: Slides, Mikkel Spietz, Peter Jahn & Partnere A/S.

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

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere

 Henrik Qvist Dirigent og referent 4ab22989-a3d4-4a09-8344-79f1eb75b7c3 2025-03-10 10:09:07Z 	 Bjørn Ove Klinke Formand ed153f41-425d-4b9e-91da-ed47bc946255 2025-03-10 10:37:20Z 
 Kristian Møllbach f3268e1b-b788-425d-9d95-036147e3e092 2025-03-10 11:18:00Z 	 Anders Nørby Pommer Rafn ce522653-bae6-47f0-a134-6340b70046f5 2025-03-10 18:43:23Z 
 Anne Gertrud Jessen a45283dc-b386-46ef-a3be-57613a66da2c 2025-03-10 19:09:48Z 	 Christina Anderskov 4b20e121-e276-48c7-ab8d-60832780f1cf 2025-03-11 06:09:48Z 
 Jens Mandrup Rasmussen 95f32443-a290-4fe4-a680-b804a374120d 2025-03-12 22:12:24Z 	

Addo Sign identifikationsnummer: 22d7c564-57d2-4bf0-b012-dcf490fcebcd



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Dokumenter i transaktionen

Endelige referat ekstraordinær generalforsamling 25. februar 2025 .pdf SHA256:
ff2c913bacd8d58e51ca2ef0818883149955f6234a940b57eccca286f300890a

Bilag 1 til referat - PJP præsentation.pdf SHA256: d2b160664fb232e0fa64aecb58cfa53769df4a091d13a30ec5a62ffe9fb879fd

Addo Sign identifikationsnummer: 22d7c564-57d2-4bf0-b012-dcf490fcebcd



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.