A/B Kurland
2300 København S

København, den 27. januar 2026
J. nr. 1-90024

REFERAT FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Torsdag den 15. januar 2026 kl. 18.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Kurland på Sundholmsvej 8, 2300 København S (Foreningshuset Sundholm 8), med følgende:

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Endelig vedtagelse af vedtægterne.
3. Bemyndigelse til tilbagekøb af erhvervslejemål.

49 ud af foreningens 142 andelshavere var repræsenteret, heraf 9 ved fuldmagt. Til stede var endvidere advokat Kim Wrisberg Sang Hansen og Cand.polit. Christian Th. Christiansen fra SANGEA.

Vedr.: Dagsordenens punkt 1 – Valg af dirigent og referent

Formand Henrik Lillevang Hansen bød velkommen og foreslog advokat Kim Wrisberg Sang Hansen som dirigent og Christian Th. Christiansen som referent, som generalforsamlingen tilsluttede sig ved akklamation.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at indkaldelsen var udsendt den 7. januar 2026, samt at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i alle henseender. En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig beslutningen.

Der var en enkelt andelshaver, som ikke havde modtaget indkaldelsen digitalt, men gjorde ikke indsigelse til indkaldelsen lovlighed.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Penneo dokumentnøgle: RPWK0-ZKKOV-GMVBG-T6D2F-ZQ5EV-PWQ2S

Vedr.: Dagsordenens punkt 2 – Endelig vedtagelse af vedtægter.

Ved seneste ordinære generalforsamling blev der stemt om en række vedtægtsændringer og det blev foreløbigt vedtaget, pga. der ikke var 2/3 af samtlige andelshaverne tilstede.

Vedtægtsændringerne kan nu endeligt vedtages med 2/3 af de fremmødte andelshavere på aftens generalforsamling. Bilag 1 (foreløbigt vedtagne vedtægter) er vedlagt referatet.

Forslag til nye vedtægter

"Bestyrelsen stiller samlet forslag om nye vedtægter. Forslaget med vedtægterne i deres helhed samt oplysninger om de væsentligste forskelle mellem de nuværende vedtægter og forslaget til nye vedtægter er fremsendt forud for generalforsamlingen."

"Forskelle mellem de nuværende vedtægter fra 2024 og forslaget til nye vedtægter

Nedenstående er ikke udtømmende vil giver et indblik i de væsentlige forskelle og ændringer mellem de nuværende vedtægter og forslaget til nye vedtægter.

Bopælspligt: Det fastslås eksplicit, at andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og bruge den til helårsbeboelse. Der er dog undtagelser ved midlertidigt fravær som f.eks. studieophold eller sygdom.

Forældrekøb: Reglerne er uddybet. Det defineres, hvad et forældrekøb er, og det fastslås, at andelshaveren skal sælge eller selv flytte ind, hvis betingelserne for forældrekøb ikke længere er opfyldt.

Hæftelse: En af de mest markante ændringer er, at den personlige hæftelse for foreningens lån ændres fra at være "personligt og solidarisk" til "personligt og pro rata" (dvs. i forhold til andelens størrelse). Dette reducerer den enkelte andelshavers potentielle økonomiske risiko.

Fysiske andelsbeviser: De fysiske andelsbeviser afskaffes. Fremover vil den underskrevne overdragelsesaftale fungere som juridisk gyldigt bevis på ejerskab.

Vedligeholdelsespligt: Andelshaverens vedligeholdelsespligt er specificeret yderligere, så der ikke er tvivl om vedligeholdelse af områder med særskilt brugsret. Herunder altan, kælder- og loftsrum mv.

Procedure ved forandringer: Der er indført en langt mere detaljeret procedure for andelshaveres forandringer i boligen. Dette er på baggrund af Højesterets afgørelse om ansvar ved skader, der opstår i forbindelse med forandringer. Bl.a. skal ændringer anmeldes skriftligt 4 uger før, og bestyrelsen har 2 uger til at gøre indsigelse.
Bestyrelsen kan også kræve, at der stilles sikkerhed, eller at der føres tilsyn for andelshaverens regning.

Procedure ved salg: Fristen for at indberette mangler efter overtagelse er forkortet fra 14 til 8 dage for køber, og fra 21 til 14 dage for foreningen.

Rammeaftalekurrenttmaglje:RPWR09-1R8VOV-GMYBG3-T8VD2F-ZJ5EVQ4-PW02S0

Betaling: Betalingsproceduren er strammet. Hvis en aftale indgås mere end 2 uger før overtagelse, skal køber deponere beløbet eller stille en bankgaranti.

Afregning af overdragelsessum: Fristen for afregning er forkortet fra fem uger til tre uger.

Salg til underpris: Der er indført en ny regel, der beskytter ventelisterne, hvis en sælger vil sælge til en pris, der er mere end 15 % under den godkendte maksimalpris. I så fald skal de på ventelisten have tilbuddet igen til den lavere pris.

Salg af fraflyttet bolig: Hvis bestyrelsen overtager salget af en lejlighed, der har stået tom i 3 måneder, er det nu eksplicit nævnt, at foreningen kan indgå aftale med en ejendomsmægler for sælgers regning.

Ved dødsfald

Fortrinsret: Rækkefølgen for, hvem der kan overtage andelen ved dødsfald, er ændret. En samlever (min. 3 måneders fælles husstand) kommer nu før børn og andre slægtninge.

Frist: Boets frist for at afhænde lejligheden er forlænget fra ca. 3 til 6 måneder.

Indstillingsret: Det er tilføjet, at en andelshaver skriftligt kan meddele bestyrelsen, hvem der skal have ret til at overtage andelen ved ens død.

Ved generalforsamling (§ 22)

Digital generalforsamling: En væsentlig ændring er muligheden for at afholde generalforsamlinger helt eller delvist digitalt. Vedtægterne beskriver kravene til de tekniske systemer.

Flertalskrav: Flertalskravet for at sælge foreningens ejendom eller opløse foreningen er skærpet fra mindst 3/4 til mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer.

For bestyrelsen

Tegningsret: Foreningen tegnes fremover af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening, mod tidligere hvor det kun krævede formanden og ét andet medlem.

Valgbarhed: Det er tilføjet som krav for at være valgbar til bestyrelsen, at man skal bo i ejendommen, og at der kun kan vælges én person pr. husstand.

Forsikring: Det er indskrevet, at foreningen skal tegne en ansvars- og besvigelsesforsikring for bestyrelsen."

Fremadrettet dokumentmanagement: RPWF09-ZR8VDV-GMVBG-T8DF1-ZJ5EV-PW02S

Advokat Kim Hansen gennemgik alle vedtægtsændringerne i deres helhed og besvarede andelshavernes spørgsmål.

Afstemning blev gennemført ved håndsoprækning med følgende resultat:

For: 49 **andelshavere.**

Imod: 0 **andelshavere.**

Blankt: 0 **andelshavere.**

Dirigent konstaterede, at vedtægtsændringerne var dermed endeligt vedtaget.

Vedr.: Dagsordenens punkt 3 – Bemyndigelse til tilbagekøb af erhvervslejemål Fair Play

Formand Henrik gennemgik processen med retssagen mod erhvervslejer.

Andelsboligforeningen har desværre ikke mulighed for at opsige erhvervslejeren, da erhvervslejer er erhvervsbeskyttet. Dette skyldes beliggenhedens betydning for erhvervslejeren.

Der var en dialog mellem andelshaverne om fordele og ulemper ved den nuværende erhvervslejer.

Bestyrelsens oplyste at der har været slagsmål, glas på bilerne, opkast og der bliver røget ude foran erhvervslejemålet fra værtshusets gæster.

Dirigent oplyste at forslaget ikke drejede sig om at erhvervslejer skulle smides ud af lejemålet, men om bestyrelsen skal have bemyndigelse til at indgå en aftale med erhvervslejer jf. nedenstående forslag.

Forslag:
Bestyrelsen indstiller og anmoder om endelig bemyndigelse til at anvende 1,3 mio. kr. af foreningens likvide midler til at købe erhvervslejekontrakten vedrørende foreningens erhvervslejemål, som i øjeblikket besiddes af Fair Play Dansebar. Formålet er enten at genudleje til samme branche på vilkår fastsat af foreningen eller på sigt at udleje til alternativ erhvervsanvendelse evt. i henhold det udarbejdede notat (Bilag 3). Bilag 3 er vedlagt.

Penneo dokumentnøgle: RPWK0-ZKWOV-GAVBG-T6D2F-ZQ5EV-PWQ2S

Afstemning blev gennemført ved håndsoprækning med følgende resultat:

For: 40 **andelshavere.**

Imod: 7 **andelshavere.**

Blankt: 2 **andelshavere.**

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget.

Da der ikke var flere punkter på dagsordenen, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat underskrives digitalt af dirigent samt bestyrelsen for A/B Kurland.

Penneo dokumentnøgle: FPWK0-ZKWOV-GAVBG-T6D2F-ZQSEV-4PWQS

Vedlagt:

Bilag 3 (notat om erhvervslejemålet)

Notat: Vedrørende anvendelsesmuligheder og indikativ lejeniveauer mm for lejemålet:
Kurlandsgade 28, st., 2300 København S.



Rammeaftalekommentmægler:RPMW09-ZBKOW-GMVBG-T6VI2F-ZZEUO-PMW09

1. Indledning og formål

I henhold til aftale er nærværende notat udarbejdet med henblik på at belyse **anvendelsesmuligheder** for erhvervslejemålet beliggende Kurlandsgade 28, st., 2300 København S, samt at angive **indikativ lejeniveauer**, der vurderes opnåelige ved de forskellige anvendelser.

Notatet er udarbejdet af Erhvervsmægler & Diplom Valuar Peter Ryaa og Diplom Valuar Dorthe Kragh, for Valuaren Int. ApS.

VALUAREN har besigtiget ejendommen og det omtalte lokale udvendigt og indvendigt den 18. december 2025. Besigtigelsen har ikke haft karakter af en egentlig byggeteknisk gennemgang, blot konstatering af aktuel anvendelse og stand. Lokalet udlejes pt. til et "brunt" værtshus.

Notatet skal anvendes som et fagligt beslutningsgrundlag for andelsbolig-foreningens bestyrelse i forbindelse med overvejelser om lejemålets fremtidige anvendelse og lejevilkår.

Notatet tager udgangspunkt i:

- gældende plangrundlag
- lejemålets indretning, stand og installationer
- beliggenhed i sidegade til Amagerbrogade i udpræget boligområde
- aktuelle markedsobservationer for tilsvarende sekundære beliggenheder.

2. Lejemålet og beliggenheden (kort resume)

Lejemålet udgør ca. **205 m²**, heraf ca. **154 m² i stueetage** og ca. **51 m² i kælder**, beliggende i en beboelsesejendom opført i 1936.

Lejemålet har:

- markant facadeeksponering mod både Kurlandsgade og Romsdalsgade
- store vinduespartier mod tre verdenshjørner
- terrasseareal foran lejemålet, som – efter godkendelse – kan anvendes til ophold/udeservering
- eksisterende indretning til beværtning med koldt køkken.

Beliggenheden er **sekundær**, men synlig, i et roligt beboelseskvarter med kort afstand til Amagerbrogade, metro og busforbindelser. Området opleves generelt som velegnet til **lokalt orienterede, publikumsrettede erhverv**, men ikke til egentlige strøgbaserede detailkoncepter.

3. Plangrundlag og anvendelsesrammer

I henhold til Lokalplan 151 er området overordnet udlagt til **boligformål**, med mulighed for visse erhverv i stueetagen, såfremt disse **naturligt kan indpasses i et boligområde**.

Plangrundlaget muliggør overordnet:

- fortsat anvendelse som beværtning med koldt køkken
- anvendelse til café/vin bar med koldt køkken
- klinik- og behandlingsformål (publikumsorienteret)
- kontor (med forbehold)
- omdannelse til bolig.

Restaurantdrift med varmt køkken vurderes ikke umiddelbart realistisk for lejemålet, bl.a. som følge af krav til ventilation og lokal planmæssige begrænsninger.

Rammeområdebestemmelse for område 151

4. Alternative anvendelsesmuligheder – faglig vurdering

4.1 Café / vin & tapasbar / beværtning med koldt køkken

Dette vurderes som den **mest nærliggende og realistiske fortsatte anvendelse**.
Lejemålets eksisterende installationer og indretning understøtter denne anvendelse uden større investeringer. Anvendelsen harmonerer med områdets karakter og det lokale kundegrundlag.

Indikativ lejeniveau (brutto):

- Stueareal: ca. **1.500 – 1.600 kr./m²**
- Kælderareal: ca. **700 – 800 kr./m²**

Dette svarer til en samlet årlig leje i niveau **ca. 270.000 – 285.000 kr. ekskl. moms**, afhængig af kontraktvilkår og istandsættelsesniveau.

Det vil være et must for en lejer, at en eller anden form for udeservering kan tillades.

4.2 Klinik / behandling / sundhedsrelateret service

Anvendelse til fx:

- fysioterapi
- massage / wellness
- skønheds- eller hudbehandling
- fodterapi eller lignende

vurderes **principielt mulig**, dog under forudsætning af myndighedsgodkendelse.

Beliggenheden er mindre optimal for detailhandel, men **egnet til klinikformål**, hvor kundestrømmen er mere aftalebaseret.

Indikativ lejeniveau (brutto):

- samlet gennemsnit: ca. **1.300 – 1.450 kr./m²**

Der må forventes visse ombygningsomkostninger, men ikke i samme omfang som ved bolig- eller kontoranvendelse.

4.3 Kontor

Kontoranvendelse er planmæssigt mulig, men vurderes **mindre attraktiv på grund beliggenhed i stuen**.

Der må forventes:

- betydelige ombygningsomkostninger
- krav om opfyldelse af gældende bygningsreglement

Rammeaftalekunnummer: RPWF09-ZBXOW-GAVBG-T6VI2F-ZZEUO-PW025

- relativt lav efterspørgsel i denne beliggenhed.

Indikativ lejeniveau:
- ca. **1.200 – 1.350 kr./m²**, hvilket formodentlig ikke står mål med investeringsbehovet.

4.4 Omdannelse til bolig
Omdannelse til én eller to boliger vurderes **plangrundlagsmæssigt mulig**, men forbundet med **væsentlige investeringer** til:

- myndighedsbehandling
- teknisk ombygning
- opfyldelse af BR25, herunder energikrav.

Fordelen er et **højere og mere stabilt lejeniveau** ved udlejning efter reglerne om fri leje.
indikativ lejeniveau ved fri leje:

- ca. **2.200 – 2.300 kr./m²**, svarende til en samlet årlig leje i niveau **ca. 340.000 – 350.000 kr.**, afhængig af boligernes endelige udformning.

Det kan dog være i strid med andelsboligforeningsvedtægter til boligudlejning.

Hvis man ønsker at sælge andelen efter ombygning til bolig er det vores opfattelse at ombygningsudgifter vil blive højere end den lovbestemte max. prisen for andelsboligen jf. andelskrone fastsættelsen.

5. Samlet vurdering og anbefaling

Det er vores vurdering, at:

Café/Vinbar med koldt køkken er umiddelbart den **bedste kort- til mellemsigtede løsning**, set i forhold til:

- lav investeringsrisiko
- god sammenhæng mellem beliggenhed og anvendelse
- højere leje end nuværende niveau.

1. **Klinikanvendelse** udgør et **relevant alternativ**, såfremt den rette lejer/-er kan findes.
2. **Boliganvendelse** kan være attraktiv på lang sigt, men forudsætter et strategisk valg om større investering og projektudvikling.

6. Istandsættelse

Det er vores anbefaling, at hvis man ønsker, at der indrettes café/vinbar, bør man på nuværende tidspunkt undlade at ændre noget i andelen, bortset fra at sikre sig, at der kommer så meget lys ind som muligt. Det er vores opfattelse, at når den rette lejer er fundet, er det bedre at indgå en aftale om, at andelsboligforeningen som udlejer eksempelvis istandsætter toiletter og køkken efter nærmere

Rammeaftalekommentarmægler:RPMW09-ZBKOW-GMVBG-T6VI2F-ZJ2EW-PW0925

aftale. På den måde kan man selv styre processen omkring de forblivende installationer og samtidig sikre, at renoveringerne også kan anvendes til en anden lejer, hvis dette senere skulle blive nødvendigt.

Hvis man ønsker, at lokalet indrettes til klinik, kontor m.m., anbefaler vi, at lokalet ryddes for gammelt inventar m.v., og at der udarbejdes skitser over mulige indretningsløsninger. Samtidig bør der indhentes prisoverslag, så de økonomiske konsekvenser kan vurderes, inden renoverings- eller ombygningsarbejdet igangsættes.

Med hensyn til eventuel etablering af én eller flere boliger anbefaler vi ligeledes, at der udarbejdes skitser, herunder at istandsættelses- og ombygningsomkostninger fastlægges.

7. Forudsætninger og forbehold

Notatet er baseret på oplyst areal, besigtigelse samt generelle markedsobservationer. Der er ikke foretaget teknisk gennemgang eller juridisk vurdering af eksisterende lejekontrakt.
Notatet må alene anvendes af andelsboligforeningen og kun til det angivne formål.

Frederiksberg, den 6. januar 2026



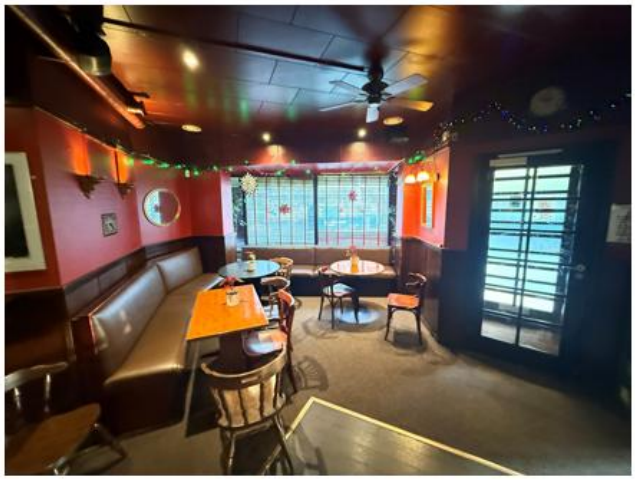
Peter Ryaa, HD
Ejendomsmægler & DiplomValuar, MDE

Rammedatadokumenttype: RDWR09-ZBKOW-GMYBG-T6VIF-ZZEUV-PW025

Foto:













Rammeaftalekunnenttmøgte:RPWW09-ZRWOW-GAWBG-T8VI2F-ZZEVO-PW025













Rammeaftalekunnerentmægle:RPMW09-ZBWOW-GMVBG-T8VI2F-EZEUO-PMW09S

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Henrik Lillevang Hansen
Bestyrelsesformand
Serienummer: d3455317-5a9b-4418-9d00-a756f15e738e
IP: 152.115.xxx.xxx
2026-02-09 09:57:43 UTC

Mit ID

Kim Wrisberg Sang Hansen
Sangea Advokatanpartsselskab CVR: 43531891
Dirigent
Serienummer: 54badc1c-4f2f-4c8e-af17-ea4c6718186d
IP: 185.141.xxx.xxx
2026-02-09 09:58:06 UTC

Mit ID

Christian Thomas Christiansen
Referent
Serienummer: fe899a18-c5ef-448d-8605-95df565b5939
IP: 128.77.xxx.xxx
2026-02-10 10:16:12 UTC

Mit ID

Mathias Bergkvist Pihl
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 515839d9-582a-41dd-aba1-ad6875ab2e84
IP: 152.115.xxx.xxx
2026-02-11 09:57:03 UTC

Mit ID

Kirstine Nielsen Hauge
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 009b94ab-c268-44d3-a100-c41a5bfaa9ec
IP: 80.71.xxx.xxx
2026-02-11 23:46:24 UTC

Mit ID

Katja Garlin
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 15f669dc-114e-465b-a861-4f9b517ef7dc
IP: 172.225.xxx.xxx
2026-02-15 10:23:25 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: FDWK9-ZRKOV-GAFBG-T6VI2-FZ5EV-4FW0S

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Patrick Honoré Darell-Ljungvall
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 7b5551b1-e3c2-4095-99b9-87d7a06fcf4f
IP: 87.49.xxx.xxx
2026-02-17 08:06:38 UTC



Penneo dokumentnøgle: RDWR0-ZRKOV-GAYBG-T6VDF-ZZEUO-PWQ2S

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.