
A/B HAABET

REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING ONSDAG 6. DECEMBER 2017

Advokat Henrik Qwist
hq@qbadv.dk

7. december 2017
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

QWIST & BRÆMER

ADVOKATER

Onsdag den 6. december 2017 kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Haabet.

Generalforsamlingen blev afholdt i beboerlokalet, Svinget 2, kælderen, og havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.

2. Fremsættelse af forslag.

Bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale med Nordea om omlægning af lån som beskrevet i bilaget fra Nordea. Essensen er:

- a) Lånet på 41 millioner opdeles i et realkreditlån på 31,7 millioner kroner og et banklån på 9,3 millioner.
- b) SWAP'en på lånet bliver på 10 år. Den nuværende periode for afdragsfrihed beholdes.
- c) Bidragssatserne gøres ens på realkreditlånene.

Der forventes en samlet årlig besparelse på omkring 300.000 kroner ved omlægningen. Den præcise besparelse kendes først, når aftalen indgås, da kurserne svinger hele tiden.

Omlægningen bliver grundigt gennemgået på generalforsamlingen.

3. Eventuelt

oooOOOooo

Formand Bjørn Klinke bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ekstraordinære generalforsamling. Formanden præsenterede aftenens deltagende rådgivere:

- Erhvervsrådgiver Jakob Torp Kjærgaard, Nordea.
- Boligforeningsrådgiver Malene Strandgaard, Nordea.
- Advokat Henrik Qwist, Qwist & Bræmer Advokater.

Herefter gennemgik formanden dagsordenen:

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 modkandidater.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter, samt at ingen fra forsamlingen efter opfordring havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed. Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 126 medlemmer var 53 repræsenteret, heraf 30 ved fuldmagt. På den baggrund kunne dirigenten konstatere, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig til behandling af dagsordenen punkt 2.

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

Ad 2 – Fremsættelse af forslag – Bemyndigelse til bestyrelsen til at indgå låneomlægningsaftale med Nordea

Formand Bjørn Klinke gennemgik detaljeret forslaget.

Nordea har foretaget en ny vurdering af ejendommens værdi. Nordea har vurderet ejendommen til ca. 380.000.000 kr., og på den baggrund er det nu muligt at omlægge dyrere banklån til billigere realkreditlån.

Foreningen har i dag et banklån med tilhørende renteswapaftale med en hovedstol på 41.000.000 kr. Dette lån foreslås delvist omlagt til nyt realkreditlån med en hovedstol på 31.7000.000 kr. og et fortsat banklån på 9.300.000 kr. Renteswappen på det nedbragte banklån fortsætter til 30. december 2025, mens renteswappen på realkreditlånet forlænges til 30. december 2027. Det betyder, at den negative markedsværdi på denne renteswap stiger med 400.000 kr., men værdien er fortsat 0 ved udløb. Realkreditlånet er afdragsfrit til 30. december 2027.

Omlægningen får ikke nogen større betydning for foreningens beregning af andelsværdi.

Med omlægningen får foreningen en samlet årlig besparelse på ca. 312.000 kr. opgjort til dagens kurser, men den endelige besparelse kan først opgøres, når det nye realkreditlån er hjemtaget, hvilket vil kunne ske den 7. december.

Endelig redegjorde Bjørn Klinke for, at foreningen har haft en aftale med Nordea om en fastlåsning af bidragssatsen på foreningens realkreditlån. Denne aftale udløber i 2018 dog således, at vedtages låneomlægning på aftenens generalforsamling, forhøjes bidragssatserne fra 0,38 til 0,45 på alle lån. Fremover har foreningen ingen aftale med Nordea om fastlåsning af bidragssatserne, hvorfor disse vil kunne blive varslet forhøjet. Henrik Qwist bemærkede, at det er helt sædvanligt, samt at en bidragssats på 0,45 fortsat er lav.

Bjørn Klinke orienterede om, at bestyrelsen arbejder på en samlet og meget langsigtet finansieringsplan, som vil blive fremlagt i forbindelse med foreningens ordinære generalforsamling 2018.

En andelshaver stillede spørgsmål til alternative omlægningsmuligheder. Specielt ønskedes en redegørelse for, hvorvidt det var muligt at foretage omlægning til fastforrentede 30-årige realkreditlån. Renten på disse lån er i dag meget billig. Såvel formand Bjørn Klinke som erhvervsrådgiver Jakob Torp Kjærgaard, Nordea orienterede om, at det vil være dyrere at foretage omlægning til fastforrentede lån, idet man derved vil skulle opsig og indfri renteswappen.

Flere andelshavere efterlyste generelt oplysning om alternative omlægningsmuligheder, eventuelt blot, at der i materialet til den ordinære generalforsamling havde været oplysninger om, at bestyrelsen samtidig havde undersøgt muligheden for at komme ud af renteswapaftalen ved en omlægning til fastforrentede lån med eller uden afdrag.

Advokat Henrik Qwist redegjorde kort for, at bestyrelsen i mange år altid har haft for øje, om det var muligt økonomisk forsvarligt at omlægge foreningens lån med en samtidig opsigelse af renteswapaftalerne. Fokus har først og fremmest været på at kunne fastholde boligafgiften i foreningen og derved at kunne opnå driftsbesparelser i budgettet ved omlægninger. Det vil fortsat være væsentligt dyrere at foretage omlægning til 30-årige fastforrentede lån og samtidig opsig og indfri den negative markedsværdi på foreningens renteswap.

Det blev aftalt, at Nordea udarbejder et kort bilag til illustration af prisen på at foretage samme omlægning som den foreslåede, men til et 30-årigt fastforrentet realkreditlån med afdrag, alternativt 20-årig realkreditlån med afdrag til lavest mulige rente og med en samtidig opsigelse af renteswapaftalen.

Bjørn Klinke tilbød samtidig et kort møde med andelshavere, som ønsker at få et bedre indblik i foreningens økonomi og eksisterende lån.

Herefter satte dirigenten forslaget om låneomlægning til afstemning med følgende resultat:

For: 53
Imod: 0
Hverken for eller imod: 0

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag til låneomlægning var énstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen oplyste, at man vil tage andelshavernes bemærkninger om yderligere information om alternative låneomlægningsmuligheder til efterretning ved eventuelle fremtidige forslag om nye låneomlægninger mv.

Ad 3 – Eventuelt

Under dette punkt blev følgende emner drøftet:

- **Varme**
En andelshaver gjorde opmærksom på, at der er problemer med at få ordentlig varme, når lejligheden ligger "yderst på strengen". Vagn Lauersen oplyste, at man er opmærksom på denne problemstilling og har forsøgt at få det afhjulpet. Foreningens byggeudvalg arbejder fortsat på at sikre bedre varmfordeling i foreningens 1-strengede system. Når dette års varmeperiode er afsluttet, vil byggeudvalget iværksætte flere arbejder for at sikre bedre varme til næste varmesæson.
- **Vinduer**
En andelshaver har observeret, at vinduerne mod gaden tilsyneladende har sat sig - hænger i hængslerne. Bestyrelsen er ikke opmærksom på, at det skulle være et generelt problem, men opfordrede andelshaveren til at rette henvendelse til ejendomsinspektøren herom.

oooOOOooo

Herefter hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.15 og takkede for en god og oplysende diskussion om foreningens lån.

Som dirigent og referent

Henrik Qwist, advokat

Bjørn Klinke, formand

Christina Anderskov

Gertrud Jessen

Jakob Holtze

Vagn Lauersen

Bilag 1: Nordea oversigt over alternative omlægningsmuligheder og prisen herfor.