
REFERAT EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 8. DECEMBER 2014

A/B HAABET

Advokat Henrik Qwist
hq@svega.dk

9. december 2014
J.nr. 135157-000022

SVEJGAARD | GALST | QWIST Advokataktieselskab
CVR nr. 32 28 55 70
Gammel Strand 44
1202 København K
Tlf. 33 63 74 00
Fax 33 63 74 01
www.svega.dk
www.alliottgroup.net

A/B HAABET

Mandag den 8. december 2014 kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Haabet i beboerlokalet i foreningens ejendom. Generalforsamlingen havde følgende:

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent
2. Bemyndigelse til bestyrelsen til at indgå en samlet aftale med Nordea. Aftalen består af følgende hovedelementer:
 - Forlængelse af fastrenteperioden på renteswap'en til 30/12 2024 for lånet på kr. 154.490.000.
 - Et fald i renten på ovenstående lån.
 - Forlængelse af afdragsfriheden på ovenstående lån til 30/12 2024.
 - Besparelserne anvendes til at forbedre den løbende økonomi, renovere opgangene og mindske trækket på kassekreditten.
 - Over 10 år nedskrives trækningsretten på kassekreditten fra kr. 18 millioner til kr. 13 millioner.
 - Ved udløb af nuværende aftale om bidragssats øges bidragssatsen til Nordea med fra 0,33 % p.a. til 0,38 % p.a. Det svarer til ca. kr. 129.000 årligt.
 - Opgangene renoveres.
3. Eventuelt

Formanden Bjørn Klinke bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen.

Bjørn Klinke gennemgik dagsordene og præsenterede aftenens gæster, som var advokat Henrik Qwist, Lasse Andersen og Jakob Kjærgaard, Nordea samt Peter Jahn og Lars Madsen, Peter Jahn & Partnere A/S.

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, samt at ingen fra forsamlingen efter opfordring havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 122 medlemmer var 64 repræsenteret heraf 38 ved fuldmagt. På den baggrund konstaterede dirigenten, at forsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig til behandling af alle dagsordenens punkter, idet beslutningen om at forlænge en eksisterende renteswapaf-tal er en "omprioritering med samme lånetype", som kan vedtages med simpelt flertal jf. vedtægtens § 24, stk. 4, 2. led.

Som referent blev advokat Henrik Qwist tillige valgt. Referenten præciserede, at referatet ville blive ud-arbejdet som et beslutningsreferat.

Ad. 2 – Bemyndigelse til bestyrelsen til at indgå en samlet aftale med Nordea.

Formand Bjørn Klinke gennemgik på bestyrelsens vegne oplægget til aftale med Nordea.

Aftalen består af følgende elementer:

- Til foreningens lån med en hovedstol på kr. 154.490 er der knyttet en renteswapaf-tale, som ud-løber 30/6 2020. Renten på denne swapaftale udgør 4,258 %. Renteswapaftalen forlænges til 30/12 2024, og samtidig forlænges afdragsfriheden til 30/12 2024.
- Det betyder et væsentligt fald i renten, som kan give foreningen en besparelse i årlig renteud-gifter på ca. kr. 1.200.000, såfremt dagens rente kan anvendes. Vedtages omlægningen, kan renten lægges fast den 9. december 2014.
- Bidragssatsen til Nordea stiger fra 0,33 % p.a. til 0,38 % p.a. fra 1. januar 2015. Dette svarer til en årlig ekstraudgift på kr. 129.000. Bidragssatsen er låst fast til 1. januar 2018.
- En teknisk sidegevinst betyder samtidig, at foreningens sparer 0,18 % på den underliggende ob-ligation i periode fra 1. juli 2015 til 1. juli 2018. Dette svarer til en årlig besparelse på ca. kr. 400.000.
- Besparelserne anvendes til at forbedre den løbende økonomi, til at renovere foreningens ho-vedopgange og samtidig mindske trækket på kassekreditten. Over 10 år nedskrives foreningens trækingsret på kassekreditten fra kr. 18.000.000 til kr. 13.000.000.
- Opgangene renoveres henover de næste to år.

Advokat Henrik Qwist præciserede, at forslaget ikke vil have indflydelse på opgørelsen af foreningens andelsværdier, idet værdien af renteswappen ikke medregnes heri, da foreningens anvender anskaffel-

sessummen som værdiansættelse for foreningens ejendom. Aftalen betyder en væsentlig bedre daglig økonomi for foreningen.

Jakob Kjærgaard, Nordea Markets og Lasse Andersen, Nordea besvarede spørgsmål fra forsamlingen, ligesom bestyrelsen gjorde det samme.

Herefter redegjorde bestyrelsesmedlem Vagn Laursen for planen for opgangsrenoveringerne. Detailplanlægning er endnu ikke tilrettelagt, men vil blive det umiddelbart efter generalforsamlingens beslutning.

Peter Jahn, Peter Jahn & Partnere A/S redegjorde for, at det er vurderingen, at opgangsrenoveringen koster ca. kr. 370.000 pr. opgang, i alt ca. kr. 5.600.000. Arbejdet omfatter en renovering og istandsættelse af opgangene, som de er i dag, det klassiske look bevares, og omfatter bl.a. følgende arbejder:

- Terrazzogulvet renoveres. Der etableres nye klinker med måtterist.
- Vægge og træværk spartles og males.
- Ny strøm føres, og der installeres bedre lysforhold.
- Gulvbelægningen udskiftes til ny linoleum.
- Hoveddør istandsættes og males og dørtelefon renoveres.
- Entredøre males og sættes i stand.

Opgangsplanerne blev drøftet, og Peter Jahn besvarede spørgsmål fra forsamlingen.

Herefter præciserede dirigenten afstemningsskemaet og satte bestyrelsens forslag til afstemning med følgende resultat:

For : 65 (herunder 34 fuldmagter)

Imod: 0

Hverken for eller i mod : 0

Dirigenten konstaterede, at forslaget var enstemmigt vedtaget. Det betyder, at bestyrelsen straks underskriver aftalen med Nordea. Renteswap'en knyttet til lånet på kr. 154.490.000 forlænges til 30/12 2024 med en tilsvarende forlængelse af afdragsfriheden på lånet. Foreningens rentebesparelse anvendes dels til nødvendig renovering af foreningens opgange over de kommende 2 år dels til generel forbedring af foreningens økonomi.

Fleere andelshavere takkede bestyrelsen for det gode arbejde og udtrykte glæde over, at ejendommen forskønnes til gavn for de nuværende beboere.

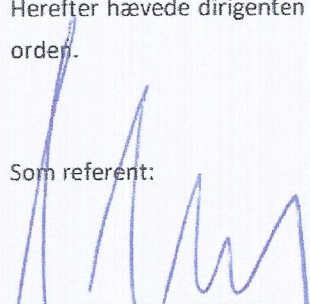
Ad. 3 - Eventuelt

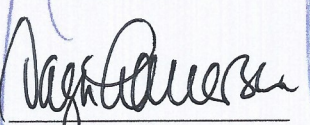
Flere andelshavere tilkendegav, at de har alvorlige problemer med larm fra ejendommens bodega. Bjørn Klinke tilkendegav, at bestyrelsen følger dette problem nøje, og arbejder for at nedsætte disse gener hurtigst muligt.


Herefter hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. ca. 20.15, idet han samtidig takkede for god ro og orden.

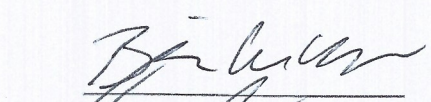
Som referent:

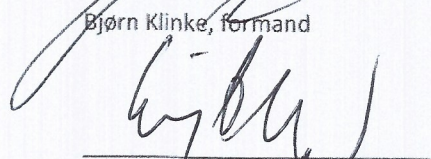
10/12 2014

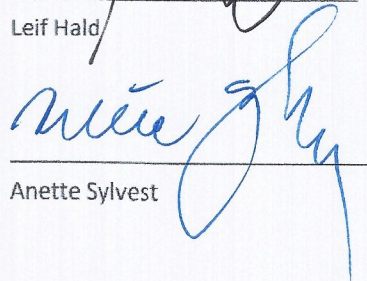

Henrik Qvist, advokat


Vagn Laursen


Gertrud Jessen


Bjørn Klinke, formand


Leif Hald


Anette Sylvest