

---

**A/B Haabet**

REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING ONSDAG DEN 28. SEPTEMBER 2016

---

Advokat Henrik Qwist  
[hq@qbadv.dk](mailto:hq@qbadv.dk)

29. september 2016  
J.nr. 10028

QWIST & BRÆMER ADVOKATPARTNERSELSKAB  
Rådhuspladsen 55, 3. sal  
1550 København V  
Tlf. 70 60 58 59  
CVR.nr. 37 92 63 45  
[www.qbadv.dk](http://www.qbadv.dk)

**QWIST & BRÆMER**  
ADVOKATER

Onsdag den 28. september 2016 kl. 19.00 afholdtes i beboerlokalet Svinget 2 ekstraordinær generalforsamling i A/B Haabet med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bemyndigelse til bestyrelsen til at indgå en aftale med Nordea. Aftalen består af disse hovedelementer:
  - 14 millioner af banklånet på 55 millioner omlægges til realkreditlån. Det giver en besparelse på bidragssatsen.
  - SWAP'en på lånet på 154,5 millioner kroner forlænges til 30.12.2026. Derved kan den lavere rente efter Brexit udnyttes til at opnå en besparelse på ydelsen.
  - Trækningsretten på kassekrediten sænkes fra 14 til 10 millioner kroner. Den er p.t. trukket med ca. 3,5 millioner.

*Uddybning: Den samlede besparelse på den årlige ydelse via ovenstående forventes at blive på omkring 450.000 kroner om året frem til 2025, men vil afhænge af renten i dagene efter generalforsamlingen.*

3. Eventuelt

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

Erhvervsrådgiver Michael Schnell Hansen og boligforeningsrådgiver Marlene Strandgaard, Nordea samt advokat Henrik Qwist, Qwist & Bræmer Advokater.

Herefter gennemgik formanden dagsordenen.

**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 modkandidater.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet i henhold til foreningens vedtægter, samt at ingen fra forsamlingen efter opfordring havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed. Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 125 medlemmer var 73 repræsenteret, heraf 51 ved fuldmagt. På den baggrund kunne dirigenten konstatere, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig til behandling af dagsordenens punkt 2.

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

**Ad 2 – Bemyndigelse til bestyrelsen til at indgå låneomlægningsaftale med Nordea**

Formand Bjørn Klinke gennemgik detaljeret forslaget.

Nordea har foretaget en ny vurdering af ejendommen. Nordea har vurderet, at ejendommen i dag er mere værd, hvorfor der er mulighed for at omlægge 14 mio. kr. af foreningens banklån til et realkreditlån. Denne omlægning betyder, dels et sikrere lån med en lavere bidragssats, dels en årlig besparelse på ca. 200.000 kr.

## QWIST & BRÆMER ADVOKATER

Renten er faldet yderligere efter Brexit. Det betyder, at det kan betale sig for foreningen at omlægge SWAP-aftalen til foreningens lån på 154,5 mio. kr. SWAP-aftalen kan forlænges til ultimo 2026, hvilket vil give foreningen en årlig besparelse på ydelsen på dette lån på ca. 300.000 kr.

Formand Bjørn Klinke samt Michael Schnell Hansen bekræftede, at foreningens årlige besparelse på det nuværende renteniveau og dagens kurser vil beløbe sig i ca. 500.000 kr. Det blev dog samtidig præciseret, at renten først kan låses fast torsdag den 29. september, såfremt bemyndigelsen vedtages i aften.

Endelig er det som et led i denne aftale mellem foreningen og Nordea aftalt, at størrelsen på foreningens trækingsret på kassekreditten sænkes fra 14 til 10 mio. kr. Bjørn Klinke oplyste, at der p.t. er trukket ca. 3,5 mio. kr. på kassekreditten.

Under gennemgangen besvarede Bjørn Klinke, advokat Henrik Qwist samt Michael Schnell Hansen, Nordea spørgsmål fra forsamlingen.

Der blev blandt andet stillet spørgsmål til bidragssatsen på realkreditlånet i Nordea. Bidragssatsen er 0,65 % p.a., og er ikke fast. Den vil således kunne forhøjes af Nordea, men Michael Schnell Hansen bekræftede, at Nordea ikke har planer generelt om forhøjelse af bidragssatsen.

Michael Schnell Hansen oplyste, at Nordea har vurderet foreningens ejendomme til en værdi på 343 mio. kr. Det er en stigning i forhold til tidligere vurdering på ca. 18 mio. kr. Baggrunden for denne stigning er, dels værdien af de af foreningen udførte arbejder, dels en generel stigning på ejendomsmarkedet.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at låneomlægningen og en forlængelse af renteswapaftalen ikke vil have nogen indflydelse på foreningens beregning af andelsværdier. Selvom foreningen helst ville være renteswapaftaler foruden, er det ikke muligt på nuværende tidspunkt at komme ud af disse renteswapaftaler. Set i det lys, er der ingen ulemper ved at foretage de foreslåede omlægningsprojekter, som vil medføre en betydelig årlig nedsættelse af foreningens udgifter fremover. Nedsættelsen vil ikke blive brugt til at reducere boligafgifterne, men i stedet til at holde boligafgiften i ro og påbegynde vedligeholdelsesprojekter på et tidligere tidspunkt.

Dirigenten satte bemyndigelsen til afstemning med følgende resultat:

For: 73

Imod: 0

Hverken for eller imod: 0

Dirigenten konstaterede, at bemyndigelsen var enstemmigt vedtaget. Derfor vil låneomlægningerne blive gennemført hurtigst muligt torsdag den 29. september.

### **Ad 3 – Eventuelt**

Formand Bjørn Klinke præciserede, at der under dette punkt ikke kan træffes beslutninger.

Der blev rejst spørgsmål til forskellige arbejder på ejendommen, som Leif Hald besvarede.

Udbud på trapperenoveringsprojektet forventes gennemført i oktober og november med forhåbentlig opstart af arbejderne i 2 opgange ultimo november.

Stillads på "hjørnet" tages ned nu.

Vedrørende "projekt grønne gårde" er der desværre intet nyt. Arbejdsgruppen har endnu ikke hørt fra Københavns Kommune.

**QWIST & BRÆMER**  
ADVOKATER

”Projekt Amagerbrogade” forventes at komme i gang i foråret 2017. Blandt andet udføres skybrudssikring. Det vil blive forsøgt at koordinere dette gadeprojekt med ”projekt grønne gårde”.

Formand Bjørn Klinke efterlyste en aktiv deltager til beredskabsgruppen. Nicki Lykke Jensen meldte sig som faglig kompetent leder af gruppen.

Til slut opfordrede Leif Hald til, at flere deltager i arbejdsgruppen til planlægning af foreningens fælles arbejdsdage.

Herefter hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 19.45 og takkede samtidig for en sædvanlig god stemning og relevante kommentarer fra en aktiv forsamling.

Som dirigent og referent

---

Henrik Qwist, advokat

---

Bjørn Klinke, formand

---

Gertrud Jessen

---

Vagn Lauersen

---

Leif Hald

---

Christina Anderskov

---

Jens Mandrup-Rasmussen