

---

**A/B HAABET**

REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING MANDAG DEN 30. MAJ 2022

---

Henrik Qwist  
advokat (H), partner  
[hq@qbadv.dk](mailto:hq@qbadv.dk)

J.nr. 10031  
30. maj 2022

# QWIST & BRÆMER

ADVOKATER

Mandag den 30. maj 2022 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Haabet i Beboerlokalet, Svinget 2, kælderen, med følgende

## Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Orientering om betonreoveringsprojektet.
3. Bestyrelsens forslag om vedtægtsændring – digital kommunikation, 2. behandling af forslaget vedtaget med kvalificeret flertal på foreningens ordinære generalforsamling 27. april 2022.
4. Orientering om den gennemførte låneomlægning.

Formand Bjørn Klinke bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ekstraordinære generalforsamling. Formanden præsenterede aftenens gæst, advokat Henrik Qwist, Qwist & Bræmer Advokater.

### 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 vedtægt samt, at ingen fra forsamlingen på opfordring havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 137 medlemmer var 53 repræsenteret, heraf 33 ved fuldmagt. På den baggrund kunne dirigenten konstatere, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig til behandling af dagsordenens punkter.

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

### Ad 2 – Orientering om betonreoveringsprojektet

Foreningens betonreoveringsprojekt er blevet behandlet på beboermøde den 5. april samt på ordinær generalforsamling den 27. april 2022. Årsagen til, at det nu er på dagsordenen igen, er beskrevet i notat fra bestyrelsen runddelt inden nærværende generalforsamling.

Muligheden for at bringe garagen tilbage til den stand, som den var i, før væggene blev revet ned for en udgift på ca. kr. 2,3 mio., blev gennemgået.

Advokat Henrik Qwist oplyste, at han havde meddelt bestyrelsen, at bestyrelsen efter oplysningerne på den ordinære generalforsamling den 27. april 2022 kunne træffe beslutningen om at fortsætte betonreoveringsprojektet med en samlet udgift på ca. kr. 5.100.000 uden at indbringe dette spørgsmål for generalforsamlingen, på trods af den nye oplysning fra Peter Jahn & Partnere om, at kælderen kunne føres tilbage til den oprindelige stand for en mindre udgift. Dette forhold blev drøftet.

Dirigenten konstaterede, at der var enighed om at fortsætte betonreoveringsprojektet som beskrevet på foreningens ordinære generalforsamling den 27. april 2022.

Foreningens medlemmer vil løbende blive orienteret om projektets fremdrift ved opslag på foreningens hjemmeside m.v.

### **Ad 3 – Bestyrelsens forslag om vedtægtsændring**

Advokat Henrik Qwist gennemgik bestyrelsens forslag om digital kommunikation, således som dette blev gennemgået og vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 27. april 2022. Forslaget var til "2. behandling" på denne generalforsamling. Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget nu kunne endeligt vedtages på denne generalforsamling med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret i aften, jf. vedtægtens § 24, stk. 2.

Dirigenten satte forslaget til afstemning med følgende resultat:

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

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag til vedtægtsændring var énstemmigt vedtaget, og derfor trådt i kraft i aften.

### **Ad 4 – Orientering om den gennemførte låneomlægning**

På foreningens ekstraordinære generalforsamling den 5. april 2022 fik bestyrelsen bemyndigelse til at gennemføre låneomlægning. Bestyrelsen har på baggrund af denne bemyndigelse gennemført én låneomlægning og på baggrund af den stående bemyndigelse vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 27. april 2022 har bestyrelsen, som oplyst på den ordinære generalforsamling, tillige gennemført en omfattende yderligere låneomlægning og dermed indfriet samtlige foreningens renteswapaftaler.

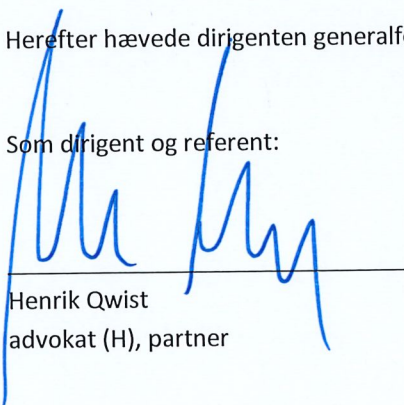
Det runddelte skema med oplysning om de gennemførte ændringer i lånesammensætningen for A/B Haabet blev gennemgået. Skemaet er vedhæftet nærværende referat som bilag.

Bestyrelsens besvarede spørgsmål vedrørende låneomlægningen.

ooo000ooo

Herefter hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. ca. 20.00 og takkede for god ro og orden.

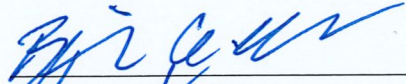
Som dirigent og referent:

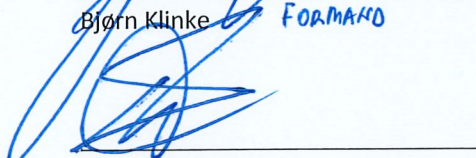


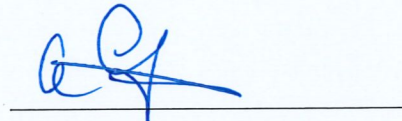
Henrik Qwist  
advokat (H), partner


**QWIST & BRÆMER**  
ADVOKATER

Som bestyrelse:

  
Bjørn Klinke **FORMAND**

  
Anders Rafn

  
Gertrud Jessen

  
Jens Mandrup Rasmussen

\_\_\_\_\_  
Mikkel Mindegaard





20. maj 2022

## Ændring i lånesammensætningen i AB Haabet i forhold til årsrapporten 2021

(godkendt på generalforsamling 27. april 2022).

Foreningen har benyttet de stigende renter til at købe sig ud af SWAP-belåningen. Det er sket i 2 trin. Først på en ekstraordinær generalforsamling 4. april 2022, hvor en SWAP-aftale blev besluttet tilbagekøbt. Senere på ordinær generalforsamling 27. april 2022, hvor bestyrelsen blev bemyndiget til at købe foreningen ud af de resterende SWAP-aftaler. Aftalerne blev opsagt og lånene omlagt straks derefter.

### **AB Haabet har dermed ikke længere lån, der er rentesikret via SWAP**

Lånesammensætningen af realkreditgælden ser fra maj 2022 således ud

Lånetype	Hovedstol	Fast rente	Ydelse 1. år	Heraf afdrag 1. år	Rente
Kontantlån med afdrag	112.450.000	30 år	6.253.530	2.319.437	3.1
Obligationslån afdragsfrit 10 år	100.000.000	30 år	3.920.000	0	3.5
Rentetilpasning afdragsfrit 10 år	100.000.000	5 år	2.040.682	0	1.62
Rentetilpasningslån afdragsfrit i 10 år	28.928.000	0	34.338	0	-0,3
I alt	341.378.000		12.248.550		

Dertil har foreningen en mindre kassekredit på 6 millioner, som nedskrives med 1 million om året.

*Hvad sker der, når afdragsfriheden udløber?*

Foreningen er vurderet til 502,5 millioner kroner. Det skal ses i forhold til en realkreditgæld på under 350 millioner. Den del af realkreditgælden, der ikke afdrages på, udgør ca. 230 millioner kroner, eller er sagt på en anden måde omkring 46 procent af ejendommens værdi. På den baggrund vurderer bestyrelsen ikke, at der er grund til at afdrage systematisk på den del af gælden, heller ikke når den afdragsfri periode på nogle af lånene udløber om 10 år. Obs. Foreningen har fastfrosset værdien i forhold til beregning af andelskronen til 475 millioner kroner.

### *Gældspleje*

Foreningen har i mange år haft en aktiv gældspleje. Det fortsætter også med den nye låneportefølje, og foreningen vil derfor fortsat løbende følge med i renter mv., for at optimere lånene.