



**REFERAT**  
**af**  
**Ekstraordinær generalforsamling i AB Haabet**

**Torsdag den 8. december 2011 kl. 19.00**  
**i Beboerlokalet, Svinget 2, 2300 København S**

**Dagsorden:**

1. Valg af dirigent og referent
2. Fuldmagt til bestyrelsen vedrørende lån nr. 1 ejerskiftelån CIBORG 6 obligationslån på 102 mio kr. med renteswap og 10 års afdragsfrihed - frem til 2016 - til at forlænge den afdragsfri periode frem til 2021 eller 2022 og til forlængelse af renteswappen, såfremt dette vil give en ydelsesbesparelse på mindst 220.000 kr. årligt i samme periode for foreningen.  
Fuldmagten skal være gældende frem til og med den ordinær generalforsamling onsdag den 25. april 2012 og vil herefter ophøre automatisk.  
En oversigt over foreningens finansiering ligger på hjemmesiden [www.haabet.net](http://www.haabet.net)
3. Eventuelt

**Referat:**

**Ad 1)** Formand Lars Ulbæk bød velkommen og gjorde kort rede for baggrunden for indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling:  
Nordea har efter en række kontakter fra foreningen åbnet mulighed for forlængelse af foreningens ejerskiftelån, således at der kan opnås en væsentlig årlig besparelse. Imidlertid kræver en disposition af denne type en generalforsamlingsvedtagelse.  
Formanden foreslog derefter Bjørn Klinke som dirigent og Vagn Lauersen og Leif Hald som referenter. Dette blev enstemmigt vedtaget.  
Bjørn Klinke takkede for valget som dirigent og konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamling var lovligt indkaldt og varslet i henhold til foreningens vedtægter. Dirigenten spurgte om nogen havde indvendinger mod generalforsamlingens indkaldelse, hvilket ikke var tilfældet.  
Efter vedtægternes § 24 skal der på en generalforsamling mindst være 1/5 af samtlige andelshavere repræsenteret, dvs. mindst 25 andelshavere, Dirigenten konstaterede på denne baggrund, at generalforsamlingen både var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet der var repræsenteret 64 andelshavere, heraf 39 ved fuldmagt.

**Ad 2)** Dirigenten gav ordet til formanden, som redegjorde for baggrunden for beslutningsforslaget, herunder finansieringens sammensætning for AB Haabet.  
Kernen i forslaget er, at vilkårene for ejerskiftelånet på 102 mio ændres, så den tidligere bevilgede af-



dragsfrihed forlænges, samtidig med at rente og ydelse sænkes. Muligheden for en rentesækning skyldes det generelle rentefald i det omkringliggende samfund.

Seneste aktuelle beregning fra Nordea var modtaget pr. mail d.d. Dirigenten læste mailen op i sin fulde ordlyd. Med den aktuelle markedsrente, som beregningen var baseret på ville den årlige ydelse falde med mellem 260.000 og 320.000 kr. om året. Dette vil således alt andet lige forbedre foreningens regnskab tilsvarende, hvis finansieringen kan låses til denne rente.

Det er bestyrelsens indstilling, såfremt generalforsamlingen godkender forslaget, hurtigst muligt at tage kontakt til Nordea med henblik på at opnå den højest mulige besparelse jfr. den udsendte dagsorden.

Efter formandens redegørelse var der mulighed for spørgsmål:

Der blev stillet følgende spørgsmål.

- a) Spg: Anmodning om nærmere redegørelse for swap-lånet. Spørgeren var bekymret efter presseomtalen af swap-ordningerne.

Formanden svarede, at swap-lånet er en gensidig rentegaranti – og i princippet bare er en måde af sikre en fast rente i en aftalt periode. Det er primært trappelånene, som er blevet kritiseret, og foreningen har ikke længere et trappelån.

- b) Spg: Er der mulighed for generel omlægning af foreningens lån til fastforrentet obligationslån? Formanden svarede, at det p.t. ikke er muligt (økonomisk fornuftigt) at forsøge at omlæge foreningens samlede finansiering. Det skyldes primært omkostningerne ved at indfri renteswappen.

- c) Spg: Er det fornuftigt at fortsætte med afdragsfrihed?

Formanden svarede, at til forskel fra privatøkonomi, hvor gældsafvikling gerne bør ske over 20 (evt. 30) år, er en andelsforenings økonomiske horisont meget længere, ofte mere end 60 år. Derfor giver det mening at vente med at afdrage på lånene, til gældsbyrden er blevet lettet ved inflationen. Formanden forklarede endvidere, at hvis foreningen opnår overskud på driften i en årrække, vil trækket på kassekreditte mindske, hvilket er det samme som at afdrage gæld.

- d) Spg: Hvornår påtænker bestyrelsen at optage forhandling med banken for at ændre vilkårene som foreslået i dagsordenen.

Formanden svarede: at der snarest muligt vil blive taget kontakt til Nordea med henblik på at sætte denne proces i gang.

Efter drøftelsen og opklarende spørgsmål konstaterede Bjørn Klinke, at bestyrelsens forslag var vedtaget. Ingen opponerede. Se i øvrigt under pkt. 3.

**Ad 3) Eventuelt**

Der kom et spørgsmål om en utæt garage.

Formanden henviste spørgeren til viceværten. Problemerne med utæthed i enkelte garager er kendt, og der er indkøbt materialer til tætning af utæthederne i garagerne.

Der blev stillet spørgsmål om bestyrelsens opfølgning på bredbåndsprojektet.

Forslag om målrettet info forud for ordinær GF onsdag den 25. april 2012.

Flere mødedeltagere fremsatte kommentarer, der udtrykte ærgrelse over at projektet ikke fik støtte.

Vagn Lauersen oplyste som formand for projektgruppen, at bestyrelsen vil overveje muligheder for at revidere projektet. Sagen tages op ved den ordinære generalforsamling i april.

En andelshaver rejste tvivl om afstemningsproceduren under pkt. 2, idet der ikke var foretaget en egentlig afstemning. Bjørn Klinke svarede som dirigent, at da de skriftlige fuldmagter stemte for forslaget, og der var flere fuldmagter end fysisk fremmødte, var der et flertal for beslutningen. For god ordens skyld ville der blive foretaget en indikativ afstemning ved håndsoprækning for at bekræfte den konstaterede enighed (se pkt. 2):

Resultat af denne afstemning blev inklusive fuldmagter: 1 imod, 3 hverken for eller imod og 60 for.

Bjørn Klinke konstaterede, at beslutningen under pkt. 2 således står ved magt.

Der blev fremsat ros af bestyrelsens indsats i forbindelse med skybruddet i juli.

Formanden takkede og medgav, at havde været en temmelig omfattende opgave, som langt fra er afsluttet. Vi afventer stadig forsikringsselskabets godkendelse af de foreslåede reparationer.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

**Bestyrelsen for AB HAABET**

Lars Ulbæk, formand

Bjørn Klinke, næstformand

Gertrud Jessen, sekretær

Leif Hald, inspektør

Vagn Lauersen, kasserer