

Andelsboligforeningen Arresøparken
afholdt
ordinær generalforsamling
torsdag den 10. juni 2021 kl. 19.00 i Fælleshuset.

Tilstede var 43 andelshavere, der repræsenterede 26 andele. 2 andelshaver var repræsenteret ved fuldmagt.

1. Valg af dirigent

Beslutning:

*Advokat Michael Jacobsen fra VQA advokaterne Hillerød blev valgt som dirigent.
Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovlig varslet og beslutningsdygtig.*

2. Bestyrelsens beretning

./. Bilag vedlagt

Beslutning:

Taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2020 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og forslag til andelskrone.

*./. Bilag i årsrapporten side 13-18 og andelskronen side 21.
./. Centrale økonomiske nøgletalsoplysninger til brug for generalforsamlingen.*

Beslutning.

Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt.

Andelskronen fastsat til 2,1 blev enstemmigt godkendt.

I forbindelse med fastsættelsen af andelskronen blev der henvist til vedtægternes § 14 stk.1, som omhandler sælger og købers mulighed for at tilknytte en reguleringsklausul til overdragelsesaftalen.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2021 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Forslaget til driftsbudget forudsætter en boligafgift på kr. 7200 og vedligeholdelsesbidrag på kr. 600 pr. måned.

Der anvendes fra vedligeholdelseskontoen 192.700 kr. til diverse vedligeholdelsesopgaver.

./ Bilag i årsrapporten side 22 og 23

Beslutning.

Bestyrelsens forslag til budget blev enstemmigt godkendt

5. Forslag fra bestyrelsen.

5.A

Generalforsamlingen giver i perioden fra den ordinære generalforsamling i 2021 og indtil den ordinære generalforsamling i 2022 bestyrelsen bemyndigelse til i samråd med administrator og foreningens advokat at omlægge foreningens eksisterende 3 realkreditlån i Nykredit med nominel restgæld kr. 37.674.268 med tilhørende renteswapaftale til udløb 31. december 2022 til nyt/nye realkreditlån evt. med forlænget løbetid og uden tilhørende renteswapaftale.

Begrundelse:

Bestyrelsen overvåger i samråd med administrator og foreningens advokat foreningens lånesammensætning.

Foreningen har i dag 3 realkreditlån i Nykredit A/S med variabel rente. Til de 3 lån, med en samlet restgæld på kr. 37.674.268, er der knyttet en renteswapaftale.

Renteswapaftalen udløber 31. december 2022. Renteswapaftalen har pr. regnskabets statusdag den 31. december 2020 en negativ markedsværdi på kr. 2.481.953, men den negative markedsværdi falder løbende hen mod renteswappens udløb for til sidst at være nul. Lånet skal senest omlægges ved renteswapaftalens udløb den 31. december 2022.

Det er endnu ikke rentabelt at omlægge realkreditlånet med renteswap. Men skulle det blive det på et tidspunkt i løbet af 2021-2022, i det tilfælde at renten stiger, vil det være en fordel for foreningen, at bestyrelsen hurtigt kan omlægge lånet.

For at kunne foretage omlægning af lånet uden at skulle afholde ekstraordinær generalforsamling, anser bestyrelsen det for relevant at få en bemyndigelse til at foretage denne omlægning.

Bestyrelsen følger nu løbende udviklingen sammen med Nykredit. På nuværende tidspunkt kan bestyrelsen ikke lægge sig endeligt fast på valget af det nye realkreditforeningslån, men der arbejdes på, at det bliver et 30-årigt fastforrentet lån med afdragsbetaling. Alternativt en to-delt belåning med to 30-årige fastforrentede lån, hvor der er afdrag på det ene lån. Bliver lånet omlagt inden 30. april 2022, vil bestyrelsen selvfølgelig orientere om omlægningen i referatet fra bestyrelsesmødet, hvor beslutningen træffes.

Beslutning.

Dirigenten gjorde indledningsvis opmærksom på, at punkterne 5A og 6A blev behandlet under et, samt at der ved afstemning først blev stemt om pkt. 5A, da det for andelshaverne var det mest vidtgående.

Bestyrelsens forslag til dispensation blev vedtaget med 26 ja 2 nej 0 undlod at stemme

6. Forslag fra andelshaverne.

1. Forslag fra andelshaverne.

6.A

Ændringsforslag til dagsorden punkt 5 A. modtaget fra Georg Miksa.

Generalforsamlingen skal bemyndige bestyrelsen til at indhente tilbud til låneomlægning hos Nykredit samt andre Kreditforeninger.

Forinden lånet forhandles færdig skal det forelægges til godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling, ligesom tidligere, hvor vi fik forklaret fordele og ulemper forinden stillingtagen.

Begrundelse

Vi har god tid foran os, og der er ikke udsigt til at renten skal stige i nær fremtid, da boligmarkedet er i gunstig udvikling.

Jeg mener, at vi også skal afprøve tilbud fra andre kreditforeninger - 30 år frem er lang tid at binde, så det er vigtigt, at alle fordele og evt. ulemper oplyses og forklares.

Nykredit har haft en meget god fortjeneste ved det swap-lån, som har været et dyrt bekendtskab for os andelshavere.

Der er ingen grund til at sætte demokratiet ud af kraft i en så vigtig sag.

Da vi har tid nok og en fin økonomi, bør vi få en økonomisk konsulent/vejleder til at se på vores låneportefølje.

Som verden ser ud i dag, er der mange dygtige advokater, banker og ejendomsmæglere, der samarbejder med kreditforeninger, derfor er det meget vigtig, at vi får en fuldstændig objektiv vurdering.

Forslaget kom ikke til afstemning, da bestyrelsens forslag til dispensation var vedtaget.

7. Valg til bestyrelsen.

En andelshaver gjorde dirigenten opmærksom på vedtægternes § 27 stk. 7, som omhandler problemet med en bestyrelse valgt på en ekstraordinær generalforsamling fordi den tidligere bestyrelse ved sin fratreden var blevet mindre end tre.

Efter en 10 minutters pause blev det meddelt, at der skulle vælge en helt ny bestyrelse med valg af formand, 4 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter

1. Valg formand:

Arne Thøgersen blev foreslået og valgt uden afstemning..

2. Valg af 4 bestyrelsesmedlemmer:

Der blev foreslået
Urik Casper Holm TB2
Ole Schrøder TB18
Gert Schneider TB8
Torkil Olsen TB42
Karsten Nielsen TB44

Som bestyrelsesmedlemmer valgtes:

Urik Holm med 25 stemmer
Ole Schrøder med 25 stemmer
Torkil Olsen med 24 stemmer
Karsten Nielsen med 17 stemmer

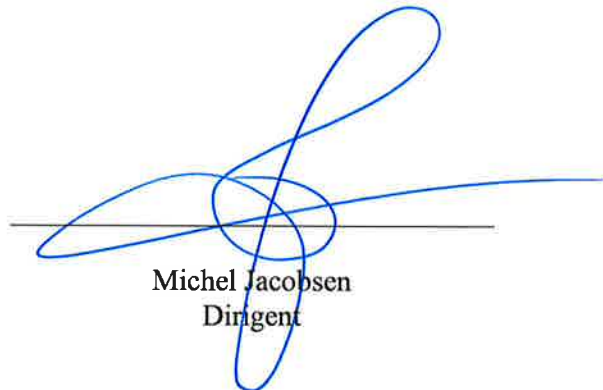
Gert Schneider blev med 16 stemmer ikke valgt til bestyrelsen

3. Valg af 2 suppleanter:

Gert Schneider blev foreslået som suppleant og valgt uden afstemning

8. Eventuelt

Formanden takkede advokat Michael Jacobsen for hans arbejde med at afvikle generalforsamlingen på en god måde.



Michel Jacobsen
Dirigent