

REFERAT

af ekstraordinærordinær generalforsamling i

Andelsboligforeningen Bakkelyparken

Folkehuset Holme, Nygårdsvej 34, 8270 Højbjerg

Tirsdag den 21. maj 2024, kl. 19.00

Formand for bestyrelsen Ejvind Kringelum bød velkommen til den ekstraordinære generalforsamling og nævnte, at det var dejligt at se så mange fremmødte. Ejvind Kringelum bød derefter velkommen til erhvervsrådgiver Thomas Bach fra Nykredit, som var indbudt til at deltage.

1. Valg af dirigent og referent

Ejvind Kringelum foreslog på vegne af bestyrelsen Klaus Broe Østergaard (DEAS) som dirigent og Dorte Uldbjerg som referent. Klaus Broe Østergaard blev derpå valgt som dirigent og Dorte Uldbjerg som referent, da der ikke var andre forslag.

Klaus Broe Østergaard takkede for valget og konstaterede, at indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling var rettidigt udsendt og oplyste, at der var 48 andelshavere tilstede (inklusive fuldmagter) og at generalforsamlingen dermed var beslutningsdygtig.

2. Det skal besluttes, hvilken af de 4 lånemuligheder, der skal bruges fremadrettet:

- Lånemulighed 1: De 2 nuværende lån bibeholdes i Realkredit Danmark
- Lånemulighed 2: Begge nuværende lån udskiftes med et fastforrentet lån med 30 års afdragsfrihed hos Nykredit
- Lånemulighed 3: Kun Cibor6 lånet udskiftes med et fastforrentet lån med 30 års afdragsfrihed hos Nykredit. Det fastforrentede 1,5% lån bibeholdes hos Realkredit Danmark
- Lånemulighed 4: Cibor6 lånet erstattes med et F5 lån uden afdrag (forslag fra en andelshaver)

Klaus Broe Østergaard gav ordet til bestyrelsesmedlem Lars Kirk, som gav en kort introduktion til punkt 2. Lars Kirk fortalte her, at bestyrelsen siden den ordinære generalforsamling i marts har arbejdet videre med at afsøge forskellige lånemuligheder. Bestyrelsen fik i den forbindelse kontakt til Thomas Bach fra Nykredit, som udelukkende arbejder med andelsboligforeninger og således har en stor ekspertise på dette felt. Bestyrelsen har afholdt møder med Thomas Bach vedr. lånemuligheder, og dette har resulteret i, at Nykredit har givet et meget fordelagtigt lånetilbud. Dette tilbud er det, som er lånemulighed 2 i dagsordenen. Og det er dette forslag, som bestyrelsen anbefaler. Lånemulighed 2 svarer overordnet til det forslag, som bestyrelsen fremlagde på den

ordinære generalforsamling i marts med en omlægning af begge de nuværende lån til et fastforrentet lån, men blot billigere ved Nykredits tilbud end ved Realkredit Danmarks tilbud, som blev fremlagt på den ordinære generalforsamling. På den ordinære generalforsamling fremkom der et ønske om en løsning, hvor kun Cibor6 lånet blev omlagt, mens 1,5% lånet hos Realkredit Danmark blev bibeholdt. Derfor er løsningsforslag 3 medtaget. Desuden er det også en mulighed at fortsætte med samme lån som nu (løsningsforslag 1).

Thomas Bach overtog herefter ordet og gav en uddybning af baggrunden for finansieringsforslaget (løsningsforslag 2) og hvad, der er vigtigt for andelsboligforeningen, når det gælder lån. Thomas Bach nævnte her, at det ikke er en fordel for en andelsboligforening at være gældfri, og at det er vigtigt med budgetsikkerhed. Derfor vil han ikke anbefale et lån med variabel rente. Med hensyn til, om en andelsboligforening skal afdrage på lån, anbefaler Nykredit, at hvis gælden er på under 50-60%, bør man ikke afdrage på gælden. Bakkelyparken har en gæld efter Nykredits vurdering på 50%, hvilket er supergodt, og derfor anbefaler Thomas Bach et lån med afdragsfrihed. Hvis gælden bliver for lav, kan det give udfordringer med at sælge til maksimalprisen. Det er vigtigt også at have midler til fremtidig vedligeholdelse.

Lars Kirk gennemgik herefter de 3 af de 4 løsningsforslag, som var sat på dagsordenen:

Løsningsforslag 1: fortsætte med de lån, andelsboligforeningen har i dag

Løsningsforslag 2: Omlægning af begge de nuværende lån til et 30-årigt fastforrentet 4% og afdragsfrit lån. Herved undgås en stigning i boligafgiften her og nu. Desuden vil et pengeinstitut ved henvendelser fra interesserede købere se mere trygt på et fastforrentet lån end et lån med variabel rente.

Løsningsforslag 3: Dette forslag blev der fremlagt ønske om fra flere andelshavere på den ordinære generalforsamling i marts. Dette forslag vil medføre, at boligafgiften må sættes op.

Bestyrelsens anbefaling er løsningsforslag 2, som betyder ingen umiddelbar stigning i boligafgiften og at det bliver lettere for nye købere at få lån ved pengeinstitutter.

Jens Andersen, som havde fremsendt løsningsforslag 4, fik herefter ordet: Jens Andersen nævnte her, at han ikke ville have fremsendt forslaget, hvis han forinden havde set de øvrige løsningsforslag på dagsordenen, hvor løsningsforslag 2 og 3 kunne være relevante. Og derfor trak Jens Andersen sit forslag.

Thomas Bach gav herefter en uddybning af løsningsforslag 2 og nævnte bl.a., at der ved dette forslag årligt vil kunne spares kr. 320.000, som vil kunne bruges til vedligehold. Og at hans anbefaling var ikke at afdrage på lånet. Løsningsforslag 2 ville betyde budgetsikkerhed.

Dette var indledningen til en længere debat med mange spørgsmål og kommentarer fra fremmødte andelshavere. Flere andelshavere gav udtryk for, at de foretrak løsning 3 med bevarelse af det nuværende 1,5% lån og kun en omlægning af Cibor6 lånet. Ingen gav udtryk for, at de foretrak løsningsforslag 1. En andelshaver ønskede en garanti fra bestyrelsen på, at der ved løsningsforslag 2 kunne opnås en årlig besparelse på kr. 320.000. Lars Kirk svarede på dette, at bestyrelsen ikke kunne garantere, at det lige vil blive dette beløb, og at det vil kunne blive både lidt højere og lidt lavere. Der blev også spurgt til, om løsningsforslag 2 og 3 ville påvirke andelslejlighedernes værdiansættelse. Klaus Broe Østergaard svarede herpå, at både forslag 2 og 3

ville betyde en påvirkning af lejlighedernes værdiansættelse, så der vil ske et fald i værdiansættelsen. Ejvind Kringelum nævnte at kun 1 lejlighed i 2023 og 2024 var blevet handlet til maksimalprisen. Ved en stor del af handlerne var afslaget over 100.000 kr

Inden afstemningen på de fremsatte forslag spurgte Klaus Broe Østergaard, om nogen var i tvivl om, hvad de 3 løsningsforslag indebar, og hvad der således skulle stemmes om. Ingen gav udtryk for, at de var i tvivl om dette. Klaus Broe Østergaard gennemgik herefter afstemningsproceduren: Afstemning skulle foretages skriftligt. Medmindre afstemningsrunde 1 gav mere end 50% flertal til et af forslagene, skulle der foretages en afstemningsrunde 2, hvor man skulle stemme på et af de 2 forslag, som havde opnået flest stemmer ved afstemning 1.

Skriftlig afstemning blev herefter foretaget.

Resultat:

Forslag 1: 0 stemmer

Forslag 2: 41 stemmer

Forslag 3: 6 stemmer

Blank: 1 stemme

Hermed blev forslag 2 vedtaget med så stort flertal, at afstemningen kunne afgøres med 1 afstemning.

[Bestyrelsen foreslår at der optages et tillægslån på 2 Mill. kr. som buffer uanset hvilken låntype, der vælges under pkt. 2](#)

Herefter blev bestyrelsens forslag om optagelse af et tillægslån på kr. 2 mio. behandlet. Lars Kirk redegjorde for baggrunden for dette forslag: Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens accept af at der optages et tillægslån på kr. 2 mio. Da der på nuværende tidspunkt er brugt ca. kr. 700.000 af kassebeholdningen, er der brug for likvider. Og det vil ifølge Thomas Bach være billigere med et kreditforeningslån end med en kassekredit. Ejvind Kringelum tilføjede, at der pt. er en ikke finansieret ombygning af en elevator i gang. Og der er blevet foretaget en større tagreparation, som ikke var forudset. Bestyrelsen vil gerne have en buffer, så der er ro på til at kunne finansiere pludseligt opståede udgifter. Hovedlånet vil blive forhøjet med 2 mio. kr. til 4% i rente

Der kom enkelte spørgsmål og kommentarer til forslaget. Bl.a. foreslog en enkelt andelshaver, at der blev optaget et lån på kr. 5 mio., da han fandt, at der var behov for at få gjort en del for at forbedre vedligeholdelsestilstanden. Lars Kirk svarede, at bestyrelsens vurdering var, at kr. 2 mio. var tilstrækkeligt. Ejvind Kringelum tilføjede, at en vurderingsmand for nyligt har været vist rundt i boligforeningen, og at denne fandt vedligeholdelsestilstanden fin. En beboer nævnte, at der var en del støj i varmesystem i 259 og om tillægslånet kunne bruges til at løse problemet? Ejvind Kringelum svarede, at der i flere lejligheder har været dette problem, og at der her er blevet lavet tiltag, som ser ud til at kunne hjælpe på dette problem.

Mundtlig afstemning blev herefter foretaget:

Resultat:

For forslaget: 47 stemmer

I mod forslaget: 1 stemme

Blanke: 0 stemmer

Forslaget blev derved vedtaget.

3. Reviderede "Retningslinjer for salg af andelsboliger til ventelisten" til godkendelse. Jf. vedlagte

Ejvind Kringelum fremlagde bestyrelsens forslag til et par ændringer i "Retningslinjer for salg af andelsboliger til ventelisten". Retningslinjerne er flere gange blevet justeret, når der er blevet observeret behov for dette.

Bestyrelsen har således observeret, at der er behov for at angive, hvor lang tid, en potentiel køber har efter besigtigelse af en lejlighed til at give tilbagemelding til bestyrelsen. Bestyrelsen foreslår derfor præcisering af dette ved ændring af følgende sætning:

- Potentielle købere sender en mail til bestyrelsen

til

- Potentielle købere sender en mail til **bestyrelsen senest 3 hverdage efter fremvisning af boligen**

Desuden foreslår bestyrelsen ændring af følgende sætning, så at det præciseres, at det er 5 hverdage og ikke blot 5 dage, hvor der kan være helligdage i mellem.

- Køber mister sin forkøbsret, hvis køber ikke senest 5 dage efter at lejligheden er blevet tilbudt har tilkendegivet, at vedkommende ønsker at købe.

til

- Køber mister sin forkøbsret, hvis køber ikke senest 5 **hver**dage efter at lejligheden er blevet tilbudt har tilkendegivet, at vedkommende ønsker at købe.

Forslaget blev herefter sat til afstemning:

Resultat:

For forslaget: 48 stemmer

I mod forslaget: 0 stemmer

Blank: 0 stemmer

Forslaget blev herved enstemmigt vedtaget.

Dirigenten hævdede herefter den ekstraordinære generalforsamling og takkede for fremmødet. Og nævnte, at der herefter efter en kort pause ville blive fortsat med beboermøde som angivet i indkaldelsen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Klaus Broe Østergaard

DEAS A/S CVR: 20283416

Dirigent

Serienummer: fd86e3bf-ec1d-4a64-8a0b-819dacbaf369

IP: 78.153.xxx.xxx

2024-05-24 06:58:02 UTC



Dorte Uldbjerg

Referent

På vegne af: A/B Bakkelyparken

Serienummer: 94e4e2f5-b4c1-4f41-b837-2f6e51935eac

IP: 109.56.xxx.xxx

2024-05-24 07:00:55 UTC



Ejvind Windel Kringelum

Formand

På vegne af: A/B Bakkelyparken

Serienummer: 1c88fba0-ab1c-4042-a90b-f2a4d534c0bd

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-24 08:11:26 UTC



Lars Peter Kirk

Bestyrelse

På vegne af: A/B Bakkelyparken

Serienummer: 31f1a44a-9207-4a03-af4a-4f7a09568dd3

IP: 87.61.xxx.xxx

2024-05-26 17:36:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: KP3LE-6YFXM-HAVME-XF88P-V3IWG-QGU7F

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**