

A/B THINGSTEDGAARD - BESLUTNINGSREFERAT AF

Ekstraordinær generalforsamling

Mødet afholdt: Den 14. november 2024.

Sted: Bregnerødvej 156, st.

Referent: Nicolas Morille.

Den 14. november 2024 kl. 17.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Thingstedgaard. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Indkomne forslag
 - 3.a.1. *Forslag om låneomlægning fra bestyrelsen- se Bilag: 1. Forslagsbeskrivelse.*
4. Eventuelt.

Ad. 1. Valg af dirigent

Nicolas Morille fra Boligadministratorene A/S, blev valgt som dirigent, konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig og gjorde op, at 4 andelshavere ud af 9 var repræsenteret, heraf 1 ved fuldmagt.

Dagens dagsorden og formalia vedrørende generalforsamlingens afholdelse blev gennemgået. Der blev for god orden skyld efterfølgende spurgt til om nogle havde indvendinger mod generalforsamlingens indkaldelse, afholdelse eller beslutningskompetence, hvilket ikke var tilfældet.

Ad. 2. Valg af referent

Nicolas Morille fra Boligadministratorene blev tillige valgt som referent.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passede, men er alene et ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad. 3. Indkomne forslag

Omlægning af realkreditlån

Forslagets ordlyd:

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at refinansiere/ omlægge foreningens eksisterende F9 lån med virkning pr. 1.1.2025. Afdragsfriheden udløber ved årsskiftet og det ses nødvendigt at denne afdragsfrihed kan forlænges set i lyset af foreningens nuværende likviditet. I samme ombæring ønskes det desuden at forhøje det kommende lån med op til kr. 1 mio. kr., til brug for at få foretaget de nødvendige udbedringer på ejendommen som Allerød kommune har påbudt andelsboligforeningen, polstre foreningens likviditet imod uforudsete fremtidige udgifter samt evt. foretage reparationer på fællesarealerne.

Fakta omkring det eksisterende lån:

Kreditor er Nykredit, låntype F9 med rente 1,7 % uden afvikling, afdragsfriheden udløber pr. 1.01.2025. Restgæld udgør kr. 6.520.000 og kursværdi 6.411.347 jf. regnskab for 2023.

Ønsker til det fremtidige lån:

Optagelse af valgfrit variabelt forrentet realkreditlån uden afdrag med forhøjelse af hovedstolen på op til 1 mio. kr. Herunder mulighed for at todele lånet for at sprede risikoen. (Med nuværende renteniveau betyder en låneforhøjelse på 1 mio. kr. ca. en 5 % stigning i boligafgiften som bør forventes træde i kraft efter den ordinære GF 2025, foruden selve betydningen af omlægningen/ refinansieringen).

Forslagsstiller:

Bestyrelsen

Inden forslaget blev sendt til afstemning – blev opdaterede beregninger fra Nykredit på henholdsvis F3 lån, F5 og FKort gennemgået i plenum.

Der var relevante spørgsmål til låntyperne angående fordele og ulemper ved disse samt hvilken betydning og indflydelse de hver især vil få afhængig af det evt. valgte realkreditlån.

Administrator Nicolas Morille belyste at forhøjelsen af provenuet på 1. mio. kr. ca. vil udgøre en merudgift for foreningen i renter på 31.000 kr. årligt eller det der svarer til at foreningens indtægter bør stige med ca. 5,6 % for at få dækket denne merudgift.

Det blev desuden belyst at selve refinansieringen som automatisk finder sted pr. 1.01.2025 betyder at indtægten (boligafgifterne) for selve refinansieringen bør hæves med ca. 9,7 % for at udligne det nye renteniveau som der er på markedet i dag.

Der var spørgsmål til om det nye lån ville kunne to deles, således at eksempelvis halvdelen bliver som F3 lån og den anden halvdelen som F5 lån, hvilket administrator bekræftede godt ville kunne lade sig gøre.

Administrator understregede desuden at der i dag alene kan stemmes om forslaget men ikke om nogen boligafgiftsstigning, som følge af spørgsmål hertil.

Forslaget blev énstemmigt vedtaget.

Ad. 4 - Eventuelt

Under eventuelt blev følgende frembragt/drøftet:

- Det blev drøftet om bestyrelsen skulle gå videre med projekteringen af tagkonstruktion og etageadskillelse jf. påbud fra kommunen hvilket der var enighed omkring.
- Der blev talt om at bestyrelsen skulle indhente tilbud fra flere håndværkere på de overslagstilbud som præsenteres i forbindelse med projektering af arbejderne, for at sikre sig mere gennemsigtighed samt rette prisniveau for disse fremtidige arbejder.

- Der blev drøftet lovliggørelse af vinduer (redningsåbning) i nr. 158 samt evt. tjek af de øvrige første salslejligheder i foreningen om disse også lever op til krav for redningsåbning.
- Kort talt om affaldscontainer og korrekt anvendelse af disse. Om der evt. bør sættes skilte om hvad angår brugen af dem da foreningen kan opnå en større besparelse til kommunen på denne post.
- Bestyrelsen vil gerne have Thure Dyrbye ind som suppleant og vil derfor spørger ham om han kunne være interesseret i dette.
- Det blev drøftet at Harald William Meyer foreløbigt vil agere som konstitueret formand og som minimum frem til d. 1.01.2025

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordnens punkter var behandlet, afsluttede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden – generalforsamlingen sluttede ca. kl. 17.45.

---ooo000ooo---

Underskrevet digitalt – se særskilt underskriftsside

Underskrevet af bestyrelse (min. af formand eller næstformand samt et bestyrelsesmedlem).

Nicolas Morille

Navnet returneret af dansk MitID var:

Nicolas Nirina Morille

Administrator

ID: f9aa6b21-11c7-46fe-90fc-a2fe94e020cb

Tidspunkt for underskrift: 19-11-2024 kl.: 09:10:59

Underskrevet med MitID



Nicolas Morille

Navnet returneret af dansk MitID var:

Nicolas Nirina Morille

Dirigent

ID: f9aa6b21-11c7-46fe-90fc-a2fe94e020cb

Tidspunkt for underskrift: 19-11-2024 kl.: 09:10:59

Underskrevet med MitID



Mark Lau

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mark Lau

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Thingstedgaard (162)

ID: 5c14f614-364c-4699-8a4d-618392f39674

Tidspunkt for underskrift: 26-11-2024 kl.: 00:49:07

Underskrevet med MitID



Sebastian Hald

Navnet returneret af dansk MitID var:

Sebastian Mølgaard Hald

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Thingstedgaard (162)

ID: 2363fdb9-6296-40f9-9ff5-99704f471c71

Tidspunkt for underskrift: 03-12-2024 kl.: 15:40:53

Underskrevet med MitID



Harald William Meyer

Navnet returneret af dansk MitID var:

Harald William Meyer

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Thingstedgaard (162)

ID: f4113c2a-e2d1-4e3d-b638-05e681d17d81

Tidspunkt for underskrift: 24-11-2024 kl.: 13:29:50

Underskrevet med MitID

