Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling torsdag d. 10-10- 2024 kl. 17.

Sted: Rantzausminde skole i klasselokale nr. 6044.

Ifølge § 22 stk. 1 skal bestyrelsen indkalde til generalforsamling skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage.
Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

Datoen bekendtgøres samtidig med, at dagsordenen til den ekstraordinære generalforsamling bliver lagt i medlemmernes postkasse *mandag d. 23-09-2024.*

Samme dag bliver der rundsendt en mail om, at materialet til den ekstraordinære generalforsamling er lagt i medlemmernes postkasse.

Tilmelding eller afbud til generalforsamlingen skal ske til formanden senest *onsdag d. 02-10-2024.*

Husk i tilfælde af afbud at give fuldmagt til en anden andelshaver. Blanket til formålet kan fås ved henvendelse til et af bestyrelsesmedlemmerne.

Der kan ikke stilles forslag til en ekstraordinær generalforsamling.

Revisor Richard Christensen er inviteret med til deltagelse i generalforsamlingen jævnfør foreningens vedtægter § 22 stk. 4. Hans rolle er rådgivende.

Bestyrelsen anbefaler, at den enkelte selv tager drikkelse med.

Der var et afbud fra nr. 24, ligesom der var afbud fra nr. 16. I sidste tilfælde var der givet fuldmagt til nr. 26. Det vil sige, at der maksimalt kunne afgives 15 stemmer i tilfælde af afstemning.

Referat.

1. **Velkomst.**

   Martin samt Bodil og Christian blev budt velkommen som nye andelshavere i foreningen. Formanden udtrykte håb om, at de bliver glade for at bo her, og at de vil tage aktivt del i foreningens liv.

Endelig blev foreningens revisor Richard Christensen budt velkommen. Richard udarbejder foreningens årsrapport, budget og vedligeholdelsesplan, ligesom han bogfører for foreningen. Hans opgave på denne generalforsamling var at gennemgå konsekvensberegningerne for de tre låneforslag, som Nykredit har tilbudt os.

2. **Valg af dirigent,**

   Referent.

   og stemmetæller.

   Knud blev valgt til dirigent.

   Erik blev valgt til referent

   og Martin L. og Lajla blev valgt til stemmetællere.

   Knud startede med at konstatere, at den ekstraordinære generalforsamling var blevet indkaldt i henhold til foreningens vedtægter.
   Samtidig konstaterede Knud, at der var maksimalt 15 stemmer til stede. Det vil sige, at der skulle mindst 10 stemmer til at få et forslag vedr. lånene vedtaget.

3. **Gennemgang af de tre lånetilbud fra Nykredit ved revisor Richard Christensen.**

   Det drejer sig om følgende tilbud:

   a) **Det nuværende F10 lån, der omlægges pr. 01-01-25 til:**

      Tilpasningslån, F5, 30 år, med afdragsfrihed. (se forslag 1).

   b) **Det nuværende F5 lån, der omlægges senest d. 01-04-25 til:**

      Tilpasningslån F5, 30 år (se forslag 2).

c) **Hvor alle tre lån bliver omlagt til:**

Fastforrentet obligationslån, 4 %, 30 år, med afdragsfrihed,

Tilpasningslån F5, 30 år, med afdragsfrihed,

og tilpasningslån F5, 30 år. (se forslag 3).

Det kræver p.t. en egenbetaling på ca. 675. 000 kr. til indfrielse af renteswappen.

De vedhæftede bilag indeholder først Nykredits tilbud efterfulgt af revisors konsekventberegning for de tre forslag.

Endelig er der vedlagt et bilag, der viser den beregnede stigning i boligydelserne, hvis bestyrelsens samlede forslag vedtages. Tallene relaterer udelukkende til rentestigningerne. Beløbene kan ændre sig ved budgetlægningen for 2025.

Richard Christensen gav forsamlingen en grundig gennemgang af de forskellige forslag af de tre lånetilbud fra Nykredit samt bestyrelsens forslag, og beskrev konsekvenserne for foreningen. Her blev beskrevet låneudgifterne på sigt, påvirkninger på andelskronen og som følge deraf konsekvenserne på boligernes maksimalpris samt mulighederne for foreningen til at optage nye lån.

Undervejs svarede Richard på spørgsmål fra forsamlingen.

4. **Bestyrelsen indstiller følgende forslag til beslutning:**

For blandt andet at undgå at optage større lån og bruge af foreningens opsparede midler foreslås det:

At bestyrelsen får fuldmagt til at forhandle omlægningen af:

Det nuværende F10 lån på plads som foreslået fra Nykredit, og at F5 lånet videreføres uændret med den nuværende afdragsprofil.

Det foreslås desuden, at de to lån begge omlægges med virkning fra d. 01-01-25.

***Først** blev der foretaget følgende afstemning:*

Mht. Nykredits forslag 3:

0 stemte ja, 15 nej og 0 ved ikke.

Det vil sige, at forslag 3 blev forkastet af forsamlingen.

***Dernæst** blev der stemt om **Nykredits forslag 1**:*

12 stemte ja, 0 nej og 0 ved ikke.

Det vil sige, at forslag 1 blev godkendt, altså det forslag der både var foreslået af Nykredit og bestyrelsen.

***Endelig** satte dirigenten det sidste forslag til afstemning, hvor bestyrelsen havde foreslået et alternativt forslag til Nykredits forslag 2:*

Det nuværende F5 lån, der rentetilpasses senest d. 01-04-25 videreføres med den nuværende afdragsprofil.

15 stemte ja, 0 nej og 0 ved ikke.

Det vil sige, at bestyrelsens forslag mht. det nuværende F5 lån blev godkendt.

Beslutning:

Generalforsamlingen godkendte det forslag, som bestyrelsen havde indstillet til beslutning.

Samtidig fik bestyrelsen fuldmagt til at forhandle de to lån på plads med Nykredit, så det nuværende F10 lån forhandles på plads pr. 01-01-2025, og det nuværende F5 lån forhandles på plads pr. 01-04-2025.

Vedtagelsen kan ske i henhold til følgende paragraf i vedtægterne:

§ 23 Flertal stk. 2:

Beslutninger om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvor en beregnet finansiering ud fra ydelsen på et sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, om henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og om optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelser er usikker, og hvor der ikke er et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

Rantzausminde d. 11-10-2024.

Erik Andersen
Formand

Flemming Mouritsen
Næstformand

Torben Stig Hansen
Kasserer

Knud Erik Hansen
Dirigent