

Advokatfirmaet Ternstrøm

Møderet for højesteret

Hovedgaden 423 • Postbox 19 • 2640 Hedehusene • Tlf 46 56 00 65 • Fax 46 59 00 66 • E-mail advokaterne@ternstrom.dk

Uno Ternstrøm advokat (H)

Mette Ternstrøm advokat (L)

Steen Ternstrøm advokat (L)

J.nr. 1003107

REFERAT

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 2021

ANDELSBOLIGFORENINGEN GILDHØJPARKEN

År 2021, den 1. september, kl. 18.30 afholdtes på Brøndby Stadion 20, Brøndby, ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Gildhøjparken. Til stede var 21 andelshavere repræsenteret, heraf 3 ved fuldmagt, og administrator, advokat Uno Ternstrøm.

Formand Michael Johansen bød velkommen og henviste til den i indkaldelsen af 24.8.2021 anførte dagsorden:

Ad 1. Valg af dirigent og referent:

På formandens forslag blev Uno Ternstrøm valgt som dirigent og referent.

Dirigenten henviste til vedtægternes § 23, stk. 1, hvorefter ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan indkaldes med et varsel på 8 dage. Dette forkortede varsel var blevet anvendt som følge af, at bestyrelse og administrator har haft vanskeligheder med at formå Nykredit til at udarbejde konsekvensberegninger af en låneomlægning.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen tiltrådte, at de vedtægtsbestemte regler om indkaldelsesvarsel var overholdt, hvorefter dirigenten kunne fastslå, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad 2. Forslag om delvis omprioritering:

Michael Johansen præciserede, at formålet med afholdelse af nærværende generalforsamling var at tilvejebringe en bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage låneomlægning af 1/3 af foreningens realkreditlån, idet den til dette lån knyttede renteswap udløb og ophørte pr. 30.9.2021.

Herefter redegjorde formanden for bestyrelsens overvejelser. Der foreligger 2 mulige fremgangsmåder:

1. Den første mulighed, og den mulighed som bestyrelsen anbefaler, er optagelse af et nyt 30-årigt fast forrentet realkreditlån med afdragsbetaling. Låneprovenuet skal anvendes til indfrielse af det til den ophørte swapaftale knyttede refinansieringslån på kr. 28.448.000, og således at det nye lån optages som et obligationslån eller kontantlån, baseret på obligationer med 1% eller 1,5%, afhængig af obligationskurser.
2. Som en anden mulighed kan foreningen vælge en mere variabel løsning ved at lade det bestående refinansieringslån fortsætte uændret. Når swapaftalen er ophørt, vil lånet fortsætte på en attraktiv måde p.g.a. den lave, negative rente. Efter den 30. september 2021 ophører betalingen til swapaftalen, således at terminsudgiften for det pågældende lån vil blive væsentligt mindre, men dette er ingen stabil løsning, fordi renten må forventes at blive ændret i de kommende år, således at et refinansieringslån ved rentestigning kan blive dyrt. Bestyrelsen mener derfor, at det er mest hensigtsmæssigt at se tiden lidt an og holde øje med kursudviklingen. Med den foreslåede bemyndigelse vil bestyrelsen kunne beslutte, hvornår låneomlægning skal igangsættes.

Teknisk set kan mulighed nr. 2 blive aktuelt, men Nykredit ser nok helst, at vi vælger model 1, og det er også spørgsmålet, om vi med model 2 tør gamble med rentemarkedet i 30 år. I 2029 opstår tilsvarende problem, idet den swapaftale, der knytter sig til den anden tredjedel af belåningen ophører.

Bestyrelsen finder det nødvendigt at sikre renten langt ud i fremtiden, og kun model 1 giver foreningen denne sikkerhed.

Dernæst oplyste formanden, at den renteswap, der udløber den 30. september 2021, årligt har kostet foreningen ca. kr. 1.300.000. Et fastforrentet lån vil sikre uændret boligafgift, og med afdragsbetaling vil andelsværdien stige hvert år. Bestyrelsens mål er ikke en stigende boligafgift. Skulle dette ske, vil det ikke skyldes den foreslåede låneomlægning, men derimod kun kunne være forårsaget af den øvrige belåning.

Michael Johansen sammenfattede med henvisning til, at et fast forrentet lån tillige må forventes at ændre bankernes hidtidige, negative holdning overfor långivning til køb af andelsbolig. Boligerne er de seneste år solgt til maksimalprisen, og i øvrigt er der 130 personer på venteliste. Et årligt afdrag på ca. kr. 800.000 vil styrke andelsværdien løbende.

Vælger vi imidlertid model 2, må det være fordi vi tror på uændret lav rente de næste 30 år, hvilket ikke forekommer realistisk.

Et nyt realkreditlån, baseret på en obligationsrente på 1% eller 1,5% foreslås optaget, når bestyrelsen finder tidspunktet bedst muligt, og skulle obligationsrenten om nogle år falde, så det bliver muligt at optage et lån med 0,5% rente og til en kurs omkring 97-98, vil det til den tid kunne betale sig at lave en hurtig låneomlægning med betydelig rentebesparelse til følge.

Formanden gennemgik nedenstående oversigt over de kriterier, der skal være gældende for generalforsamlingens bemyndigelse med fremhævelse af, at det væsentlige hensyn i forbindelse med optagelse af nyt lån skal være, at boligafgiften ikke udsættes for væsentlige ændringer i denne sammenhæng.

Kriterier for bemyndigelse

- Fastforrentet med afdrag i 30 år
- Handel må ikke forårsage væsentlig regulering af boligydelsen
- Kurs 98,7 eller højere (svarer til 1,3% < 400 tkr i kurstab)
- Vi går efter 1% lån med fast rente og afdrag (kurs i dag ca. 96)
- Vi forbliver i variabelt lån og afventer udviklingen på 1% lånet og evt. 0,5% lånet.
- Skulle markedet vende handles 1,5% lån (kurs i dag 99,9)
- Mandat skal fornys senest til næste generalforsamling i marts 2022
- Mulighed for at anvende et andet kreditinstitut end Nykredit, hvis betingelserne er det samme eller bedre.

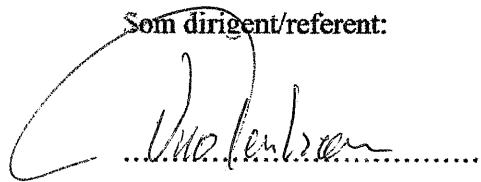
Herefter fremkom flere indlæg og spørgsmål, der blev besvaret, hvorefter dirigenten tilkendegav, at det var hans opfattelse, at forslaget om bemyndigelsen til bestyrelsen var omfattet af vedtægternes § 24, stk. 3, andet afsnit, som angiver, at omprioritering, der ikke medfører forøget boligafgift eller forøget risiko, kan vedtages ved simpelt flertal.

Da der ikke var indsigelser mod denne opfattelse af beslutningsgrundlaget, konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen enstemmigt vedtog at meddele bestyrelsen den foreslåede bemyndigelse til at opsigte nuværende realkreditlån med hovedstol/restgæld kr. 28.448.000 til indfrielse og til betaling af indfrielsesbeløbet at optage nyt realkreditlån som obligationslån eller kontantlån, baseret på rente 1% eller 1,5%, eller om muligt lavere % i hele lånets løbetid og med en størrelse, der er fornøden til, at låneprovenuet fuldt ud kan anvendes til indfrielse af det opsagte realkreditlån. Bemyndigelsen omfatter fuldmagt til bestyrelsen til at underskrive alle de med opsigelsen af det bestående lån forbundne dokumenter samt til at underskrive alle fornødne dokumenter, der vedrører optagelsen af nyt realkreditlån som ovenfor anført, herunder tillige at underskrive eventuel kurssikringsaftale, såfremt dette måtte være fornødent og hensigtsmæssigt. Bestyrelsen er i den forbindelse bemyndiget til at ansøge Nykredit om et lånetilbud, der kan opfylde bemyndigelsens forudsætninger. Bemyndigelsen til bestyrelsen er tidsbegrænset, således at den udløber, når næste generalforsamling afholdes, dog senest den 31.3.2022, såfremt det ikke inden denne dato har været muligt at gennemføre rentabel omprioritering.

Herefter konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt og takkede for god ro og orden.

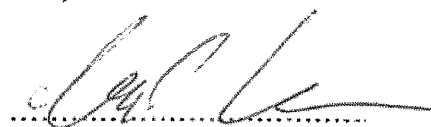
Formanden Michael Johansen takkede for fremmødet og hævdede generalforsamlingen.

Som dirigent/referent:

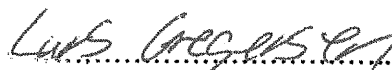


Advokat Uno Ternstrøm

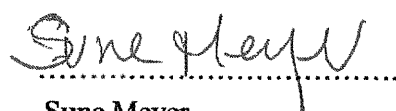
Bestyrelsen:



Michael Johansen



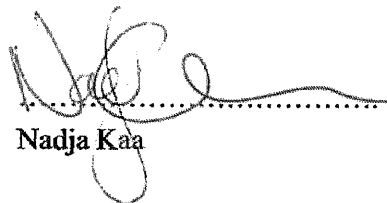
Lars Gregersen



Sune Meyer



Thomas Feldstein



Nadja Kaa