

Ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Fuglsangsparken onsdag den 22. marts 2017 kl. 17.00
Generalforsamlingen afholdtes "Hos Annemarie", Messingvej 74, 8940 Randers.

Referent: Claus Stenum Jensen

Dagsordenen til generalforsamlingen:

1. Valg af dirigent.

Jan Toft Olesen blev enstemmigt valgt til dirigent.

Han konstaterede derefter, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

Mødt var 14/16 andele. Desuden er 1 andel repræsenteret ved fuldmagt.

Generalforsamlingen var dermed beslutningsdygtig i forhold til alle punkter på dagsordenen.

2. Bestyrelsens beretning.

Kjeld aflagde beretning

Beretningen blev godkendt uden bemærkninger.

3. Forelæggelse af årsregnskabet og eventuelt revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og fastsættelse af andelsværdi for det løbende år.

JTO gennemgik regnskabet.

Der var ingen bemærkninger til regnskabet.

Andelenes værdi: Bestyrelsen foreslår kurs 138, hvilket giver en værdi på 445.400 kr. Værdistigningen fra sidste år udgør 9.683 kr. pr. Andel, hvilket svarer til afdrag på lån, som er i overensstemmelse med tidligere gældende praksis.

Regnskab og værdiansættelse af andele blev herefter godkendt

4. Forslag iht. vedtægterne skal forslag indleveres til formanden senest 8 dage før generalforsamlingen – dvs. tirsdag, den 14. marts 2016, kl. 17.

Bestyrelsen fremsætter følgende forslag.

a. Forslag om tillæg til § 8

§ 8.3 Regulering af boligafgift

Bestyrelsen bemyndiges til - uden afholdelse af generalforsamling - at foretage umiddelbar regulering af boligafgiften, under behørig hensyntagen til ydelser på lån eller andre væsentlige ændringer i foreningens forhold.

Kjeld motiverede bestyrelsens forslag.

Forslaget blev vedtaget med 14 stemmer for og 1 stemme imod

b. Forslag om tillæg til § 15

§ 15.7 Fraflytningsprocedure

Når en bolig overdrages til ny erhverver, skal boligen - af hensyn til istandsættelsesarbejder - fraflyttes senest 14 dage før overdragelse finder sted.

Kjeld motiverede bestyrelsens forslag.

Forslaget blev vedtaget med 13 stemmer for, 1 stemme var blank og 1 stemte imod.

c. Forslag om refinansiering

Orienteringsmøde:

Den 8. februar 2017 blev der holdt orienteringsmøde for alle andelshavere. 14 ud af 16 andelshavere var repræsenteret.

På mødet blev de forskellige lånemuligheder grundigt gennemgået, og det blev drøftet hvilke konsekvenser de forskellige lånemuligheder havde for foreningen. På mødet blev det fastslået, at forslag 1 var uinteressant. Bestyrelsen skulle undersøge de nærmere detaljer vedrørende forslag 2 og forslag 3.

Et af de specifikke spørgsmål gik på, hvor i forslag 2, der var taget højde for den eksisterende swap.

Dette har vi efterfølgende fået forklaret/besvaret af Nordea, og forslag 2 og forslag 3 blev yderligere gennemgået på generalforsamlingen.

Generalforsamling:

Med hensyn til detaljer i lånene, henvises til det udsendte/udleverede materiale, idet der i nedenstående anvendes samme forslagsnumre, som i det udsendte materiale.

Forslag 1 er fundet uinteressant og derfor udeladt

Forslag 2 Optagelse af nye lån til afløsning af ekst. swaplån.

Lån – afdragsfrit Cibor 6 swap 10Y på 13.000.000 kr.

Lån med afdrag 2% kontantlån på 4.150.000 kr.

Den ekst. renteswap overføres til det nye swaplån.

Forslag 3 Optagelse af nye lån til afløsning af ekst. swaplån

Lån – afdragsfrit Cibor 6 m. Renteloft på 12.000.000 kr.

Lån med afdrag Cibor 6 m. renteloft på 4.690.000 kr.

Kjeld redegjorde for de to forskellige lånemuligheder.

Forslag 2: Allerede fra juni 2017 kan huslejen nedsættes med ca. 1500 kr. om måneden. Ulempen er at lånet er et swaplån, men vi skal være opmærksomme på, at swappen ikke får indflydelse på huslejen, så længe den ikke indfries. Dette var også en bemærkning fra revisor.

Der er et mindre afdrag i forhold til nu. Ca. 2/3 af nuværende afdrag på lån.

Forslag 3: Der indgås en rentesikringsaftale, som sikrer at lånes kan optages til lav rente, når vores nuværende lån udløber i 2019. Huslejen kan først nedsættes i 2019.

Ifølge revisor skulle vi være opmærksomme på, at der i løbet af de tre år kunne laves om på regler om afdragsfrie lån.

Vi gik til afstemning om hvilket forslag bestyrelsen skulle gå videre med.

Der var 14 stemmer for forslag 2 og en stemme var blank.

Bestyrelsen bemyndiges hermed til at forhandle og indgå en ny aftale om finansiering med Nordea med udgangspunkt i den i forslag 2 skitserede model

5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
Jan Toft Olesen gennemgik budgettet for 2017.
Det beskrevne budget modificeres med den nye husleje, når det nye lån træder i kraft fra juni 2017.03.25.
Budgettet blev godkendt, med de fremtidige ændringer i forhold til det nye lån, af generalforsamlingen.
6. Valg af bestyrelsesformand. Kjeld Jacobsen Veien er på valg. Kan ikke genvælges pga. fraflytning.
Kandidater opstilles på mødet.
Ivan Busk Jensen blev foreslået.
Ivan Busk Jensen blev valgt til ny formand
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer. På valg er Mogens Jeppesen og Ivan Busk Jensen – begge er villig til at modtage genvalg.
Andre kandidater kan opstilles på mødet.
Da Ivan Busk Jensen blev valgt til formand, skulle der findes et nyt bestyrelsesmedlem.
Steen Nielsen blev foreslået
Lars Schøler blev foreslået, men afviste valg
Mogens Jeppesen blev genvalgt
Steen Nielsen blev valgt
8. Valg af 2 suppleanter. På valg er Lars Schøler og Karen Marie Sievers.
Lars Schøler blev genvalgt
Karen Marie Sievers blev genvalgt
9. Valg af revisor.
Bestyrelsen indstiller valg af revisor Richardt Birger Andersen ved Dansk Revision Randers.
Revisor Richard Birger Andersen blev genvalgt
10. Evt.
Flagstangen på fællesarealet overdrages til foreningen fra Kjeld og Charlotte mod et lille bidrag.
Der bliver nu oprettet en venteliste på køb af bolig i andelsforeningen

Jan Toft Olesen takkede generalforsamlingen for god ro og orden!

Bestyrelsen består fra den 22. marts 2017 af:

Formand: Ivan Busk Jensen

Dorthe Knudsen

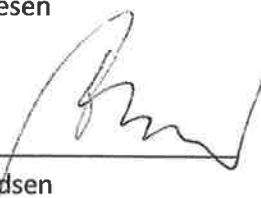
Mogens Jeppesen

Claus Stenum Jensen

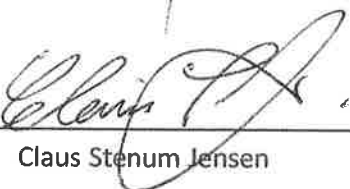
Steen Nielsen



Jan Toft Olesen



Dorthe Knudsen



Claus Stenum Jensen



Ivan Busk Jensen



Mogens Jeppesen



Kjeld Jacobsen Veien