

I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger

**ERKLÆRING OM VÆSENTLIGE ÆNDRINGER I "NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR  
ANDELSBOLIGFORENINGEN"**

**NB: Erklæring udfyldes kun, hvis der er sket væsentlige ændringer**

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.:

**OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN:**

Navn:

Adresse:

CVR nr.:

**OPLYSNING OM ÆNDREDE NØGLEOPLYSNINGER:**

Angiv nummer på nøgleoplysning:

Angiv hvornår ændringen er sket:

*Beskriv kort hvilken ændring, der er sket:*

Bestyrelsen har på en ekstraordinær generalforsamling 12. august 2021 fået bemyndigelse til optagelse af lån 3,5 millioner.

Lånet er 30-årigt fastforrentet lån, hvor halvdelen er uden afdrag - og lånet skal anvendes til dels indfrielse af nuværende kreditlån samt arbejder på ejendommen.

Den nærmere anvendelse fremgår af referatet samt bilag til ovennævnte ekstraordinære generalforsamling.

Gem som

Udskriv

## Referat af ekstraordinær generalforsamling

I

### A/B Åbakken

Torsdag, den 12. august 2021. kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Åbakkens fælleshus.

Tilstede var følgende medlemmer:

Åbakken 1		2 stemmer
Åbakken 3	Via fuldmagt til Åbakken 5	2 stemmer
Åbakken 4		2 stemmer
Åbakken 5		2 stemmer
Åbakken 6		2 stemmer
Åbakken 7		2 stemmer
Åbakken 9		2 stemmer
Åbakken 10	Via fuldmagt til Åbakken 4	2 stemmer
Åbakken 11		2 stemmer
Åbakken 12		2 stemmer
Åbakken 13	Via fuldmagt til Åbakken 12	2 stemmer
Åbakken 14	Via fuldmagt til Åbakken 7	2 stemmer
Åbakken 15		2 stemmer

#### Dagsorden:

1. Valg af dirigent og stemmetællere
2. Bemyndigelse til bestyrelsen til optagelse af lån 3,5 millioner

#### Ad. Pkt. – Valg af dirigent og stemmetællere

Jan bød velkommen og foreslog på vegne af bestyrelsen Elisabeth som dirigent.

Elisabeth blev valgt som dirigent, og konstaterede indledningsvis at indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling skal ske med 8 dages varsel.

Indkaldelsen er udsendt pr. mail d. 4. august, og dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

Dirigenten konstaterede ligeledes at med 13 huse ud af 15 repræsenteret var generalforsamlingen også beslutningsdygtig.

Peter og Anders blev valgt som stemmetællere, og Jan stod for referat af generalforsamlingen.

#### **Ad. Pkt 2 – Bemyndigelse til bestyrelsen til optagelse af lån 3,5 millioner. (Bilag 1)**

Bestyrelsen redegjorde nærmere for forløbet siden vinduesbeslutningen i 2019.

- Der er blevet udarbejdet en drifts- og vedligeholdelsesplan
- Arkitekten har redegjort nærmere for planen på et stormøde
- Der er truffet beslutning og brug af eksterne rådgivere på en ekstraordinær generalforsamling
- Der er nedsat et byggeudvalg internt i foreningen
- Et kreditinstitut har på et stormøde redegjort nærmere for lånemuligheder og betydningen for Åbakken
- Bestyrelsen har indhentet tilbud fra 2 realkreditinstitutter
- Bestyrelsen har vurderet tilbud og haft drøftelse med institutterne.
- Bestyrelsen har set på Åbakkens økonomi ud fra drifts- og vedligeholdelsesplanens skitserede vedligeholdelsesbehov de kommende 15 år.
- Bestyrelsen har set på en låneoptagelses betydning for andelskronen.

Bestyrelsen ønsker på den baggrund en bemyndigelse til:

*Der kan optages et lån på 3,5 millioner i Nordea Kredit ( 30 -årigt fastforrentet lån, hvor halvdelen er uden afdrag) til dels indfrielse af nuværende kreditlån samt arbejder på ejendommen jf. bilag 1.*

Sassa og Anders gav udtryk for, at tilbud fra kreditinstitutterne burde havde været udsendt til bofællerne på forhånd for at sikre den størst mulige åbenhed om beslutningsgrundlaget.

Peter redegjorde nærmere for bestyrelsens overvejelser i forbindelse med indstillingen, og sagde bl.a. at det har været vurderingen at der ikke er nævneværdig forskel mellem de 2 tilbud, og en enig bestyrelse, derfor ikke har fundet anledning til at stille forslag om et skifte til et nyt institut.

Anders oplyste, at da halvdelen af lånet er afdragsfrit skal det indfries efter 30 år – men at det normalt kan ske ved optagelse af nyt lån. Anders præciserede ligeledes, at den i bilag 1 nævnte anslåede årlige stigning i boligafgift naturligvis skal behandles og godkendes særskilt på de årlige generalforsamlinger, og der derfor ikke skal tages stilling til denne del på aftenens generalforsamling.

Bemyndigelsen blev herefter sat til afstemning:

For: 26 stemmer

Imod: 0 stemmer

Hverken for eller imod: 0 stemmer

Bemyndigelsen til bestyrelsen er hermed enstemmigt vedtaget, således der kan optages et lån på 3,5 millioner i Nordea Kredit ( 30 -årigt fastforrentet lån, hvor halvdelen er uden afdrag) til dels indfrielse af nuværende kreditlån dels arbejder på ejendommen jf. bilag 1.

Den ekstraordinære generalforsamling var hermed afsluttet.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævede mødet kl. 19.45.

Strøby, den 16. august 2021-

*Riber Elisabeth Riber Andersen*  
Elisabeth Christensen

Dirigent

Strøby, den 16. august 2021

*Anni Lykke Danielsen*  
Anni Lykke Danielsen

Bestyrelsesmedlem

Strøby, den 16. august 2021

*Jørgen Villadsen*  
Jørgen Villadsen

Bestyrelsesmedlem

Strøby, den 16. august 2021

*Anders M. Nielsen*  
Anders Munksgaard Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Strøby, den 16. august 2021

*Peter Tandrup*  
Peter Tandrup

Bestyrelsesmedlem

Strøby, den 16. august 2021

Jan Hansen

Formand og referent

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Jan Hansen', written over the typed name.

Til finansiering af den kommende byggesag, som består af udskiftning af vinduer, terrassedøre, alle indgangsdøre til fælleshuset, ikke udskiftede bislagsdøre, maling af træværk samt udskiftning af de ståltegl, der ikke er udskiftet ( ca. 10 er allerede udskiftet) foreslår bestyrelsen, at der optages et lån på kr. 3.500.000 til at indfri det nuværende lån (ca. 600.000,-kr), til den kommende byggesag (ca. 2.500.000,-kr). De sidste ca 400.000,-kr er en buffer til den løbende vedligeholdelse.

Bestyrelsen foreslår, at lånet optages som et 30-årigt fastforrentet lån, hvor halvdelen af lånet er med afdrag og den anden halvdel uden afdrag. Dette vil indebære, at ydelsen på det nye lån stort set vil svare til ydelsen på vores nuværende lån. Det skal dog bemærkes, at der er tale om indhentede tilbud og at renten først kan fastsættes endeligt, når lånet optages. Det kan give mindre udsving.

Bestyrelsen har indhentet lånetilbud fra hhv. Realkredit Danmark og Nordea Kredit. Bestyrelsen foreslår på den baggrund at lånet optages igennem Nordea Kredit, idet den vurdering af omkostningerne i institutterne er nogenlunde ens – og vi derfor ikke ser grund til at skifte institut.

Bestyrelsen har endvidere vurderet vedligeholdelsesbyrden de kommende år jf. Åbakkens driftplan. I dagens priser vil der skulle anvendes ca. 2,2 millioner på vedligeholdelse de kommende knap 15 år i Åbakken. For at tage højde for dette samt dækning af almindelige prisstigninger er det bestyrelsens opfattelse, at der fremadrettet skal ske en årlig forhøjelse af vores boligafgift på ca. 2 % om året med virkning fra 2022.

Større investeringer som f.eks. nyt vand/varmeanlæg vil kræve ekstra finansiering.

Låneoptagelsen på 3.500.000,-kr har indflydelse på Åbakkens formue og dermed på andelskronen. Skal andelskronen holdes stabil på de nuværende 6,69 vil den buffer vi har i dag på 4.360.000,-kr blive reduceret til ca. 1.460.000,-kr.

Bestyrelsen