

## **Referat fra ekstraordinær generalforsamling AB Udsigten den 10. marts 2020**

Formand Mogens Jensen bød alle velkommen til en ekstraordinære generalforsamling. Han indledte mødet med planerne om omlægning af vores lån i foreningen, da vores nuværende lån udløber senest den 31.12.2020. Bestyrelsens ønske er at få et tilbud, hvor det giver en god balance mellem begyndende afdrag på vores lån, og samtidig at kunne opnå et fald i huslejen. Han bød herefter velkommen til Johnny Laursen fra Nykredit.

### **1. Valg af dirigent**

Finn Jensen fra nr. 35 blev valgt som dirigent.

Indkaldelse postomdelt rettidigt – senest 8 dage inden møde Lånetilbuddene sendt via ProBo. Generalforsamlingen blev dermed erklæret for rettidigt indvarslet ifølge vedtægterne.

Fremmødte beboere:36

Stemmeberettigede fremmødte (én person pr. andelsbolig): 24

Fuldmagter: 5

Dermed var i alt 29 husstande ud af 31 med i de senere afstemninger.

### **2. Omlægning af foreningens lån**

Johnny Laursen fra Nykredit præsenterede sig selv og fortalte, at han i sit job udelukkende arbejder med andelsboligforeninger. De har 600 stk. i Jylland.

Den attraktive rente i øjeblikket gør, at det netop nu er værd at overveje en låneomlægning. Johnny gennemgik vores nuværende lån, og præsenterede 2 nye låneforslag:

1. Et fastforrentet obligationslån i 30 år med 10 års afdragsfrihed på ca. 40 % af det samlede lån
2. Et tilpasningslån (F10) med fast rente i 10 år og 10 års afdragsfrihed på ca. 40 % af det samlede lån

Begge lån er kombineret med fastforrentede kontantlån på 30 år, hvor der afdrages.

Johnny gennemgik forskellighederne ved de 2 lånetyper, hvilke fordele og ulemper der er herved. Men det vigtigste af alt, at vi nu begynder at afdrage på vores gæld, som vi ikke har gjort hidtil.

Uanset valg af lånetype, vil der blive afdraget knap 900.000 kr. årligt.

#### Påvirkning af andelskronen

Johnny klargjorde samtidig, at en låneomlægning vil påvirke andelskronens værdi i negativ retning, da vi i øjeblikket har valgt at opgøre ejendommens værdi ud fra anskaffelsessummen. *(Dette skyldes 2,3 mio. kr. i tidligere omlægningsgebyrer fra 2007 og 2010, som ikke er blevet afregnet endnu.)*

Der er dog mulighed for at imødegå dette ved at ændre vurderingsprincippet til en valuarvurdering eller en offentlig vurdering.

Nykredit har netop vurderet ejendommen til 63.950.000 kr. Og forhåbentlig vil en valuarvurdering ligge i samme størrelsesorden.

Mogens supplerede med, at det dermed vil give mening af udsætte den ordinære generalforsamling den 2. april 2020, for at kunne få en valuar til at vurdere ejendommen for at sikre værdien af beviset.

Det koster ca. 15.000 – 20.000 kr. første gang og herefter ca. 10.000 kr. + moms i årlig genvurdering.

#### **A: Beslutningen om at omlægge vores kreditforeningslån nu**

Finn Jensen indledte en afstemning, som blev gjort ved håndsoprækning.

Der skulle stemmes om, hvorvidt vi ønsker at lave en låneomlægning nu.

Det blev præciseret, at der laves en fastkursaftale med det samme, men at der bliver lavet en beregning på det mest fordelagtige tidspunkt for, hvornår de nye lån træder i kraft.

Det kan eventuelt blive 30.04.20, 31.05.20 eller 30.06.20.

Der blev enstemmigt givet mandat til bestyrelsen om at igangsætte processen.

#### **B: Hvilke af de to tilbud vælger vi? Forslag 1 eller forslag 2**

Inden afstemningen blev det oplyst, at bestyrelsen anbefaler forslag 2 med et tilpasningslån (F10) med en fast rente de næste 10 år.

Dette giver den laveste husleje og en god balance, hvor vi samtidig begynder at afdrage.

Forslag 2 blev enstemmigt vedtaget.

#### **C: Udsættelse af den ordinære generalforsamling**

Det blev enstemmigt vedtaget at udskyde den planlagte generalforsamling den 2. april 2020 til afholdelse efter påske, for at give mere tid til at få kontaktet en valuar for en vurdering af ejendommen.

### **3. Eventuelt**

Der blev givet ros bestyrelsen for det gode arbejde, at være på forkant og være opmærksom på det mest ideelle tidspunkt for en låneomlægning.

Der blev også givet ros til Johnny Laursen fra Nykredit for en god fremvisning af låneforslagene.

Mogens Jensen (formand)

Finn Jensen (dirigent)

Jan Andersen

Asger Kristensen

Birgitte Vinther