Referat af ekstraordinær generalforsamling

A/B Jutlandia Hus

Bilag: Materiale vedr. optioner for omlægning af lån.

Den 7. januar 2015 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i P-kælderen med følgende:

dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Forslag fra bestyrelsen
    a. Omlægning af foreningens ene realkreditlån. Bestyrelsen bemyndiges til at iværksætte konvertering af foreningens 20-årige (restløbetid 18 år) fastforrentede lån med afdrag til et nyt 2 % eller 2,5 % 30-årigt fastforrentet lån med afdrag. Bemyndigelsen gives under forudsætning af, at der ved konverteringen opnås en betydelig besparelse på den månedlige ydelse i forhold til det nuværende lån
3. Eventuelt

Der var repræsenteret 30 andele, heraf 7 ved fuldmagt, ud af 40 mulige.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Jacob Just blev valgt til dirigent og Peter Stehr til referent. Dirigenten konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamling var lovligt indkaldt og indvarslet. Det blev også konstateret, at forsamlingen var beslutningsdygtig på baggrund af antal fremmødte andele.

Ad 2 – Forslag fra bestyrelsen

Bestyrelsen ved Finn Nicolaisen gennemgik det omdelte materiale (se bilag), herunder specielt detaljerne i de to præsenterede muligheder, herefter benævnt MI (omlægning til et nyt 20 årigt kontantlån med afdrag med lavere fast rente) hhv. MII (omlægning til et nyt 30 årigt kontantlån med afdrag med lavere fast rente). Bestyrelsesformanden betonede, at den i indkaldelsen anførte "betydelige besparelse" skulle være mindst netto 450.000 kr. årligt for at en omlægning kunne finde sted. Bestyrelsens anbefaling var MII med henblik på at tilgodese opsparing til den udarbejdede langsigtede vedligeholdelsesplan samt besparelse på 7-10 % på andelshavernes månedlige boligydelser. Dette skulle bl.a. ses i lyset af de relativt store stigninger i boligydelsen i årene 2013-2015, samt forventelig store stigninger i boligydelsen i de efterfølgende overslagsår.

Der udspandt sig herefter en generel drøftelse af MI og MII. Det blev bla. anført, at MI er ca. 1,5 mio. kr "billigere" end MII over lånets løbetid, hvilket var værd at tage i betragtning. Ligeledes blev det anført, at de årlige afdrag ville blive markant højere i MI end i MII med de fordele det kunne give i forskellige sammenhænge. Omvendt var det vigtigt at spare op til en langsigtet vedligeholdelsesplan for ejendommen, hvilket i højere grad blev tilgodeset i MII end i MI etc. Endelig blev det drøftet om der på individuel basis kunne foretages et ekstraordinært indskud og dermed nedbringe ens egen andel af gælden og boligydelsen. Bestyrelsen ville drøfte dette på et kommende bestyrelsesmøde.

Bestyrelsens forslag blev vedtaget (25 for MII og 5 for MI). Finn Nicolaisen fik på andelsforeningens vegne prokura til at iværksætte konvertering, når/hvis betingelserne blev opfyldt.

(Bem.: Det kan oplyses, at Finn Nicolaisen den 8. januar har effektueret omlægningen af det konverterbare lån (med 18 års restløbetid) med afdrag til et nyt 2,5%'s 30-årigt konverterbart lån med afdrag. Den årlige besparelse andrager kr. 500.000. Bestyrelsen vurderer på næste bestyrelsesmøde, hvad konsekvenserne for boligydelsen skal være for 2015 og de følgende år.)

Ad 3 - Eventuelt

- Bestyrelsesformanden Jacob Just orienterede om omlægning af belysning i kælder til LED belysning og dermed besparelse på el-regning. Ligeledes orienterede han kort om status på cykelhjørnet, som nu er fuldt "operativt".
- Der blev spurgt ind til om man kunne leje sin lejlighed ud i kortere perioder som feriebolig. Bestyrelsen lovede at undersøge dette.
- Enkelte beboere havde stadig problemer med vandtryk og skiftene mellem koldt og varmt vand. Bestyrelsen lovede at vende tilbage hertil.
    - *(Bem.: Bestyrelsesformanden har den 8. januar på facebook kommenteret som følger: "I forbindelse med den ekstraordinære generalforsamling i går aftes, var der to beboere, som klagede over varierende vandtryk og vandtemperatur i bruseren, også selvom der ikke var andre bruger af vand i lejligheden. Problemet har jeg forelagt Fredensborg VVS, der oplyser, at det med stor sandsynlighed er filterne ved blandingsbatteriet, der skal renses. Hvis filterne er tilstoppet, kan en over-/underboers brug af vand give ovennævnte gener. Filterne skal derfor renses. Dette gøres ved at afmontere blandingsbatteriet og rense de 2 filtre, der sidder i tilgangsrørene. Husk først at lukke for vandet, dette gøres i varmeskabet. Hvis filterne ikke er tilstoppet, kan årsagen være, at termostaten i blandingsbatteriet er tilkalket og derfor skal skiftes. I sjældne tilfælde kan årsagen være tilstoppede vandrør. Hvis dette er tilfældet, skal arbejdet udføres af Fredensborg VVS og omkostningerne betales af foreningen. Jeg bistår gerne ved rensning af filterne.")*
- Bestyrelsesformanden oplyste, at de nye varmepumper er installeret og der er foretaget reparationer i alle lejligheder. Udover ham selv ville Peter Agervig Carstensen og Peter Stehr være behjælpelige med forklaring af varmeskabets funktioner. Der ville snart blive omdelt en informationsvejledning til brug for varmeregulering.

Herefter takkede dirigenten for god ro og orden og lukkede den ekstraordinære generalforsamling.

København den 15. januar 2015

Som bestyrelse:

A/B JUTLANDIA HUS

Materiale til den ekstraordinære generalforsamling d. 7. januar 2014 (se indkaldelse, lagt i postkasserne d. 25. december 2014). Udarbejdet af bestyrelsen for A/B Jutlandia Hus til andelshaverne.

FORSLAG TIL OMLÆGNING AF FORENINGENS ENE LÅN

Omdelt til alle postkasser i opgang 7 – 11, tirsdag d. 6. januar 2015

NUVÆRENDE BELÅNING SAMT TO MULIGHEDER FOR OMLÆGNING

Nuværende belåning:

- **Lån 1**: Konverterbart kontantlån med afdrag. Rente 2,8844% og restløbetid 18 år. Aktuel restgæld DKKm 22,9 og dagskurs 103,95
- **Lån 2**: Inkonverterbart kontantlån uden afdrag (i yderligere 8 år). Rente 2,2208% og restløbetid 27,5 år. Aktuel restgæld DKKm. 31,1og dagskurs 108,20

Omlægning af **Lån 1**, mulighed 1

- **Nyt lån**: Konverterbart kontantlån med afdrag. Nominel rente 2,0% og kontantlånsrente ca. 2,0%. Restløbetid 20 år. Hovedstol ca. DKKm. 23,0 og tilbudskurs 100,00. **Lån 1** opsiges til kurs 100, hjemtagelse af nyt lån på kurskontrakt

Omlægning af **Lån 1**, mulighed 2

- **Nyt lån**: Konverterbart kontantlån med afdrag. Nominel rente 2,5% og kontantlånsrente ca. 2,5%. Restløbetid 30 år. Hovedstol ca. DKKm. 23,0 og tilbudskurs 100,00. **Lån 1** opsiges til kurs 100, hjemtagelse af nyt lån på kurskontrakt

Lån 2 er finansieret i obligationer der er inkonverterbare og har udløb om 8 år, hvorfor de bagvedliggende obligationer skal opkøbes til dagskurs. Dagskursen er p.t. ca. 108,20, og omlægning af dette lån skønnes p.t. ikke attraktivt.

BEREGNINGER

Lån/mulighed	Ydelse pr. år, første år (DKK)	Heraf afdrag ca. (første år)	Restløbetid (år)	Dagskurs, ca.
Lån 1	1.701.986	965.000	18	103,95
Mulighed 1	1.498.302*	925.000*	20	100,30
Mulighed 2	1.193.302*	515.000*	30	100,45

- Ved omlægning til "Mulighed 1" falder nutidsværdien af de samlede ydelser med DKK 891.678 under antagelse af hjemtagelseskurs 100
- Ved omlægning til "Mulighed 2" stiger nutidsværdien af de samlede ydelser med DKK 589.019 under antagelse af hjemtagelseskurs 100
- Omkostninger ved omlægningen er udover kursfradrag (afhængig af bl.a. hjemtagelsestidspunkt) ca. DKK 35.000 (efter forhandlinger)

* Under antagelse af hjemtagelse til kurs 100,00

ARGUMENTER SAMT ANBEFALING

Argumenter for Mulighed 1

☺Foreningens ydelser på gælden falder noget, dog med lidt mindre i afdrag end i dag

Argumenter for Mulighed 2

☺Foreningens ydelser på gælden falder en del
☹Afdragene falder en del, da restløbetiden på lånet øges med 12 år

Anbefaling: Mulighed 2 vælges

Bestyrelsen gives fuldmagt til at omlægge Lån 1, såfremt omlægningen kan gennemføres med en årlig ydelsesbesparelse på mindst DKK 450.000 efter omkostninger (herunder kursfradrag). Bestyrelsen har mandat til at vælge om lånet skal hjemtages i en 2,5%'s 30-årig obligation eller en nyåbnet 2%'s 30-årig obligation (kurs p.t. ca. 97,00).

Implementeringen af Vedligeholdelsesplanen har givet nogle store stigninger i boligydelsen, og vil gøre det nogle år endnu. Den anbefalede omlægning giver mulighed for dels at nedsætte boligydelsen, dels mindske de budgetterede stigninger i boligydelsen.