



Den 1. juli 2010 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Hyrdevangen. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Redegørelse for foreningens driftsøkonomi og udfordringer inden for den næste årrække.
3. Beslutning om omlægning af foreningens lån og optagelse af tillægsbelåning på 2 mio. kr.

**Ad. 1.**

Formand Michael Laursen bød velkommen.

Søren Kornum, BY & BOLIG, blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet der i generalforsamlingen deltog 50 andelshavere. Der forelå endvidere 14 fuldmagter, således at 64 ud af i alt 232 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen.

Endvidere deltog revisor Gert Larsen fra BDO samt Susan Kielstrup og Henning Friis Sørensen fra Nykredit.

Søren Kornum, BY & BOLIG, blev desuden valgt som referent.

**Ad. 2.**

Revisor Gert Larsen havde til brug for sin redegørelse udarbejdet skriftligt økonominotat af 16. juni 2010, som havde været udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Det fremgik af hans redegørelse, at foreningens økonomi ville komme under pres, fordi den offentlige byfornyelsesstøtte på 1.688.000 kr. årligt til tag- og facadeprojektet fra 2004 fra den 1.1.2013 ville blive nedtrappet med 12,5 % årligt, svarende til et årligt indtægtsfald på ca. 211.000 kr.

For det andet kunne det forudses, at det indenfor en tidsramme på 10 år ville blive nødvendigt at udskifte ejendommens vinduer, som nu er 23 år gamle. Udgiften hertil vil formentlig andrage 15-20 mio. kr., som f.eks. kan tilvejebringes ved en årlig opsparing på 1,5 – 2,0 mio. kr.

Revisor anførte desuden, at det ville være nødvendigt årligt at afsætte ca. 75 kr. pr. m<sup>2</sup> til reparation og vedligeholdelse for at fastholde ejendommens nuværende vedligeholdelsesstand. Det svarer til et årligt vedligeholdelsesbudget på 1,5 mio. kr. Herudover ville det også ved den fremtidige budgetlægning være nødvendigt at tage højde for almindelige prisstigninger på foreningens udgiftsposter, hvor den gennemsnitlige prisstigningstakt forventes at ligge på ca. 2 % årligt.

Det var revisors vurdering, at foreningens budget kunne bringes til at balancere ved valg af en af de foreslåede låneomlægninger kombineret med hertil hørende beherskede årlige stigninger i boligafgiften.

Under drøftelsen af revisors redegørelse for foreningens økonomi og udfordringer, blev det oplyst at der var 27 lejligheder, der i øjeblikket havde punkterede termoruder, og at den årlige udgift til vinduesvedligeholdelse nu sneg sig op på ca. 200.000 kr.

**Ad. 3.**

Dirigenten præsenterede storkundechef Susan Kielstrup og finansrådgiver Henning Friis Sørensen fra Nykredit, som bestyrelse, revisor og administrator forud for generalforsamlingen havde udvalgt til at få tilbud på en låneomlægning fra, og som man i denne anledning havde afholdt møde med den 10. juni 2010.



Det havde været foreningens ønske til Nykredit, at omlægningsforslagene skulle begrænse fremtidige stigninger i boligafgiften og muliggøre en opsparing til vinduesudskiftning. Desuden havde det været et krav kun at drøfte omlægning til lån med ingen eller kun meget begrænset risiko.

Bærende elementer i Nykredits forslag havde derfor været at udnytte den netop nu meget lave markedsrente, at indbygge afdragsfrihed på en del af lånebehovet og introducere muligheden for at optage et variabelt forrentet og afdragsfrit 30-årigt CIBOR3 lån med renteloft.

Herudover var det nødvendigt at optage en tillægsbelåning på 2 mio. kr. til restfinansiering af vandrørsudskiftningen, fordi det desværre ikke havde været muligt at sælge alle de ledigblevne lejelejligheder i 2009.

Til løsning af den bundne opgave var Nykredit fremkommet med 2 modeller, som var nærmere beskrevet i en skriftlig præsentation – dateret 21-06-2010 – der havde været sendt ud til medlemmerne sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Begge modeller forudsatte, at alle tre nuværende lån i BRFkredit til en værdi af ca. 133,4 mio. kr. og en årlig ydelse på ca. 9,3 mio. kr. omlægges:

**enten som foreslået i en model 1:**

hvor der optages et nyt 30-årigt fastforrentet 4 % annuitetslån på 78,1 mio. kr. samt et nyt 30-årigt fastforrentet 4 % lån på 60 mio. kr., der er afdragsfrit i 10 år. Ydelsen herfor andrager ca. 7,7 mio. kr. årligt i de første 10 år og stiger derefter til 9,5 mio. kr. i årlig ydelse. Denne model indebærer ingen yderligere risiko i forhold til de nuværende låns risikoprofil.

**eller som foreslået i en model 2:**

hvor der optages et nyt 30-årigt fastforrentet 4 % annuitetslån på ca. 84 mio. kr. samt et nyt 30-årigt variabelt forrentet CIBOR3 lån på ca. 60 mio. kr., der er afdragsfrit i 30 år, og som er sikret med et renteloft på 4,5 %. Ydelsen herfor andrager lige nu ca. 6,3 mio. kr. årligt ved en CIBOR3 rente på 1,20 %, og andrager ca. 8,4 mio. kr. årligt, hvis eller når renteloftet aktiveres. Præmien på renteloftet forudbetales ved lånets indgåelse og udgør i dagens marked ca. 7 mio. kr. Rentetillæg for CIBOR3 lånet andrager p.t. 0,05 %, svarende til ca. 30.000 kr. årligt frem til 2014, hvor det skal refinansieres. Rentetillægget ved refinansieringen kendes endnu ikke, men har tidligere maksimalt kunnet andrage 0,25 % svarende til en årlig udgift på 150.000 kr.

Låneomlægningsforslagene blev drøftet grundigt, og som led i forhandlingerne blev revisor bedt om at oplyse, hvordan boligafgiften ville udvikle sig, hvis man bibeholdt de nuværende lån, valgte model 1 eller valgte model 2.

Det var for det første revisors vurdering, at boligafgiften ved en bevarelse af de nuværende lån skulle stige ekstraordinært én gang med 6 % for at skaffe balance i det nuværende budget samt 4 % årligt for at dække inflation og nedtrapning af byfornyelsesstøtte. Heri var ikke indeholdt en opsparing til vinduesudskiftning, som i givet fald skulle finansieres med ny låntagning.

Det var for det andet revisors vurdering, at boligafgiften ved valg af model 1 skulle stige 4 % årligt for at dække inflation, nedtrapning af byfornyelsesstøtte og sikre en årlig opsparing på 1,5 mio. kr. i 10 år. Når afdragsfriheden på de 60 mio. kr. ophører i 2021, skal det afdragsfrie lån omlægges til nyt 10-årigt afdragsfrit lån, hvis det er muligt, eller også skal boligafgiften ekstraordinært forhøjes med den udskudte afdragsforhøjelse på ca. 1,8 mio. kr.

Og det var for det tredje revisors vurdering, at boligafgiften ved valg af model 2 skulle stige 2 % årligt for at dække inflation, nedtrapning af byfornyelsesstøtte og sikre en årlig opsparing på 1,5 mio. kr., så længe CIBOR3 renten er nede i et niveau omkring 1,2 %. Hvis eller når renteloftet måtte nås vil det være nødvendigt at lade boligafgiften stige med 4 % årligt for at kom-



pensere for merydelsen på lånet på 60 mio. kr. Når loftet nås, skønnes den årlige opsparing ved en boligafgiftsstigning på 4 % dog at falde til ca. 1,2 mio. kr. årligt.

På opfordring fra de mødte medlemmer foretog dirigenten en indledende skriftlig afstemning om, om de nuværende lån skulle bibeholdes og en låneomlægning helt skulle undlades. Bibeholdelse af de nuværende lån blev forkastet med 58 stemmer, mens 5 gerne så, at foreningen beholdt sine nuværende lån. 1 undlod at afgive sin stemme.

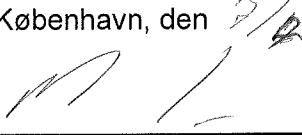
Det blev inden afstemningen om model 1 og 2 af revisor oplyst, at den månedlige stigning af boligafgiften for en 80 m<sup>2</sup> lejlighed udgør ca. 75 kr. når der reguleres med 2 %, og ca. 150 kr. når der reguleres med 4 %.


Herefter foretog dirigenten skriftlig afstemning om valg af model 1 og 2. For model 1 stemte 8 medlemmer, og for model 2 stemte 50 medlemmer. 1 stemme var ugyldig, og 5 medlemmer havde på dette tidspunkt forladt generalforsamlingen.


Ved afstemningen bemyndigedes bestyrelsen til at opsiges alle lån i BRF og optage to nye lån til indfrielse heraf i Nykredit. Der optages som foreslået et 30-årigt variabelt forrentet og afdragsfrit CIBOR3-lån på ca. 60 mio. kr. som tillige udstyres med et renteloft på 4,5 %. Herudover optages et 30-årigt fastforrentet 4 % annuitetslån på ca. 84 mio. kr. Eventuelle reguleringer til opnåelse af det nødvendige indfrielsesprovenu, betaling for loftet samt 2 mio. kr. i tillægsbelåning, sker alene i 4%- lånet. Samtidig med godkendelsen af låneomlægningen bemyndiges bestyrelsen til at underskrive alle dokumenter, der er nødvendige for sagens gennemførelse og tinglysningen heraf.

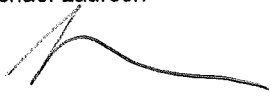
Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.00.


København, den 7/7 2010

  
Michael Laursen

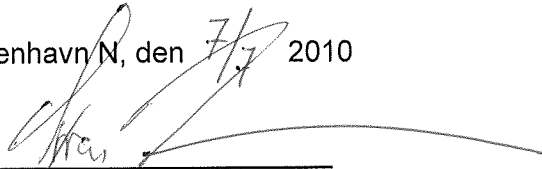
  
Ken Seitzberg

  
Tonny Rusbjerg

  
Lisann Hansen

  
Tina Christensen som suppleant for Ole steen

København N, den 7/7 2010

  
Søren Kørnum, dirigent & referent