

År 2013, den 9. december, kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Nørre Allé 13-13H i Skt. Johannes Gårdens Lille Sal, Blegdamsvej 1B, 2200 København N.

Formand Nikolaj Engrob bød velkommen.

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

Som dirigent valgtes advokat Bente Skovgaard Alsig, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 63 andele var 20 til stede, heraf 6 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

- 2. Forslag fra bestyrelsen om omlægning af andelsboligforeningens lån i BRFkredit. Foreningen har i dag et afdragsfrit lån på kr. 59.872.000, hvor afdragsfriheden udløber i 2015. Hvis foreningen ikke omlægger lånet, vil der skulle betales fuldt afdrag fra 2015, hvilket foreningens økonomi ikke kan bære. Bestyrelsen har derfor fået beregninger fra BRFkredit på en låneomlægning, således at foreningens nuværende ene lån deles op i 2 – én del med afdrag og én del med 10 nye afdragsfrie år. Den del med afdrag foreslås som et 15-årigt kontantlån med en hovedstol på kr. 14.650.000 med en fast årlig ydelse på ca. kr. 1.258.164, herunder afdrag på ca. kr. 819.000 om året (det første år). Den del uden afdrag foreslås som et nyt 30-årigt variabelt forrentet F5 lån med 10 års afdragsfrihed og med en hovedstol på kr. 47 mio.**

Som bilag 1 var beregning fra BRFkredit vedhæftet indkaldelsen. Det bemærkes, at kursen og dermed ydelsen på lånene først fastlægges, når der indgås en fastkursaftale efter eventuel vedtagelse.

Bestyrelsen har også talt med BRFkredit om omlægning sådan, at det afdragsfrie lån er et F10 lån, således at der ikke skal ske rentetilpasning, førend den afdragsfrie periode udløber. Denne omlægning medfører dog, at bidraget på lånet stiger fra 0,60% af lånerestgælden om året til 1,0%. En omlægning til et F10 lån medfører derudover også en årlig ydelse på over kr. 2,5 mio., hvilket foreningens nuværende økonomi ikke kan bære.

Foreningen har siden den ordinære generalforsamling arbejdet på en proces, hvor både BRFkredit, Arbejdernes Landsbank og foreningens arkitekt har deltaget. Som bilag 2 og 3 var 10-årigt budget for andelsboligforeningen samt tilrettet vedligeholdelsesplan vedhæftet indkaldelsen. Budgettet er udarbejdet med det sigte, at boligafgiften hvert år den 1. januar skal stige med 3%, at der ikke budgetteres med indtægten fra salg af ledige lejligheder (andet end i 2013), at der budgetteres med vedligeholdelse i henhold til vedligeholdelsesplanen (som er skåret helt ind til det absolut nødvendige), at overskud bruges til enten nedbringelse af trækket på kassekrediten eller ekstraordinær vedligeholdelse.

Bestyrelsen stiller således også forslag om, at boligafgiften skal stige med 3% hver den 1. januar, første gang den 1. januar 2014.

Andelshaverne skal være opmærksomme på, at et F5 lån skal rentetilpasses halvvejs i den afdragsfrie periode. Renten i den sidste halvdel af den 10-årige afdragsfrie periode fastlægges således først efter 5 år, men til den tid vil obligationsrestgælden på kontantlånet være nedbragt fra 15.060.966,31 til kr. 9.523.471,91 (tal fra BRFkredits beregning). Kontantlånet er et 15-årigt lån - det vil sige, at foreningen på 15 år får skåret knap kr. 15 mio. af gælden.

Det bemærkes, at budgettet er udarbejdet til brug for låneomlægningen og fremtidig økonomisk styring af foreningen. De arbejder, der budgetteres med som ekstraordinær vedligeholdelse, skal i givet fald vedtages på en generalforsamling.

Bestyrelsen anbefaler en omlægning til et 30-årigt F5 lån med nye 10 afdragsfrie år og et 15-årigt kontantlån med afdrag. Når vi nærmer os udløbet af den nye 10-årige periode, må foreningen der igen tage stilling til, hvad der skal gøres med foreningens lån.

---

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede forslaget nærmere.

Formanden fortalte, at foreningen afholdte et beboermøde onsdagen før generalforsamlingen, hvor der var lejlighed til at stille spørgsmål m.v.

Foreningen havde inviteret andelsboligchef Mikael Vedel fra BRFkredit til generalforsamlingen. Han forklarede, at det er vigtig at få afvikling på gælden, og forklarede nærmere om BRF's indstilling til en låneomlægning og de 2 nye lån. Michael Vedel forklarede derudover om konsekvensen ved omlægning til en F10, så skal der ikke ske rentetilpasning, førend den afdragsfrie periode udløber, men bi-draget på lånet vil så stige fra 0,60% af lånerestgælden om året til 1,0%. En omlægning til et F10 lån vil derudover også medføre en årlig ydelse på over kr. 2,5

mio., hvilket foreningens budget ikke kan bære. Der er god mening i at få afvikling på noget af gælden. Det vil give lidt luft til yderligere omlægning, når der skal refinansieres om 5 – 5 1/2 år. Der vil være en betingelse for lånene, at Arbejdernes Landsbank skal vende tilbage med en ny rente. Foreningen betaler i øjeblikket 8,25 i rente på kassekredit, da banken ikke har sikkerhed i ejendommen.

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik nærmere foreningens 10-årige budget. Låneomlægningen vil betyde en forøgelse af foreningens restgæld, og dermed foreningens passiver. Låneomlægningen vil derfor påvirke andelsprisen, således at denne skal justeres lidt ned. Når låneomlægningen gennemføres, vil der blive stoppet for overdragelser, indtil ny andelspris er fastsat af generalforsamlingen. De afdrag, som foreningen fremover kommer til at betale, vil til gengæld bevirke, at grundlaget for andelsprisen påvirkes positivt.

Foreningens tidligere formand, Peter Lykke Bundgaard, foreslog, at foreningen eventuelt sparer mere på udgifterne end i det 10-årige budget.

Adspurgt oplyste formanden, at den tidligere formand Heidis lejlighed sætte til salg hos en ejendomsmægler efter generalforsamlingen.

Peter Lykke Bundgaard gav udtryk for, at der kan laves en del af vedligeholdelsesarbejdet på ejendommen som eget arbejde, således at foreningen kan spare penge der.

Adspurgt oplyste bestyrelsen, at betaling til gårdlauget er bidrag til det fælles gårdanlæg.

Formanden forklarede, at det vil være dumt af foreningen bare at tage nye 10 afdragsfrie år. Dette tilsluttede Peter Lykke Bundgaard sig, og gav udtryk for at det er rigtig god fornuft, at omlægge lånene som foreslået. Foreningen sidder i den nuværende situation, fordi der blev lavet afdragsfrie lån ved stiftelsen, og foreningen lod stå til.

Adspurgt oplyste Mikael Vedel, at det formentlig vil være en påvirkning af andelskronen i størrelsesordenen ca. kr. 600.000, som omlægningen vil medføre.

Samtidig med låneomlægningen stiller bestyrelsen også forslag om, at boligafgiften skal stige med 3% hver den 1. januar, første gang den 1. januar 2014.

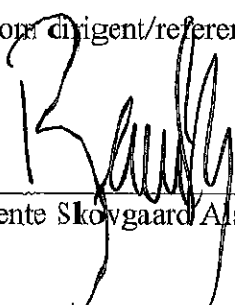
Forslaget blev herefter sat til afstemning.

Forslaget blev énstemmigt vedtaget.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 19.34.

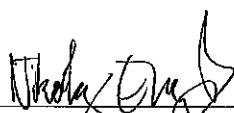
Som dirigent/referent:



---

Bente Skovgaard Alsig

I bestyrelsen:



---

Nikolaj Engrob (formand)



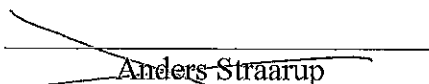
---

Martin Kaimer



---

Thomas Venøbo



---

Anders Straarup



---

Martin Walsøe