

# Andelsboligforeningen Blommehaven

Referat af ekstraordinær generalforsamling i ABF Blommehaven den 23.10.2019

Der var fremmødt 26 deltagere, som repræsenterede 19 huse.

## 1. Valg af dirigent og referent.

Hans Ove Pedersen blev valgt som dirigent og Tina Kristensen blev valgt som referent. Hans Ove takkede for valget og konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamling var lovligt indvarslet og dermed beslutningsdygtig. Herefter gik man over til dagsordenen.

## 2. Forslag fra vinduesudvalget.

Ad 2) Arkitektfirma Claus Jensen ApS hyres til at hjælpe foreningen med vindues- og dørudskiftning. Der er indhentet følgende prisoverslag fra arkitektfirmaet:

### Fase 1

Opmåling, registrering, arkivundersøgelse, gennemgang af husene  
Ca. 15 timer

Optegning af eksisterende forhold, skitsering og udarbejdelse af forslag til nye vinduer  
ca. 35 timer

Gennemgang af skitser her på tegnestuen eller hos jer, ping-pong, tilretning af skitser og reviderede oplæg ca. 10 timer

Færdigt skitseforslag ca. 60 timer, svarende til en omkostning på ca. kr. 56.250.

### Fase 2

Skitseforslag bearbejdes til tegninger, til grundlag for udbud og indhentning af priser, ansøgning om byggetilladelse ca. 15 timer

Beskrivelse, udbud og afholdelse af licitation ca. 25 timer

Sammenstilling af tilbud og opfølgning i forhold til andelsboligforeningen ca. 10 timer

Færdigt udbudsmateriale ca. 50 timer, svarende til en omkostning på ca. kr. 43.750

### Fase 3

Opfølgning på stedet under selve udskiftningen, byggemøder, tilsyn eller afleveringer er ikke medregnet, men vi gør det meget gerne. Letteste løsning er blot at afregne iht. faktisk forbrugt tid på opgaven. Anslået pris på denne fase er kr. 100.000-150.000.

**Vinduesudvalget gør opmærksom på, at de ikke har de faglige forudsætninger for at påtage sig opgaven og derfor stiller forslaget om professionel assistance til det videre forløb for at sikre optimal indhentelse af priser, en arkitektonisk god løsning, der passer**

# Andelsboligforeningen Blommehaven

**til husene samt tilsyn under selve udskiftningen. Indstillingen fra vinduesudvalget er, at arkitektfirma Claus Jensen hyres til de 3 faser, der er skitseret ovenfor. Der er ikke indhentet andre tilbud.**

Inden afstemning om dette punkt, gav Keld en uddybning af vinduesudvalgets arbejde hidtil. "Udvalget har afholdt møde med arkitekt Claus Jensen og kun ham, da vinduesudvalget finder ham kompetent til opgaven. Han har erfaringer fra lignende projekter. Arkitekten vil indhente 3-4 tilbud på vinduesudskiftningen, vi ved endnu ikke, hvordan de nye vinduer skal se ud, men arbejder mod at kunne præsentere et oplæg på den næste ordinære generalforsamling. Samlet forventet pris for Claus Jensens assistance kr. 200.000-250.000 inkl. Moms. Beløbet er ved køb af alle 3 faser, som vinduesudvalget anbefaler til generalforsamlingen. Beløbet til arkitekten er med i forhøjelsen af realkreditlån under forslag 3."

Efterfølgende var der debat, hvor Lone mente, at man skulle indhente flere tilbud. Jens mente, at foreningen skulle spørge en tømrermester eller bygningskonstruktør og ikke købe sig til arkitektbistand. Helene gjorde opmærksom på, at den forventede udgift svarer til kr. 10.000 pr. bolig, som skal forrentes over 30 år. Britt anførte, at arkitekten kan bidrage med faglighed, samtidig med, at han kan holde opsyn med håndværkerne. Peter mente ikke, at det er raketvidenskab at udskifte vinduer og døre, en større tømrervirksomhed burde kunne hjælpe med opgaven. Tina understregede, at beløbet under fase 3 er anslået af vinduesudvalget og under en forventning om, at arkitektbistand til et sådant projekt koster ca. 10% af den samlede projektsum. Foreningen har et tilbud på vinduesudskiftning lydende på ca. kr. 2.200.000. Det forventes, at arkitekten vil være i stand til at indhente et bedre tilbud end foreningen selv og dermed tjene en del af sit eget honorar ind.

Herefter gik man over til afstemning. 14 stemte for forslaget med alle 3 faser. 3 stemte imod og 2 stemte hverken for eller imod. Vinduesudvalgets forslag blev dermed vedtaget med køb af alle 3 faser.

## **Ad 3) Forslag fra bestyrelsen om låneomlægning.**

Under dette punkt vil foreningens revisor samt på skift en repræsentant fra RD samt en repræsentant fra Arbejdernes Landsbank være til stede for at besvare spørgsmål.

- A) Foreningen foretager en total omlægning af eksisterende realkreditlån og låner samtidig kr. 2.500.000 mere til dækning af udgiften til nye vinduer og døre. Der er indhentet 2 sammenlignelige tilbud fra henholdsvis RD og LR. En total omlægning af eksisterende realkreditlån kombineret med en restgæld, der forhøjes med kr. 2.500.000 til nye vinduer og døre vil betyde en uændret månedlig boligafgift ud fra de indhentede lånetilbud. *Nuværende årlig ydelse på realkreditlån er kr. 594.847.***

# Andelsboligforeningen Blommehaven

Der er indhentet 2 sammenlignelige tilbud fra realkreditinstitutter, baseret på 0,5% obligationer.

Vedlagt lånesimulering af 09.10.2019, 10 sider fra LR med en *årlig ydelse på kr. 507.018 i 2020.*

Vedlagt oversigt over lån af 04.09.2019 fra RD, 11 sider, finansieringseksempel 2-3 på side 2 af 11 sider med en *årlig ydelse på kr. 532.086* er det eksempel, der direkte kan sammenlignes med LR's lånetilbud.

- B) Foreningen foretager en total omlægning af eksisterende realkreditlån og låner samtidig kr. 2.500.000 mere til dækning af udgiften til nye vinduer og døre. Der er indhentet tilbud fra RD dateret den 02.09.2019 baseret på 0,5% obligationer og Flexlån F10 med en fordeling som 50% kontantlån med afdrag og 50% Flexlån F10 afdragsfrit i 10 år. *Samlet årlig ydelse kr. 464.725.* Under dette forslag er der indhentet et tilbud fra RD.
- C) Foreningen foretager en total omlægning af eksisterende realkreditlån og låner samtidig kr. 2.500.000 mere til dækning af udgiften til nye vinduer og døre. Der er indhentet tilbud fra LR dateret den 16.09.2019 baseret på 1% obligationer med en fordeling som 50% lån med afdrag og 50% lån afdragsfrit i 10 år. *Samlet årlig ydelse kr. 565.470.*

Under dette forslag, er der indhentet et tilbud fra LR.

Der vedlægges beregninger på bestyrelsens forslag A, B og C, idet det samtidig gøres opmærksom på, at bidragssatsen på nye lån er forhandlet ned fra nuværende niveau på 0,8% til 0,52% hos LR og 0,65% hos RD. Spørgsmål til de forskellige alternativer kan stilles på den ekstraordinære generalforsamling.

Endvidere er der vedlagt en samlet oversigt over de indhentede tilbud med de vigtigste informationer, så tilbuddene er nemmere at overskue.

Udgangspunktet for alle ovennævnte forslag er, at den månedlige boligafgift ikke skal stige selvom vi får nye vinduer og døre i alle andele.

Revisor John Schantz indledte dette punkt med at ridse foreningens nuværende belåning op. I øjeblikket er fordelingen i foreningen, at man har 2 lån, fordelt med halvdelen med afdrag og den

# Andelsboligforeningen Blommehaven

anden halvdel som afdragsfrit lån. Jo mere man afdrager, jo højere bliver prisen på andelsbeviser, men der er ikke grund til at afdrage for meget i andelsforeningsregi.

Efterfølgende fik Conny B. Jensen fra RD lov til at præsentere RD's oplæg for generalforsamlingen.

Der blev gennemgået forskellige finansieringsmuligheder og hvad det ville betyde for den årlige ydelse og dermed også den månedlige boligafgift.

Tidligere indhentet tilbud på finansiering baseret på 0,5% obligationer, finder RD ikke længere interessant, da kurserne er faldet siden. RD anbefaler nu i stedet lån baseret på 1% obligationer, da kursen her er tættere på kurs 100 ved optagelsen og så vil de kombinere med et Flexlån F10, 30-årigt lån med 10 års afdragsfrihed. Argumentet for at vælge F10 lånet er, at foreningen betaler en "præmie" i merydelse ved fastforrentede lån. RD har nedsat bidragssatsen på deres lån til 0,5%.

Som input under denne præsentation, blev der regnet på, hvad det ville koste, såfremt foreningen blot lånte kr. 2.500.000 mere og så fortsatte med de nuværende lån. Denne løsning bliver dog for dyr for foreningen og vil resultere i en stigning i boligafgiften.

Helene fastslog, at bestyrelsens oplæg fra starten havde været, at der skulle ske en fuld omlægning af lånene i foreningen, kombineret med, at man låner kr. 2.500.000 mere til finansiering af nye vinduer og døre uden at stige i boligafgift.

Risikomærkningen af lån rød, gul og grøn blev også gennemgået. Flexlån er et rødt lån, som foreningen også har i øjeblikket, afdragsfrie lån er gule, mens fastforrentede lån med afdrag er i grøn kategori.

Efter RD's oplæg præsenterede Flemming Hansen fra Arbejdernes Landsbank, lånetilbud fra LR. LR er det realkreditinstitut, som Arbejdernes Landsbank samarbejder med. De er i april 2019 blevet opkøbt af Nykredit, man afventer myndighedsgodkendelse på denne handel. Der kan være en risiko for, at den bidragssats, de afgivne tilbud er givet med, kan stige, når myndighedsgodkendelsen er gået igennem. Dog vil der være mulighed for at opsige de tilbudte lån 4 gange om året, så foreningen kan finde en alternativ realkreditudbyder, hvis det skulle ske.

LR anbefaler ligesom RD heller ikke lånene baseret på 0,5% obligationer, da udbetalingskursen er for dårlig ved optagelsen. Skulle der komme en fremtidig finanskrise, er det en fordel for foreningen, ikke at have et for stort kurstab allerede ved et låns optagelse, da det også giver en større hovedstol at afdrage på.

Kurstab ved optagelse af nye lån er medfinansieret i LR's løsning. Med nuværende F10 lån koster det ca. kr. 550.000 at komme ud af lånet før tid, da lånet skal indfries til kurs 107. ABF, Andelsboligernes Fællesrepræsentation anbefaler ikke F10 lån, da det er lang tid at kigge frem i tiden.

# Andelsboligforeningen Blommehaven

Andelsbeviserne i foreningen vil blive påvirket af indfrielsen af nuværende realkreditlån, da udgifter til låneomlægning er en udgift i resultatopgørelsen for 2019. Men indfrielseskursen på nuværende lån, er der taget højde for i balancen for 2018 og dermed også i opgørelsen af gældens værdi pr. 31.12.2018.

Forslag 3C giver budgetsikkerhed og sikkerhed for andelskronen fremadrettet.

Revisor John Schantz afrundede dette punkt med at konkludere, at det er svært, hvad foreningen skal vælge, men han anbefalede, at der fortsat skal være lån uden afdrag af hensyn til økonomien i foreningen og prisen på andelsbeviser.

Bestyrelsen informerede om, at foreningens fremtidige primære bankforbindelse bliver Arbejdernes Landsbank, da der betales renter for at have indeståender i Sydbank. Man er i gang med bankskiftet i øjeblikket, foreningen har ikke råd til fortsat at være kunde i Sydbank.

På baggrund af de to præsentationer og debatten samt input fra revisoren, gik man over til afstemning om bestyrelsens forslag. Inden denne afstemning havde 2 deltagere forladt generalforsamlingen.

16 stemte for forslag 3C. 1 stemte hverken for eller imod. Efterfølgende blev LR's låneforslag vedtaget med 17 stemmer for.

Dvs. generalforsamlingen vedtog, at omlægge foreningens nuværende 2 lån i RD til LR og samtidig få et merprovenu på ca. 2.500.000 til betaling for nye vinduer og døre. De nye lån i LR opdeles med ca. halvdelen af beløbet som et 1% kontantlån over 30 år og den resterende del som et 1% obligationslån over 30 år med afdragsfrihed de første 10 år.

Tranbjerg, den 27/10-2019



Lene Christensen, formand



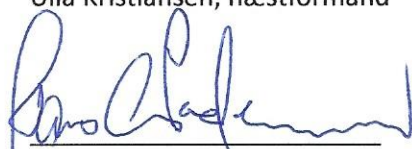
Helene Strøm, kasserer



Ulla Kristiansen, næstformand



Tina Kristensen, bestyrelsesmedlem og referent



Hans Ove Pedersen, dirigent