



ANDELSBOLIGFORENINGEN SYRENLUNDEN · SKOVLUNDGÅRDSVEJ 106-168 · 8260 VIBY J
V/ OLE WESSEL - SKOVLUNDGÅRDSVEJ 110 - 8260 VIBY J - TLF 86 28 10 80 - TLF 89 45 59 70

Ekstraordinær generalforsamling 18. oktober 2014 kl. 9.00 ved flagstangen

I bestyrelsens beretning har det de seneste år fremgået, at vi har haft glæde af en lav rente på vores F1-lån. Hvis - eller når - renten stiger vil det påvirke vores omkostninger og dermed betyde stigninger på huslejen.

Vi står overfor fornyelsen af vores 2 F1-lån pr. 30.11. Hidtil har bestyrelsen anbefalet, at vi fastholder de korte lån - med den indbyggede usikkerhed, når lånene hvert års skal fornyes - det valg har betydet en omkostnings-besparelse for hver andelhaver på ca. 10.000 kr. pr. år.

Imidlertid er renten på fastforentede lån ved at være så langt nede, at bestyrelsen nu anbefaler, at foreningen nu udskifter F1 lånene med et 3 eller 2,5 % fastforrentet lån, som betyder en fast ydelse de næste 30 år.

Vores belåning udgør kun ca. 1/3 af vores værdier, så vi er en økonomisk sund forening. Imidlertid er tilstedeværelsen af F1 lån en potentiel usikkerheds faktor, som flere banker er bekymrede for, når de skal rådgive nye andelshavere.

Hvor et fastforrentet lån betyder "grøn" vil et F1 lån betyde "gul" hos et pengeinstitut. Selvom vi kan forklare, at der ingen risiko er, fordi belåningen kun er 8-9 millioner kroner ud af en ejendomsværdi på over 30 millioner kr. er der en psykologisk effekt, som ejendomsmæglere og banker ikke altid er kyndige nok til at se bort fra.

Bestyrelsen mener derfor, at tiden nu er kommet til at sikre, at de 40 % af drifts-omkostninger - som vores lån udgør - konverteres til noget, som ligger fast de kommende 30 år – til gavn for en mere sikker viden om omkostningerne – herunder huslejen.

Vi forventer, at den ydelse, vi betaler idag på F1 kan fastholdes, når vi konverterer til et fast forrentet lån. Det eneste minus er, at tilbagebetalingstiden ændres fra 22 til 30 år. De 22 år er selvfølgelig kun, hvis renten forbliver så lav som nu over de næste 22 år.

Bestyrelsen anbefaler derfor et JA til at konvertere vores 2 F1-lån nu til et 30-årigt lån med fast rente og samme ydelse, som vi kender.

I tilfælde af et JA vil Bestyrelsen vælge blandt det bedste tilbud, som Nykredit (vores nuværende kreditinstitut) eller RealKredit Danmark (vores tidligere) kan komme op med.

Vel mødt ekstraordinær generalforsamling ifm. arbejdslørdagen – Venlig hilsen Bestyrelsen

-----✂-----
Jeg er forhindret i at deltage lørdag den 18.10.14, men vil gerne afgive fuldmagt

Nedennævnte andelshaveren i nr. deltager ikke på lørdag 18.10.14 kl. 9.00

Jeg / vi stemmer JA..... eller NEJ til et 30-årigt fastforrentet lån
(sæt kryds) (sæt kryds)

.....
andelshaver underskrift

Afleveres til formand Ole Wessel nr. 110, **senest fredag 17.10 2014**



ANDELSBOLIGFORENINGEN SYRENLUNDEN · SKOVLUNDGÅRDSVEJ 106-168 · 8260 VIBY J

**Ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Syrenlunden
Lørdag, den 18. oktober 2014, kl. 9 - ved flagstangen**

Valg af dirigent:

Formanden, Ole Wessel, bød velkommen og spurgte om der var indvendinger mod, at han agerede dirigent. Det var der ikke. Så den nyvalgte dirigent kunne konstatere, at den ekstraordinære generalforsamling var lovlig indkaldt. Først via en fremhævet besked i referat fra bestyrelsesmøde 2.9.14 og siden ved særskilt indkaldelse dateret 25.9.2014.

Der var herefter navneopråb, hvor det viste sig, at tæt på alle 32 andele enten var fremmødt (25 stk.) eller havde afleveret en skriftlig fuldmagt inden mødet (6 stk.) - kun hus nr. 106 var således hverken repræsenteret eller havde afgivet fuldmagt. Dirigenten kunne derfor konstatere, at forsamlingen var beslutningsdygtig iht. foreningens vedtægter.

Præsentation af forslaget om at udskifte foreningens 2 stk. F1-lån til fastforrentede lån

Foreningens kasserer Thomas Abraham fremlagde på bestyrelsens vegne forslaget om, at der ved fornyelsen af F1 lånene i år skulle ske en konvertering til et fastforrentet 30 årigt kreditforeningslån med samme ydelse som F1-lånene. Argumenterne for skiftet er:

- renten er historisk lav nu og en risiko for evt. stigning i den korte rente fjernes
- nye andelshavere - og deres banker - er glattere for fastforrentede lån end F1 lån også selv om belåningen i Syrenlunden kun udgør 25 % af vores værdier
- andelshaverne får en tryghed mht. huslejernes størrelse (ca. 40 % af driftsomkostningerne skyldes realkreditlånene)

Bestyrelsen har haft møder med - og tilbud fra - Realkredit Danmark og Nykredit, og vil - hvis andelshaverne accepterer forslaget - vælge det realkreditinstitut, der giver de mest fordelagtige vilkår.

Efter kassererens fremlægning var der enkelte spørgsmål fra andelshaverne. Da disse var besvaret af bestyrelsen, kunne dirigenten konstatere, at forsamlingen havde taget godt imod forslaget, som så blev sat til afstemning.

Der blev herefter med enstemmighed sagt JA til forslaget om at skifte til fastforrentede lån.

Altså 31 stemmer for forslaget - og ingen imod.

Herefter kunne dirigenten erklære den ekstraordinære generalforsamling for afsluttet.

Dirigent/Referent/Formand: Ole Wessel

Kasserer: Thomas Abraham

Næstformand: Jytte Nordtorp Bertelsen

Sekretær: Aase Kaasgaard

Bestyrelsesmedlem: Max Jensen