

Referat af ekstraordinær generalforsamling afholdt torsdag d. 9. marts, 2017 kl. 19.30 på Cafe Fortegården Ellebjergvej 14 K, 8240 Risskov.

Tilstedeværende var:

Hans Egedes Vej: 34,36,42,44,46,50,52,54,56,58,60,66,64

Fridtjof Nansens Vej: 8,9,10,11,12,13,14,15,17,19,20,21,22,23,25, 29,31,37,41,43

Roald Amundsens Vej: 3,5,11,13,15,19,21

Punkt 1. Valg af dirigent.

Valgt blev Nils-Erik Jensen RAV 21

Punkt 2. Bestyrelsens beretning om kommunens beslutning ang. mulig frikøb fra hjemfaldsklausulen.

Bestyrelsen redegjorde for forløbet siden sidste generalforsamling. Det blev gjort klart at det kommunen har besluttet er der kun mulighed for et tilkøbe på maksimalt 10 år, dette da den længste tilkøbsperiode er til den oprindelige kontrakts udløb. Kommune har på baggrund af tre mæglervurderinger opgjort frikøbsbeløbet til 71.4 millioner, i denne pris er inkluderet en rabat på 6 %. Der var herefter en gennemgang af hvilke mulighed der vil være for belåning mm. hvis vi enten køber i 10'endedele eller hvis vi køber os fri for hele klausulen på en gang. Købs og låne mulighederne blev opstillet som yderpunkter der svarede til de scenarier der var beskrevet i indkaldelsen.

Scenarie 1.A Frikøb fra hele klausulen med **fuld afdrag og fast forrentede lån**. Dette scenarie er det økonomisk sikrest, men også det dyreste. Frikøb på denne måde vil resultere i en **huslejestigning på 5.800 kr/mdr.**

Scenarie 1.B Frikøb fra hele klausulen, med **afdragsfrihed i en 10-årig periode og med fast rente i 5 år**. Efter 5 år skal vi genforhandle renten med den risiko det giver. Frikøb på denne måde vil resultere i en **huslejestigning på 720 kr/mdr.**

Scenarie 2.A Frikøb med **fuld afdrag og fast forrentede lån, men kun af 1/10 af lånet**. Denne låntype gør os sårbare over for ændringer i renten når vi de følgende år skal optage lån til de resterende tidendedele. Frikøb på denne måde vil resultere i en **huslejestigning på 580 kr/mdr. det første år** med en tilsvarende huslejestigning de følgende år.

Scenarie 2.B Frikøb fra hele klausulen med **afdragsfrihed i en 10-årig periode og med fast rente i 5 år men kun af 1/10 af lånet**. Efter 5 år skal vi genforhandle renten med den risiko det igen giver. Frikøb på denne måde vil resultere i en **huslejestigning på 72 kr/mdr. det første år** med en tilsvarende huslejestigning de følgende år.

Der var en del diskussion og en del opfølgende spørgsmål. De mest centrale spørgsmål var følgende:

- **Hvorfor er grundene steget så meget de sidste 1 ½ år?**
Hvorfor grundende er steget så meget kunne bestyrelsen ikke svare på kun at det er sådan. Der har været tre forskellige mæglere som internt er kommet frem til forskellige resultater og hvor forskellene i vurderingerne har været på over 10 %. Under henhold til kommunens interne regler er det er gennemsnittet af de to dyreste vurderinger der gælder. Bestyrelsen har uden resultat klaget over denne praksis da det virker uretfærdigt.
- **Gælder de 6% både scenarie 1 og 2? Ja**
- **Kan vi dele hele lånet op i 2?**
Bestyrelsen svarede at det vides ikke om det er muligt men at det vi skal beslutte var om vi skal tage hele lånet eller tiendedele og her indenfor kan vi tage mange forskellige typer af lån.
- **Der blev spurgt til om bestyrelsen har nogen fornemmelse af hvad der kommer til ske med andelskronen i forbindelse med de forskellige scenarier?**
Det kunne bestyrelsen ikke svare på og enden blev at vi får vores valuar til at lave en vurdering af dette. Problematikken er at køber vi i tiendedele overgår grundende først til foreningen når alle tiende dele er betalt og vi vil således have den andelskrone der falder jo mere vi køber. Dette vil ske da vi bliver nødt til at trække foreningens gæld ud af andelskronen. Køber vi os fri for hele klausulen på engang er dette ikke tilfældet men vi kan stadig komme i en situation hvor handelsværdien kan blive påvirket i negativ grad.
- **Hvad skete der med den sag der var mellem kommunen og de andre med hjemfaldsklausuler i forbindelse med prisfatsættelsen?** Den sag faldt. Statsforvaltningen afviste sagen og sammenslutningen gik så vidt vi ved ikke videre ved domstolene.
- **Kommer vi til at betale mere i husleje end de 1600 når vi har købt os fri f.eks. ejendomsværdiskat:** Det kommer vi ikke til. Huslejen kommer ikke til at stige på det grundlag, kun pga. lånene til frikøbet.
- **Hvordan er det med at optage lån, når vi skal stemme om det til den ordinære generalforsamling, hvordan skal vi blive enige?** Det er ved simpelt flertal.
- **Er det samme beløb vi skal betale hvad enten det er over 10 år eller på en gang?** Svaret på dette spørgsmål afhænger af hvad men mener med samme beløb. Beløbet er det samme altså 71.4 million, dog vil det blive indeksreguleret efter nettoprisindekset hvis vi køber i tiendedele, altså i forhold til inflationen således at prisen vi skal betale følger den normale lønudvikling men ikke udviklingen på ejendomsmarkedet.
- **Er det rigtigt at der er en risiko ift. at vi er nødt til at sætte andelskronen ned hvis vi køber over 10 år?** Ja, og hvis vi køber det hele på engang så er der ikke samme risiko.
- **Er der risiko for at de ældre med lavest indkomst bliver nødt til at flytte?**
Bestyrelse svarede at det ikke er en risiko for de ældre der har friværddi i andelen. Det vi altid være muligt at tage nedsparingslån i friværdien således at man låner penge til såvel den kommende huslejestigning samt til at betale

renterne på den optagende gæld. Bestyrelsen lovede at tage kontakt til banken med henblik på at få opstillet muligheder for nedsparingslån. Det mest hensigtsmæssige er dog at de enkelte andelshavere selv tager kontakt til deres bank.

Punkt 3. Beslutning om præmisserne for optagelse af lån til frikøb.

(Den endelig beslutning omkring låntyper tager vi på næste møde)

Bestyrelse redegjorde for at det er en tilkendegivelse af hvilken retning vi ønsker at gå. Bestyrelsen havde følgende forslag:

1. Vi køber os fri fra hele klausulen.
2. Bestyrelsen kommer med forslag til forskellige låntyper inden for en ramme af en huslejestigning på 1000 til 1500 kr. pr måned.

Første del af forslaget - frikøb fra hele klausulen.

Forslaget blev vedtaget med 40 stemmer + 2 stemmer ved fuldmagter (42 i alt)

1 stemmer imod + 4 fuldmagter (4 i alt), 1 undlod at stemme

Anden del - låntyper inden for en ramme af en huslejestigning på 1000 til 1500 kr.

pr måned 26 stemte ja, inden for spændet 1000-1500 + 2 fuldmagter (28 i alt)

14 stemte nej og ønskede et mindre beløb end 1000 til 1500 kr. 1 stemte nej og ønskede et større beløb

Konklusionen blev således:

Bestyrelsen laver en plan for et frikøb fra hele klausulen på lån der ikke overstiger en månedlig husleje forøgelse på 1500 kr.

Vores valuar kommer med et bud på hvad det vil betyde for andelskronen hvis vi køber os fri både helt eller delvist i relation til de forskellige låntyper.

Vi får vores bank til at lave eksempler på hvorledes men kan lave nedsparingslån i andelenes friværdis.