BY & BOLIG®
ADMINISTRATION A·S

Til samtlige andelshavere i
A/B Marielyst

København, den 25. november 2014
Vort j.nr. :
719-A/B Marielyst

Efter anmodning fra andelsboligforeningens bestyrelse skal jeg i overensstemmelse med foreningens vedtægt §§ 23 og 24 indkalde til ekstraordinær generalforsamling

Tirsdag d. 2. december 2014 kl. 18.00

i Frederiksberg-Hallernes Restaurant
Jens Jenssensvej 20, 2000 Frederiksberg

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Beslutning om at anvende 4,2 mio. kr. af foreningens kontante bankindestående til ekstraordinært nedbringelse af foreningens gæld i Nykredit. Afdragets størrelse er beregnet, så foreningen vil opnå laveste bidragssats på samtlige sine lån i Nykredit.
   Ved godkendelse af beslutningen bemyndiges bestyrelsen samtidig til at optage en kortvarig kassekredit på op til 500.000 kr.
3. Beslutning om låneomlægning.

   I fortsættelse af budgetdiskussionen på den ordinære generalforsamling den 8. maj i år har der i efteråret været ført forhandling med Nykredit om en omlægning/rentetilpasning af foreningens afdragsfrie rentetilpasningslån med en oprindelig hovedstol på 11.815.000 kr. Lånet har p.t. en rente på 3,5359 % og har tilpasningstermin 31.12.2014. Bestyrelsen har valgt at opsige lånet for at stille generalforsamlingen frit med hensyn til fastsættelse at nye lånevilkår og bedst mulig udnytte den lave markedsrente.

   Det er bestyrelsens indstilling, at der sker omlægning til lån med afdrag:

   enten til et nyt 30 årigt kontantlån med rentetilpasning hvert 5. år. Dette lån forventes i de kommende 5 år at ville få en effektiv rente på ca. 1,1 %, hvorefter ny rente vil blive fastsat. Den beregnede ydelsesbesparelse andrager årligt ca. 168.000 kr. i lånets første 5 år.
   eller til et nyt 30 årigt fastforrentet kontantlån. Dette lån forventes at ville få en effektiv rente på ca. 2,5 %. Den beregnede ydelsesbesparelse andrager årligt ca. 76.000 kr.

   Ved valg af nyt lån bemyndiges bestyrelsen samtidig til at underskrive alle for sagen nødvendig dokumenter.

På generalforsamlingen har hver andelshaver én stemme. Hvis andelshaveren er forhindret i at stemme, kan han/hun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

Økonominotat fra Lars Meibom og fuldmagt er vedlagt.

Med venlig hilsen

Søren Kornum
Administrator A.D.

Foreningen har p.t. to lån hos Nykredit bestående af henholdsvis et F10 lån, der skal refinansieres ultimo 2019, og et F5 lån, der skal refinansieres ultimo i år. Begge lånene er afdragsfrie, d.v.s. vi kun betaler renter.

I forbindelse med en refinansiering, er der tre parametre, som foreningen skal træffe beslutning om:

1. Ønsker vi at foretage et ekstraordinært afdrag på gælden?
2. Ønsker vi at ændre fra afdragsfrit til et lån med afdrag?
3. Ønsker vi at ændre refinansieringsfrekvensen?

Ad. 1

Indlånsrenten for foreningens indestående i banken, er markant lavere end den rente, som foreningen betaler i rente på kreditforeningslånene. Foreningen vil derfor spare penge ved at foretage et ekstraordinært afdrag.

Desuden har belåningsprocenten betydning for renten. Hvis der lånes mere end 60% af den af Nykredit beregnet ejendomsværdi, stiger renten og lånene bliver dyrere. Hvis et ekstraordinære afdrag betyder, at den samlet belåning kommer under 60%, betyder det, at renten falder.

Nykredit har beregnet, at foreningen kommer ned på en 60% belåning, hvis der afdrages ekstraordinært med ca. kr. 4.200.000.

Ad. 2

I forbindelse med udskiftning af tag og vinduer, var det nødvendigt for foreningen at optage et ekstra lån. For at undgår en kraftig stigning i boligafgiften, valgte vi et afdragsfrit lån. Det betød at stigningen kunne fordeles over flere år.

Det har derfor hele tiden været planlagt, at lånet skulle ændres til et lån med afdrag i forbindelse med refinansieringen.

Samtidigt er renten faldet. Dette har naturligvis betydning for den samlede ydelse.

Ad. 3

De korte lån, F5 og F10, er fortsat billigere end de lange lån (F30). Ifølge Nykredits beregninger, skal vi betale ca. 0,9% for et nyt F5 lån, og 2,5% for et F30 lån.

Det betyder p.t. en forskel på ca. kr. 90.000 i den årlige ydelse.

Muligvis bliver den samlet omkostning over 30 år den samme for begge typer lån, men hver gang det korte lån skal refinansieres, kan rente både stige og falde. Så hvor den årlige ydelse for de lange lån ligger fast i hele perioden, vil ydelsen for de korte lån stige eller falde for hver refinansiering.

Generelt ligger rente på de korte lån lavere end for de lange lån. D.v.s. korte lån kan potentielt betyde en besparelse i forhold til de lange lån. Omvendt giver de lange lån sikkerhed m.h.t. størrelsen af den årlige ydelse.