

Informationsbrev til andelshaverne i AB Duegården.

Siden afholdelse af informationsmøde for andelshaverne den 6. oktober 2010 har bestyrelsen været i forhandling med Nykredit vedrørende andelsboligforeningens økonomiske situation.

Der har været afholdt møder med Nykredit den 27. oktober og 29. november 2010, ligesom der har været ført korrespondance og telefoniske drøftelser parterne imellem.

Under mødet den 27. oktober 2010 fremlagde Nykredit 2 alternative økonomiske forslag, som i det væsentligste gik ud på at hjælpe foreningen med den daglige drift i en periode ved at sætte bidragsats og bankrenter til kr. 0 i år 2011 og år 2012.

Forudsætningerne i alternativerne var bl.a., at den nuværende boligafgift fastholdes i år 2011, hvorefter boligafgiften stiger med 3% p.a., og i det andet alternativ, at den nuværende boligafgift forhøjes med 5% med virkning fra år 2011, hvorefter den stiger med 3% p.a.

Nykredit slog under mødet fast, at man ikke ønskede at medvirke til en delvis gældseftergivelse for at stabilisere driften og for at bevare en vis andelskapital.

Efter mødet meddelte bestyrelsen den 10. november 2010, at bestyrelsen ikke kunne tiltræde de løsningsmuligheder, som Nykredit havde skitseret og fandt det ikke realistisk at fremme de pågældende forslag overfor en generalforsamling.

Det var bestyrelsens opfattelse, at det ikke på en generalforsamling ville være muligt at få tilslutning til forhøjelse af boligafgifterne som foreslået af Nykredit.

Endvidere er bestyrelsen af den opfattelse, at de stillede forslag ikke løser foreningens driftsmæssige problemer på sigt, idet der bl.a. ikke er taget hensyn til de meget store vedligeholdelses- og genopretningsarbejder, som foreningen står overfor.

Herudover er det bestyrelsens opfattelse, at andelskapitalen vil være negativ i en meget lang årrække, og at man ikke kan forvente, at andelshaverne vil acceptere en stigning i boligafgift, når andelsværdierne andrager kr. 0. Den højere boligafgift kombineret med en andelsværdi på kr. 0 ville efter bestyrelsens opfattelse indebære en stavnsbinding af andelshaverne.

Den 29. november 2010 blev der på ny afholdt møde hos Nykredit.

Nykredit havde ønsket, at mødet blev afholdt på baggrund af den korrespondance, der havde været mellem Nykredit og foreningen, og det var konstateret, at parterne er meget langt fra hinanden med hensyn til en løsning af andelsboligforeningens økonomiske problemer.

Fra Nykredits side blev det gentagne gange påpeget, at man gerne vil hjælpe andelsboligforeningen, men at man fra Nykredits side udelukkende fokuserer på andelsboligforeningens driftsmæssige forhold og ikke på de formuemæssige forhold.

Det var Nykredits opfattelse, at boligafgiften er rimelig sammenlignet med andre andelsboligforeninger. Det blev hertil af bestyrelsens repræsentanter påpeget, at man ved en sammenligning med andre andelsboligforeninger ikke havde inddraget en samtidig vurdering af foreningens formueforhold, og dermed prisdannelsen på andelene.

Bestyrelsen gentog sine synspunkter fra det forrige møde med Nykredit, som i det væsentligste gik ud på: At foreningen er stiftet under nogle urigtige forudsætninger, herunder med hensyn til budgettering af salg af boliger.

At valuarvurderingerne i forbindelse med foreningens stiftelse og senere angiveligt har været forkerte.

At der reelt har været hensat for få midler til løbende vedligeholdelse og drift.

At ejendommens tilstand med hensyn til brugsvandsystem og faldstammer m.v. har været dårligere, end man havde forventet.

At det for andelshaverne udgør et overordentligt væsentligt problem, at formuen er negativ og andelene værdiløse, nu og i mange år fremover.

At forudsætningen for boligafgiftsforhøjelsen, der trådte i kraft i maj 2010, hvilede på en forudsætning om, at man fortsat havde en formue i foreningen og omsættelige andele.

At man fra foreningens side ikke er blevet rådgivet af Nykredit i forbindelse med omlægning af lån, der b.l.a. førte til optagelse af trappe-lån med swap.

At man anser det for helt urealistisk, at Nykredits hidtidige forslag til ”hjælp” kan blive vedtaget på en ekstraor-

dinær generalforsamling.

Under mødet påpegede man fra Nykredits side:

At man fra Nykredits side er indstillet på i en periode at hjælpe med andelsboligforeningens driftsmæssige forhold, som skitseret i de 2 (afviste) alternativer jfr. Side 1 3. afsnit.

At man finder, at boligafgiftsniveauet, også med de anførte stigninger, vil være rimelige sammenlignet med andre andelsboliger.

Det er Nykredits opfattelse, at man har givet den fornødne rådgivning i forbindelse med optagelse af trappe-lån og swap.

Det er Nykredits opfattelse, at i det omfang andelshavere ikke vil være i stand til at betale den forhøjede boligafgift efter Nykredits forslag, skal flytte ud af foreningens ejendom (ekskluderes).

Efter drøftelserne oplyste man fra Nykredits side, at man ville udarbejde nogle nye beregninger på baggrund af en uforandret boligafgift på 942 kr./m² de næste 3 år og herefter med 3% stigning i boligafgiften i de følgende år.

Bestyrelsen har den 1. december modtaget et nyt budget fra Nykredit, hvor forudsætningerne for Nykredit i det væsentligste er:

At nuværende boligafgift fastholdes til og med 2013. Herefter stiger boligafgiften årligt med 3%. Alternativ 3 vedlagt.

Den lille renteswap omlægges til lån, der ikke forrentes i årene 2011-2013 og således at den negative markedsværdi af swap-aftalen i fuldt omfang tillægges lånet.

Driften er efter Nykredits opfattelse i balance i år 2020.

Nykredit betaler det løbende driftsunderskud i en periode.

Oplægget fra Nykredit har været drøftet i bestyrelsen, som den 3. december 2010 har meddelt Nykredit, at man ikke mener at kunne fremme Nykredits forslag overfor en generalforsamling.

Bestyrelsens opfattelse er, at der er behov for en reel og langsigtet løsning af foreningens drifts- og formue-

mæssige problemer, herunder med hensyn til vedligeholdelses- og genopretningsarbejder og, at det vil være nødvendigt med en gældsrevidering i et ikke ubetydeligt omfang for at skabe balance i driften og for at sikre, at der opretholdes en vis formueandel.

Det er bestyrelsens opfattelse, at man ikke overfor andelshaverne kan fremme et forslag, der medfører boligafgiftsstigninger, som foreslået af Nykredit samtidig med, at man har en negativ andelskapital og vedligeholdelses- og genopretningsarbejder for omkring 30 mio. kr., som skal iværksættes indenfor ganske få år.

Disse vedligeholdelses- og genopretningsarbejder vil medføre yderligere boligafgiftsforhøjelser og yderligere fald i andelskapitalen.

Rentetrappens ikrafttrædelse vil i årene 2017-2027 indebære yderligere kraftige stigninger i boligydelsen samtidig med at den negative markedsværdi af swap-aftalen og den manglende andelskapital vil medføre, at en omprioritering i år 2017 vanskeliggøres/umuliggøres.

På det foreliggende grundlag har bestyrelsen meddelt Nykredit, at man ikke for indeværende finder grundlag for at deltage i yderligere forhandlinger.

Bestyrelsen vil på det foreliggende grundlag afholde informationsmøde for andelshaverne. Mødeindkaldelse er vedlagt.

Bestyrelsen
A/B Duegården