



Dato: 25. april 2025

Referat fra Ekstraordinær generalforsamling
Forening Andelsboligforeningen Guldborgvej 33-35
Sted beboerlokalet
Dato torsdag d. 24-04-2025
Kl. 17:00

Dagsorden var

Punkt	Vedrørende
1.	Valg af dirigent og referent
2.	Forslag – mandat til omlægning Baggrund: Bestyrelsen har afholdt møde med administrator Jakob Hallas-Møller fra Vest administrationen samt finansiell rådgiver Peter Fink fra HHFinans. Mødet havde til formål at finde en plan for foreningens fremtidige finansiering. Både Peter Fink og Jakob Hallas-Møller deltager på generalforsamlingen. Foreningen har en moderat belåningsgrad på ca. 36%. Foreningen har to 1% fastforrentede realkreditlån på i alt ca. 24,2 mio. kr., som kan indfries med en kursgevinst. Fordele ved en omlægning: Ved at op-konvertere foreningens 1% realkreditlån til 4% fastforrentet realkreditlån realiseres en betydelig kursgevinst og fremtidige rente- og kursrisici afdækkes. Bidragssatsen forventes at kunne forhandles fra 0,53% til 0,35% i forbindelse med omlægningen. Foreningen kan reducere sin restgæld med ca. 20,8% - 5,15 mio. kr., svarende til ca. 10 års afdrag i et hug. Andelsværdien sikres mod et rentefald i markedet. Foreningen belåningsgrad falder fra ca. 34% til ca. 27% (Moderat). Udløb af afdragsfrihed i 2029, hvor ydelsen vil stige med 427.000 kr. forlænges med yderligere 10 år. Konverteringen gennemføres ydelsesneutral ved at forlænge løbetiden samt ændre i mix af lån med og uden afdrag. Således ingen stigning i boligafgiften. Den rigtige position i tilfælde af et rentefald.



Bestyrelsen indstiller nedenstående forslag, således at bestyrelsen kan gennemføre en omlægning af foreningens lån.

Forslag:

Bestyrelsen er bemyndiget til, at omlægge foreningens realkreditlån såfremt andelsboligforeningen kan opnå en ydelsesbesparelse og/eller en restgældsreduktion. Bemyndigelsen gælder både op- og nedkonverteringer af foreningens fastforrentede realkreditlån. Omlægningen gælder alene til fastforrentede realkreditlån med og/eller uden afdrag. Det er en forudsætning, at omlægningen finder sted i samarbejde med foreningens administrator eller finansielle rådgiver.

Bemyndigelsen gælder alene låneomlægninger, hvor ydelsen efter omlægning ikke stiger i en grad, så det nødvendiggør en stigning i boligafgiften.

Bestyrelsens mandat er gældende til næstkommende ordinære generalforsamling.

Indikativ beregning:

Nedenfor er indsat en indikativ låneberegning, som viser en simulering af den omlægning bestyrelsen forventer at gennemføre.

Forudsætning/Tilgang - Omlægning	(Indikativ)
Omlægning fra Fast 1,0%-lån med/uden afdrag til Fast 4,0%-lån med/uden afdrag	
Alle omkostninger inkl. i omlægningen	
Krav til kursspænd: 18,0 kurspoint (pt. 19,2 kurspoint)	
Kurser anvendt pr. 31-03-2025	
Det skal bemærkes at foreningens belåningsgrad falder fra ca. 34% til ca. 27% (Moderat)	

Restgæld (Før omlægning)	24.455.396
Restgæld (Efter omlægning)	19.783.757



Restgældsreduktion	4.671.640
Restgældsreduktion (%)	19,1%

Forskel i ydelse: Nuværende lån (2024) vs lån efter oml.	p.a.	kv.	mnd
Rente og bidrag f. skat	459.576	114.894	38.298
Afdrag	- 459.576	- 114.894	- 38.298
Ydelse (Stigning)	-	-	-



Nøgletal		
Break-even - Rente (år)	9,8	
Break-even - Afdrag (år)	9,8	
Fordeling	Uden afdrag	Med afdrag
Miks (Før omlægning)	39%	61%
Miks (Efter omlægning)	82%	18%
Renter og bidrag	Før	Efter
Fast-Rente	1,13% og 1,0%	4,11% og 4,0%
Bidragssats	0,55%	0,35% (Est.)



Referat

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Jakob Hallas-Møller blev valgt som dirigent og referent.

Peter Fink fra HH finans deltog også på generalforsamlingen.

Der ville fra mødet blive udarbejdet et kortfattet beslutningsreferat.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig med kvalificeret flertal med 14 ud af 20 mulige medlemmer til stede, heraf 7 ved fuldmagt.

Ad 2 Forslag – mandat til omlægning

Jakob Hallas-Møller og bestyrelsen motiverede forslaget og det blev grundigt debatteret. Herunder blev spørgsmål besvaret behørigt.

Forslag:

Bestyrelsen er bemyndiget til, at omlægge foreningens realkreditlån såfremt andelsboligforeningen kan opnå en ydelsesbesparelse og/eller en restgældsreduktion. Bemyndigelsen gælder både op- og nedkonverteringer af foreningens fastforrentede realkreditlån. Omlægningen gælder alene til fastforrentede realkreditlån med og/eller uden afdrag. Det er en forudsætning, at omlægningen finder sted i samarbejde med foreningens administrator eller finansielle rådgiver.

Bemyndigelsen gælder alene låneomlægninger, hvor ydelsen efter omlægning ikke stiger i en grad, så det nødvendiggør en stigning i boligafgiften.

Bestyrelsens mandat er gældende til næstkommende ordinære generalforsamling.

Forslaget blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget med kvalificeret flertal.

Generalforsamlingen sluttede kl. 17.30.

Generalforsamlingsreferatet er underskrevet i henhold til vedtægternes § 26 stk. 2 som følger:

Referat underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen



List of Signatures

B_Referat Ekstraordinær generalforsamling 24.4.2025.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Carl Helnæs Jakobsen	Bestyrelsesformand På vegne af A/B Guldborgvej (matrikel 8010)	MitID	2025-04-28 11:46
Ole Christensen		MitID	2025-04-25 15:42
Julie Muurholm Jorsal	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Guldborgvej (matrikel 8010)	MitID	2025-04-26 17:36
Amalie Vangekjær Christensen		MitID	2025-04-29 08:52
Peter Wæde Hansen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Guldborgvej (matrikel 8010)	MitID	2025-04-25 12:37
Jakob Hallas-Møller	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Guldborgvej (matrikel 8010)	MitID	2025-04-25 12:29
	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Guldborgvej (matrikel 8010)		
	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Guldborgvej (matrikel 8010)		
	Dirigent, Referent		



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).
If signer has Name and Address protection enabled, MitID Unique User ID will be displayed instead of their name.

Document ID: 5adb949e-8b0e-4b50-9561-d94b04b509b0