

Andelsboligforeningen Klosterbakken II

Orientering omkring låneomlægning

Vejen til låneomlægning har været lang og træls. Den begyndte i august sidste år, hvor jeg skulle til møde i Nykredit. Jeg spurgte bestyrelsen, om jeg måtte tage vores sag med, hvilket jeg fik tilladelse til.

Tilbage melding fra Nykredit var desværre negativ. De kunne ikke yde os lån, da der ikke var nok friværdi mellem ejendommens vurderede værdi og restgælden i ejendommen. Realkreditinstitutter yder kun lån op til 80% af ejendommens værdi.

Jeg forespurgte herefter Realkredit Danmark og fik samme besked. Så Nordea, samme besked og endelig Møns Bank/DLR, samme besked.

I begyndelsen af dette år fik jeg et tip om at prøve Nykredit igen. Svaret var denne gang, at hvis vi vedblev med at afdrage på lånet i Møns Bank samt at visse andre faktorer udviklede sig positivt, var der mulighed for, at vi sidst på året kunne omlægge vore lån. Det gjorde vi så, og i dag har vi omlagt lånene.

Det er med nød og næppe det lykkedes, idet Nykredit vurderer ejendommen til 38 mill. kr., altså 10 mill. kr. under anskaffelsesprisen. Vi har derfor ingen råderum eller forhandlingsmuligheder.

Nykredit tilbød os to pakker med hver to lån, idet de arbejder med to-lags belåning.

Pakke 1 - to kontantlån 30 år med afdrag, hovedstol kr. 29.416.000, kontantlånsrente 1,05%, bidragsprocent 0,8, hvilket medfører en effektiv rente på små 2%. Årlige renter kr. 539.000 og årligt afdrag kr. 838.000.

Pakke 2 – et obligationslån 30 år med 10 års indledende afdragsfrihed, hovedstol kr. 14.356.000, obligationsrente 1%, samt et kontantlån 30 år med afdrag, hovedstol kr. 15.168.000, kontantlånsrente 1,15% og begge med bidragsprocent 0,8. Også her har lånene en effektiv rente på små 2%. Årlige renter kr. 554.000 og årligt afdrag kr. 423.000.

Vi valgte pakke 2 i samråd med Nykredit, idet vi har samme syn på penge som Nykredit – de ligger bedst i andelshavernes lommer. Vi bør afdrage så lidt som muligt, hvorved andelskronen holdes nede, og derfor er nemmere at få hjem ved salg.

Vi er nu på sporet og har en finansiering som andre andelsboligforeninger. Hvad der sker om 10 år, når afdragsfriheden ophører, er naturligvis svær at svare på. I værste fald kører lånet videre med øgede årlige afdrag på kr. 630.000, hvilket medfører en stigning i forhold til den nye leje på gennemsnitligt kr. 2.200 om måneden. I bedste fald kan der ske en låneomlægning, idet vi på det tidspunkt har betalt små 5 mill. kr. i afdrag, samtidig med at ejendomspriserne forhåbentlig er steget, hvorved vi får et råde- og forhandlingsrum. Nykredit har behandlet os professionelt godt, og med deres syn på, hvor pengene bedst hører hjemme, er jeg ikke i tvivl om, at man kan opnå en god ordning at køre videre på.

Bemærkninger til budgetter

Budgetterne er gennemgået og vedtaget af bestyrelsen.

2020 ændret.

Budgettet er tilrettet i forhold til bogføringen 01.01 – 31.10 2020, samt til låneomlægningen.

Administration er afsat med kr. 10.000, idet jeg overtog den 01.07.2020 fra MACHENHAUERNIELSEN.

Udgift til 10-årig vedligeholdelsesrapport kr. 21.000 indgår under vedligeholdelse.

Der forventes et overskud før omprioriteringsomkostninger kr. 348.000, hvilket skyldes, at huslejen først reguleres fra 01.01.2021, mens låneomlægningen har virkning fra den 2. november 2020.

Året forventes at give et samlet underskud på ca. 400.000, idet omprioriteringsomkostninger på kr. 700.000 endnu er anslåede. Af omprioriteringsomkostningerne udgør ca. kr. 400.000 kurstab ved indfrielse af lånet i DLR, og resten er kurstab og omkostninger ved optagelse af de nye lån.

2021

Budgettet er udarbejdet på grundlag af det ændrede 2020 budget, reguleret for indgåede forpligtelser.

Der indregnes ikke ventelistegebyr, idet vi har indgået aftale med firmaet Waitly om elektronisk registrering, der kan integreres i hjemmesiden.

Udgift til vedligeholdelse er vanskelig af fastsætte, idet udgiften hertil har svinget voldsomt i tidligere år. Bebyggelsen bliver ældre, med mere vedligeholdelse, men det er bestyrelsens opfattelse, at der bør være "luft" i det afsatte beløb.

I budgettet er endvidere hensat til fremtidig vedligeholdelse kr. 84.000, i henhold til vedligeholdelsesplanen.

Renter og afdrag er afsat på grundlag af de fremtidige forpligtelser.

Boligafgiften udgør på dette grundlag kr. 1.351.000, svarende til 59% af boligafgiften i år, nedsættelse 41%.

Kalundborg, den 24. november 2020

Jørgen Eghoff