

**Referat af ekstraordinær generalforsamling i A/B Lange Carl,
mandag den 6. april 2009 kl. 18:30
i Valby Kulturhus**

Tilstede: Bestyrelsen fra Andelsboligforeningen Lange Carl
Finn Johannsen, AtZ Administration
Søren Michaelsen, AtZ Administration
Lars Kaae Rehl, Accura Advokataktieselskab
Bjørn Gervø, LEA byggeadministration

40 stemmeberettigede, heraf 8 fuldmagter

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Lars Kaae Rehl som dirigent; det blev vedtaget.
Lars Kaae Rehl konstaterede at generalforsamlingen var lovligt og rettidigt indkaldt.

2. Valg af referent

Bestyrelsen foreslog Ditte Jensen som referent; det blev vedtaget.

3. Orientering fra bestyrelsen

Tidligere formand Christian Krieger er udtrådt af bestyrelsen. Bestyrelsen har på denne baggrund truffet beslutning om at konstituere suppleant Rasmus Stenbo Nielsen som formand indtil den ordinære generalforsamling afholdes i efteråret 2009.

4. Valg af boligtype for de nye taglejligheder, herunder valg af finansieringsform og bemyndigelse til bestyrelsens hjemtagelse af endelig finansiering og salg af taglejligheder

Rasmus Nielsen orienterede forsamlingen om den nuværende situation. Der henvises grundlæggende til det udleverede oplæg til generalforsamlingen, som blev uddelt sammen med indkaldelsen.

Maksimum på byggekreditten er nået. Der arbejdes på alternative løsningsmuligheder med hensyn til finansieringen. Danske Bank ser sig i henhold til den seneste dialog med bestyrelsen ikke umiddelbart i stand til at udvide byggekreditten som forskud på provenu af solgte nye lejligheder. Alternative finansieringspartnere kan være Nykredit eller EIKbank.

Årsagen til den nuværende situation har flere årsager. Primært er dog manglende påbegyndt salg af de færdige taglejligheder. I den forbindelse har flere faktorer spillet ind, herunder

- undersøgelse af det skattemæssige aspekt ved salg af taglejlighederne som henholdsvis andelsboliger og ejerlejligheder
- undersøgelse af muligheden for et løbende salg som andelsboliger eller om alle lejligheder skulle stå klar
- overvejelser af alternative foreningskonstruktioner og finansieringsløsninger til den oprindelige beslutning om etablering af ny andelsboligforening. Dette som følge af ændrede pris- og salgstendenser på boligmarkedet

Dertil kommer at Realkredit Danmark løbende ved forlængelse af foreningens lånetilbud har skærpet vilkårene/betingelserne for udbetaling af lånet således, at lånet ikke kan udbetales før hele byggeriet er afsluttet med renovering af alle bygningerne. Stramningerne er utvivlsomt en følge af finanskrisen og interne kreditstramninger.

Der blev stillet spørgsmål fra forsamlingen:

- *Hvor kan ansvaret placeres med hensyn til, at salget af lejlighederne ikke er gået i gang?*
Som nævnt ovenfor har en række faktorer spillet ind med hensyn til valg af endelig foreningskonstruktion og finansieringsform. Bestyrelsen har til stadighed villet sikre foreningen det størst mulige provenu og mindst mulige underskud. Løbende undersøgelser har således forsinket salgsprocessen¹
- *Hvorfor er det skattetekniske spørgsmål endnu ikke afklaret?*
Det har været en meget stor proces som har trukket tingene i langdrag. Der er stillet en lang række spørgsmål som vedrører fortolkning af den gældende lovgivning. Afklaringen af skattespørgsmålet er afgørende for valget af finansieringsform med hensyn til skattebyrden ved frasalg. Lige nu ligger forespørgslen hos SKAT hvorfra der afventes svar
- *Hvordan skal vi forholde os til det vi skal stemme om i dag, når vi ikke har afklaret sagen hos SKAT?*
Det beløb, som er afsat i budgettet, er beregnet af statsautoriserede revisorer og er det bedste bud på den forventede skattebyrde ved salg af lejlighederne i de opstillede scenarier (andelsbolig og ejerbolig)
- *Hvad gør vi med den bygning, hvor taget er taget af indtil der foreligger en afklaring omkring den fremtidige byggeproces?*
Vi er nødt til at tage den dialog med entreprenøren. Der har været en forventning om at nr. 44 kunne gøres færdig inden byggekreditten blev opbrugt. Grundet en kontraktmæssig indeksering er byggekreditten imidlertid brugt hurtigere op end forventet²
- *Er entreprenøren stadig forpligtet overfor os forsikringsmæssigt, selvom arbejdet er stoppet?*
Ja, der foreligger stadig gældende all-risk forsikring for projektet. Skader som entreprenøren måtte pådrage foreningens personer og bygninger er tillige stadig dækket

Rasmus Stenbo Nielsen gennemgik de forskellige muligheder for boligtyper - der henvises til oplægget i indkaldelsen.

Generalforsamlingen traf beslutning om at dele afstemningen omkring valg af boligtype og hjemtagelse af finansiering op i 2 afstemninger.

Der blev stemt om valg af boligtype:

- | | |
|-----------------------------------|-----------------|
| 1) Ny A/B: | 0 stemte for |
| 2) Ny E/F: | 34 stemte for |
| 3) Udvidelse af eksisterende A/B: | 3 stemte for |
| | 3 stemte blankt |

Da der ikke var 2/3 fremmødte til generalforsamlingen er forslaget ikke vedtaget, men da mere end 2/3 stemte for forslaget vil det blive taget til afstemning på en ny ekstraordinær generalforsamling.

¹ Efter generalforsamlingen har bestyrelsen været i dialog med flere ejendomsmæglere med henblik på indledende drøftelser om opstart af taglejlighedernes salg

² Efter generalforsamlingen har bestyrelsen aftalt møde med entreprenøren og dennes advokat den 21. april 2009 for drøftelse af muligheder for den bedst mulige fremtid for tagprojektet.

Der blev stemt om at give bestyrelsen bemyndigelse til at hjemtage realkreditfinansiering til finansiering af provenutab og skattebyrde ved tagprojektet. Bemyndigelsen gives i henhold til indkaldelsens bilag 1 og 2 samt under følgende forudsætninger:

Finansieringen skal hjemtages som fastforrentet kontantlån til den på lånetidspunktet mest attraktive kontantrente set i forhold til obligationskursen. Bestyrelsen træffer afgørelse i valget af finansieringspartner i henhold til at opnå bedst mulige lånevilkår.

Lånets løbetid må maksimalt være 30 år og der skal afdrages på gælden fra starten. Lånet kan dog hjemtages med mulighed for afdragsfrihed. Hovedstolen på finansieringen må maksimalt udgøre den i budgettet nævnte + 5 %. Tillægget udgør bestyrelsens handlefrihed til at opnå den bedst mulige salgsproces; herunder at kunne udbyde de første lejligheder til en lavere salgspris end vurderet af DanBolig for hurtigere fremskaffelse af likviditet til at kunne fortsætte tagprojektet uden yderligere ophold. Bestyrelsen pålægges dog samtidig at se til, at bedst mulig salgspris opnås i nuværende marked.

36 stemte for
1 stemte imod
3 stemte blankt

Da der ikke var 2/3 fremmødte til generalforsamlingen er forslaget ikke vedtaget, men da mere end 2/3 stemte for forslaget vil det blive taget til afstemning på en ny ekstraordinær generalforsamling.

5. Bemyndigelse til bestyrelsens hjemtagelse af midlertidig finansiering til forsat at kunne opretholde byggeprocessen i tagprojektet

Da kreditmaksimum er nået og for at holde byggeriet i gang ønsker bestyrelsen at hjemtage et midlertidigt lån. Der henvises til oplægget i indkaldelsen.

Der blev stemt om at give bestyrelsen bemyndigelse til at hjemtage finansiering til at kunne fortsætte byggeriet uden unødigt ophold under følgende forudsætninger:

- *Finansieringen skal hjemtages som byggekredit*
- *Finansieringen er "midlertidig" og nedskrivning af kreditmaksimum vil finde sted ved salg*
- *Finansiering må udelukkende vedrøre*
 - *Forskud på provenu af endnu ikke frigivet købesum fra solgte lejligheder*
 - *Forskud på provenu af færdigmeldte men endnu ikke solgte lejligheder*
- *Maksimal finansiering = nettoprovenu ved salg*
- *Bestyrelsen vælger finansieringspartner for bedst mulige lånevilkår*

Efter ønske fra generalforsamlingen blev afstemningen delt op i 2 punkter:

- 1) Der må hjemtages lån af forskud på provenu af endnu ikke frigivet købesum
- 2) Der må hjemtages lån af færdigmeldt men endnu ikke solgte lejligheder

Ad 1) 39 stemte for
 1 Stemte imod
 0 Stemte blank

Da der ikke var 2/3 fremmødte til generalforsamlingen er forslaget ikke vedtaget, men da mere end 2/3 stemte for forslaget vil det blive taget til afstemning på en ny ekstraordinær generalforsamling.

Ad 2) 34 stemte for
 2 stemte imod
 4 stemte blank

Da der ikke var 2/3 fremmødte til generalforsamlingen er forslaget ikke vedtaget, men da mere end 2/3 stemte for forslaget vil det blive taget til afstemning på en ny ekstraordinær generalforsamling.

6. Forslag fra medlemmer og bestyrelse

Disse 3 vedtægtsændringer var til behandling på den ordinære generalforsamling i november 2008. Afstemning blev gennemført med min. 2/3-dels flertal af den fremmødte forsamling i 2008 og kunne således endeligt vedtages med min. 2/3-dels flertal af den fremmødte forsamling.

a. Vedtægtsændring: Tilføjelse af klagepolitik
 33 stemte for forslaget
 7 stemte imod forslaget
 0 blanke

Forslaget blev vedtaget idet mindst 2/3-del stemte for.

b. Vedtægtsændring: Ændring af bestyrelsens sammensætning.
 40 stemte for forslaget
 0 stemte imod forslaget
 0 blanke

Forslaget blev vedtaget idet mindst 2/3-del stemte for.

c. Vedtægtsændring: Ændring af bestyrelsesmedlemmernes valgperiode.
 40 stemte for forslaget
 0 stemte imod forslaget
 0 blanke

Forslaget blev vedtaget idet mindst 2/3-del stemte for.

7. Eventuelt

Der blev spurgt til, hvorvidt det er muligt at udleje sin lejlighed?

Der blev svaret at bestyrelsen på baggrund af vedtægterne følger lejelovens regler for fremleje. Ønsker man som andelshaver at stille forslag til ændring af vedtægterne, er man velkommen til at udfærdige et forslag til den ordinære generalforsamling til efteråret.

Der blev spurgt til fugt i lejlighederne. Nogle lejligheder er stadig hårdt ramt. Bestyrelsen ser på problemet. Beboere med isolerede bygninger siger at isoleringen hjælper på fugtproblemerne.

Nogle beboere synes at der er meget koldt da de bor over krybekælderen, i forhold til naboer som bor over varmecentralen. Bestyrelsen vil se på problemet.

Generalforsamlingen sluttede ca. kl. 22:15

Med venlig hilsen
Bestyrelsen for A/B Lange Carl

Godkendt af:

Dirigent



Lars Kaae Rehl

Referent



Ditte Jensen