

**Referat af ekstraordinær generalforsamling i A/B Lange Carl,
onsdag den 22. april 2009 kl. 18:30
i Valby Kulturhus**

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

37 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 om den aktuelle finansierings- og kontraktmæssige situation ved tagprojektet
Lånetilbud fra Realkredit Danmark er udløbet 14. april 2009. Forlængelse af lånetilbudet er ikke muligt i øjeblikket. Realkredit Danmark er dog åbne overfor at genoptage lånesagen på et senere tidspunkt, når der foreligger en afklaring med entreprenør om projektets videre forløb.

Realkredit Danmark ønsker at bestyrelsen orienterer generalforsamlingen om konsekvensen af, at der påbegyndes straksafvikling på byggekreditten.

Forudsætninger for budgettet er:

- Kreditforeningslån på. nominelt 35 mio.
- Obligationslån 30 år, 5 % fast rente, 12 terminer
- Ydelsesprocenten er 8,11 %
- Årlig ydelse inkl. renter og afdrag udgør 2.838.500
- Andelshaverareal udgør 4.417 m² ud af et samlet areal på 5.880 m²

m2	Nuværende Boligafgift	Stigning i boligafgiften	Ny boligafgift pr. måned
51	2.371,95	+ 2.731,18	= 5.103,13
53	2.465,75	+ 2.838,29	= 5.304,04
54	2.511,60	+ 2.891,84	= 5.403,44
61	2.837,80	+ 3.266,71	= 6.104,51
62	2.883,65	+ 3.320,26	= 6.203,91
68	3.162,95	+ 3.641,57	= 6.804,52

4.417 53,55

Danske Bank har som sikkerhed for byggekreditten på 35 mio. haft transport i provenuet fra Realkredit Danmarks lånetilbud. Idet lånetilbuddet ikke længere eksistere kan Danske Bank i værste fald forlange byggekreditten straksindfriet med 3. måneders varsel.

Der blev talt om, hvorvidt vi dermed står i den situation at vi kan blive erklæret konkurs. Hvis Danske Bank indfrier byggekreditten skylder foreningen 35 millioner. Dette beløb vil med al sandsynlighed ikke kunne skaffe og vil i en sådan situation føre til, at foreningen erklæres konkurs.

EIK bank og Arb. Landsbank har takket nej til foreningen uden at kigge nærmere på økonomien eller kontraktgrundlaget. Afslaget er givet med baggrund i den generelle situation på de finansielle markeder. Nykredit har tilbudt at se på sagen og der indhentes i øjeblikket oplysninger til brug for Nykredits vurdering.

Den 21. april blev der afholdt møde med entreprenøren Kaj Ove Madsen, København (herefter: KOMK). KOMK gjorde opmærksom på, at de synes at vi har været meget åbne omkring vores økonomiske situation. Det er et sjældent syn i slige byggesager, og entreprenøren samt dennes advokat takkede for den klare og tidlige udmelding. Der er et fælles ønske om at færdiggøre byggeriet. På CLV nr. 44 og 46 gøres klimaskærmen indtil videre færdig, så man kan fjerne stilladserne. Det vil sige at bygningerne lukkes (tagkonstruktion og facadepuds færdiggøres) således, at bygningerne er tætte for vej og vind og de allerede udførte arbejder ikke ødelægges.

Der skal findes en samlet løsning som er billigst for såvel KOMK og foreningen. Et af forslagene er at foreningen stiller en udvidet bankgaranti. Ud fra den nuværende økonomiske situation må det formentlig på forhånd konkluderes, at dette reelt set ikke er en mulighed. Et andet forslag er etablering af pant i de nye ejerlejligheder. Lejlighederne er dog endnu ikke udmatrikulerede, og kan følgelig endnu ikke pantsættes.

KOMK tilbyder som alternativ at indhente en byggekredit på det resterende beløb mod ejerpant i ejendommen. Kreditten vil som udgangspunkt modsvare alle udgifter til færdiggørelse af byggeriet på samtlige bygninger. Foreningen skal afholde renteudgifterne til byggekreditten. Der vil endvidere blive tale om en erstatning til KOMK i endnu ukendt størrelsesorden. Erstatningen er udtryk for forsinkelse i forhold til

oprindelig tidsplan, risikoen som entreprenøren påtager sig ved midlertidigt at finansiere restbyggeriet samt genopstartsomkostningerne til byggepladsen.

Dette tilbud er der absolutte fordele ved da, tidsplanen fastholdes med justeringer, kontrakten skal ikke genforhandles, byggeriet færdiggøres, voldgiftsag (retssag) undgås og der vil ikke være udsig til, at der rejses hverken økonomiske eller tidsmæssige krav fra KOMK's side. Bestyrelsen vil forsøge at få en klausul om alternativ finansiering ind i aftalen med KOMK, så der er mulighed for at komme ud af forholdet med KOMK, hvis vi kan få et lånetilbud igennem med for eksempel Nykredit eller nuværende finansieringspartnere (Danske Bank og Realkredit Danmark).

Slagplanen er som følger:

Kreditforespørgsel hos Nykredit fortsættes. Der afholdes snarest muligt økonomimøde med Danske Bank og Realkredit Danmark. Begge orienteres om KOMK's mulige pant, og det skal drøftes, hvorledes Danske Bank forholder sig til denne situation med baggrund i foreningens udestående omkring byggekredit. Accura udarbejder udkast til KOMK på baggrund af entreprenørens tilbud. Bestyrelsen er allerede i dialog med mæglere vedr. påbegyndelse af salg og dette arbejder fortsætter naturligvis. Landinspektøren arbejder på påbegyndelse af udmatrikuleringen. Han har forespurgt til bemærkninger i BBR vedr. udnyttede tagetager. Bestyrelsen undersøger dette endeligt, hvorefter udmatrikuleringen kan iværksættes.

Codan har trukket tingene i langdrag med hensyn til skader i lejligheder i forbindelse med byggeriet. Bestyrelsen følger op overfor Codan så skaderne kan udbedres.¹

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 Stenbo Nielsen gennemgik de forskellige muligheder for boligtyper - der henvises til oplægget i indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling 6. april 2009.

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

Dette punkt var til behandling på den ekstraordinære generalforsamling den 6. april 2009. Afstemning blev gennemført med min. 2/3-dels flertal af den fremmødte forsamling 6. april 2009 og kunne således endeligt vedtages med min. 2/3-dels flertal af den fremmødte forsamling på nærværende generalforsamling.

Der blev stemt om valg af boligtype:

- | | |
|-----------------------------------|-----------------|
| 1) Ny A/B: | 0 stemte for |
| 2) Ny E/F: | 36 stemte for |
| 3) Udvidelse af eksisterende A/B: | 0 stemte for |
| | 1 stemte blankt |

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

Der blev stemt om at give bestyrelsen bemyndigelse til at hjemtage realkreditfinansiering til finansiering af provenutab og skattebyrde ved tagprojektet. henhold til indkaldelsens bilag 1 og 2 som vedlagt indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling 6. april 2009 samt under følgende forudsætninger:

¹ PROMANA bygherrerådgivning har rykket Codan den 28. april 2009. Vi afventer en tilbagemelding.

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.

33 stemte for
4 stemte imod
0 stemte blankt

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

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 til den ekstraordinære generalforsamling 6.april 2009.

Gives der ikke mulighed for midlertidig finansiering er foreningen afhængige af aftalen med KOMK. Herunder godtgørelse overfor KOMK's tabte fortjeneste og betaling for indkøbte materialer.

Gives der mulighed for midlertidig finansiering er det muligt at opretholde kontrakten med KOMK. Pengene for salg af færdige lejligheder vil straks nedbringe kreditmaksimum.

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*

Dette punkt var til behandling på den ekstraordinære generalforsamling den 6. april 2009. Afstemning blev gennemført med min. 2/3-dels flertal af den fremmødte forsamling 6. april 2009 og kunne således endeligt vedtages med min. 2/3-dels flertal af den fremmødte forsamling på nærværende generalforsamling.

Generalforsamlingen delte afstemningen 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) 33 stemte for
1 Stemte imod
3 Stemte blank

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

Ad 2) 36 stemte for
1 stemte imod
0 stemte blank

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

6. Eventuelt

- Hvad sker der fremad rettet? Der arbejdes videre efter slagplanen nævnt under punkt 3.
- Med vedtagelsen af punkt 4 og 5 kan KOMK vælges som finansierings partner efter de rammer der er givet bemyndigelse til. Projektsummen på samlet set 56 mio. kan ikke overskrides. Hvis dette viser sig at være tilfældet, skal der indkaldes til generalforsamling igen. Bestyrelsen har ikke fået "card blanche"
- Vi skal naturligvis har i baghovedet, at der er potentiel risiko for, at Danske Bank opsiger lånet. Dog så længe byggeriet ser fornuftigt ud, og de kan se, at vi gør alt for at få tingene til at køre rundt, vil det også være i bankens interesse at finde en alternativ løsning.
- Bestyrelsen vil give information, via beslutningsreferaterne om hvordan det videre går med tagprojektet.

Generalforsamlingen sluttede ca. kl. 21:30

Med venlig hilsen
Bestyrelsen for A/B Lange Carl

Godkendt af:

Dirigent



Lars Kaae Rehl

Referent



Ditte Jensen