



Referat af ekstra ordinær generalforsamling for A/B Lange Carl.

Torsdag den 20. august 2009 kl. 18:30
i Valby Kulturhus

Tilstede: Bestyrelsen for Andelsboligforeningen Lange Carl
Finn Johannsen, AtZ Administration I/S
Lars Kaae Rehl, Accura Advokataktieselskab
Bjørn Gervø og Søren Bay, LEA Ejendomspartner (byggeadministration)

54 stemmeberettigede, heraf 13 fuldmagter af i alt 67 andelshavere.
Idet 80,59 % af foreningens andelshavere var til stede, var generalforsamlingen beslutningsdygtig.

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Lars Kaae Rehl som dirigent. Da der ikke var nogen indsigelser blev det vedtaget. Lars Kaae Rehl konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovlig og rettidigt indkaldt.

2. Valg af referent

Bestyrelsen foreslog Ditte Jensen som referent. Da der ikke var nogen indsigelser blev det vedtaget.

3. Orientering fra bestyrelsen om den aktuelle finansierings- og kontraktmæssige situation ved tagprojektet

Kontrakt

27.maj ophævede KOMK kontrakten. Den 10. juni blev der på KOMKs foranledning afholdt stadesforretning som følge af foreningens misligholdelse. Stadesforretningen er en opgørelse af, hvor stor en del af det kontraktmæssige arbejde, som er udført, hvor meget der er afregnet i henhold til kontraktsummen, samt hvilke arbejder, der resterer i henhold til kontrakten. Resultatet af bestyrelsens drøftelser med KOMK til dato er, at der kan ske en færdiggørelse af entreprisen på baggrund af det bestående kontraktgrundlag. Foreningen skal derudover betale en erstatning til KOMK for dennes og underentreprenørers udgifter i perioden, hvor arbejdet har været sat i bero samt for genetablering og genopstart af byggepladsen. Der er udarbejdet ny tids- og betalingsplan for færdiggørelsen som entreprenøren har godkendt.

Byggeplads

Alt arbejde er stoppet på nr. 44. Med baggrund i den positive udvikling i økonomien (herunder tilsagn fra Danske Bank og Realkredit Danmark) har stilladsfirmaet indvilget i en mindre vedligeholdelse af stilladset for at sikre bygningen mod regn og for at sikre stilladsets stabilitet. Prisen er opgjort til ca. 12.000 kr. og arbejdet er sat i værk. Derudover vil Peter Willemoes tage sig af kritiske problemer i forbindelse med byggepladsen indtil byggeriet går i gang igen.

Salg

Alle lejligheder er til salg. Der er stor aktivitet på vejen, med flere fremvisninger. Pr. 1. oktober 2009 er der solgt én lejlighed til prisen. Lokalbolig er optimistiske og prøver at sælge lejlighederne via skuffesalg. Dette sparer foreningen for udgifter til markedsføring.

Finansiering

På forårets ekstraordinære generalforsamlinger i april blev der fremlagt to muligheder for at opnå den ønskede finansiering – finansiering via Danske Bank/Realkredit Danmark eller via KOMK. Ophævelsen af kontrakten kom som noget af en overraskelse, da bestyrelsen var af den opfattelse, at der generelt set var en god dialog med KOMK på trods af foreningens betalingsproblemer. Da KOMK valgte at ophæve kontrakten valgte bestyrelsen da også at informere om, at man så sig nødsaget til at søge alternative finansieringsløsninger gennem andre end KOMK. 10. juni fik vi et tilbud fra Realkredit Danmark. Tilbuddet består i et tillægslån på 21 mio. til straksudbetaling. Provenuet indsættes på byggekreditten i Danske Bank, så der igen er likviditet til at fortsætte byggeriet. Derudover er tilbudt et forbedringslån på 10,097 mio. til nedbringelse af gæld i Danske Bank. Forbedringslånet kan først udbetales, når byggeriet står helt færdigt, da foreningens ejendomsværdi da vil være tilstrækkelig til yderligere låntagning.

Den 10. august har vi modtaget tilbud fra Danske Bank. Tilbuddet består i en forhøjelse på 12 mio. af det eksisterende byggelån på 35 mio. Der er således nu en sikkerhed for at projektet kan gennemføres ud fra det opdaterede byggebudget som blev vedlagt indkaldelsen. Den midlertidige finansiering, som der blev stemt om til de ekstraordinære generalforsamlinger i april, er ikke længere nødvendig.

Samlet finansiering (tal i 1.000 kr.)

Samlede udgifter	77.126
- Indtægter fra salg af lejl. (her tages højde for at alle lejl. sælges)	46.670
<u>+ Beskatning ved salg af tagetagen</u>	<u>1.800</u>
= Finansieringsbehov	28.656
- Tillægslån RD	21.000
<u>- Forbedringslån RD</u>	<u>10.097</u>
= Forventet positiv likviditet efter byggesagens afslutning	(-)-2.441

Til de udleverede budgetter blev følgende bemærket:

- Driftsbudget 2009/10
 - o Viser udviklingen i driften ved et fortsat byggearbejde
 - o Tillægslån 21 mio. via RD er udbetalt
 - o Der er solgt 4 gamle lejelejligheder som andele
 - o Der er medtaget fortsatte renteudgifter til byggekreditten i Danske Bank
- Driftsbudget 2010/11
 - o Viser udviklingen i driften ved et færdigt projekt
 - o Forbedringslån 10,097 mio. indfrier den resterende byggekredit i Danske Bank
 - o salg af 20 taglejligheder, 6 udlejet (der er regnet med laveste salgspris på alle taglejligheder og fuldt salær til mægler)
 - o ingen lejeforhøjelse indregnet for lejerne

- De 3 budgetter pr. budgetår er ens med undtagelse af lånetypen (Flexlån F10 med afdrag, Fflexlån F10 uden afdrag og obligationslån 5 % uden afdrag).
- Budgetterne tager ikke højde for
 - o erstatningen til KOMK i likviditetsmæssig henseende. I det opdaterede byggebudget er posten dog medregnet
 - o Såfremt det skaber problemer for likviditeten må denne sag tages op med Danske Bank
 - o at projektet ikke gennemføres. Bestyrelsen foreslår i alle budgetter og beslutningsgrundlag yderligere låntagning til finansiering og færdiggørelse af projektet. Alternativet til at stoppe byggeriet nu er straks påbegyndelse af afvikling på byggekrediten – beregningen heraf og betydningen for boligafgiften fremgår af referatet fra den ekstraordinære generalforsamling den 22. april 2009. Dertil kan lægges yderligere afdrag på et "erstatningslån" til KOMK på 7,7 mio. samt hvad det måtte koste, at gøre CLV 44, 46 og 48 helt færdige. At fortsætte byggeriet ses således som den eneste reelle mulighed.

4. Bemyndigelse til bestyrelsen til hjemtagelse af tillægslån i ejendommen med henblik på nedbringelse af byggekredit i Danske Bank

Generalforsamlingen blev præsenteret for Realkredit Danmarks betingelser før et eventuelt tillægslån på 21 mio. kan udbetales

- tinglyst realkreditpantebrev uden anmærkninger svarende til lånets størrelse
- generalforsamlingens tilsagn
- vedtagelse af driftsbudget 2009/10, hvori der er indregnet boligafgiftsforhøjelse til dækning af driften og låneydelsen
- lånet bruges til nedbringelse af gæld i Danske Bank

Der blev redegjort for de forskellige lånemuligheder. Under drøftelserne fremgik det, at der var overvejende stemning for at benytte finansieringsforslaget Flexlån F10 uden afdrag. Formanden gjorde opmærksom på, at med vedtagelsen af hjemtagelse af Flexlån F10 uden afdrag ville driftsbudgettet for 2009/10 tillige være vedtaget.

Generalforsamlingen stemte herefter om en bemyndigelse til bestyrelsen til at hjemtage et tillægslån på 21 mio. som Flexlån F10 uden afdrag; herunder vedtagelse af driftsbudgettet 2009/10. Endvidere blev der stemt om generalforsamlingens accept af tinglysning af ejerpantebrev stort kr. 45 mio. i foreningens ejendom til fordel for Danske Bank og dennes sikkerhed for byggekrediten.

I alt afgav 54 stemme. Stemmerne fordelte sig som følger:

- 50 stemte for (92,5 % af generalforsamlingens stemmeberettigede)
- 3 stemte imod (5,6 % af generalforsamlingens stemmeberettigede)
- 1 stemte blank (1,9 % af generalforsamlingens stemmeberettigede)

Da der var over 2/3 fremmødte til generalforsamlingen, og da mere end 2/3 stemte for forslaget blev forslaget vedtaget.¹

Generalforsamlingen tilkendegav, at den ønskede, at bestyrelsen sørgede for at bruge et evt. plus i det endelige byggeprojekt på at nedsætte husleje eller afdrage på lån, i stedet for at bruge pengene på diverse projekter.

5. Bemyndigelse til bestyrelsen til hjemtagelse af restfinansiering til at kunne færdiggøre tagprojektet

Generalforsamlingen blev præsenteret for Danske Banks betingelser før en eventuel forhøjelse af byggekreditten kan udbetales

- Danske Bank skal have transport i provenu af Realkredit Danmark tillægslån på 21 mio.
- ejerpantebrev på 45 mio. tinglyses til sikkerhed for byggekreditten
- Danske Bank skal have transport i provenu af usolgte taglejligheder
- andelshaverne hæfter personligt pro rata i henhold til vedtægternes § 5; det vil sige at andelshaverne hæfter med deres andel (kvadratmeter) af den fælles gæld
- der skal vedtages en boligafgiftsforhøjelse, der dækker de to Realkredit Danmark lån og byggerenter i den resterende byggeperiode
- der skal foreligge underskrevet kontrakt med fast pris og tids-/betalingsplan
- nødvendige AB 92 garantier skal være stillet
- der skal kunne forevises dokumentation for tegnede forsikringer (brand, storm og all-risk)
- Realkredit Danmark indvilger i at provenu fra salg af taglejligheder nedbringer byggekreditten i Danske Bank
- aftalen om KOMKs ophævelse af kontrakten skal kunne accepteres af banken
- en teknisk rådgiver (Promana) følger resten af projektet
- nødvendige tilladelser foreligger (byggetilladelse)
- der reserveres et beløb på byggekreditten svarende til den af Danske Bank stillede bygherregaranti overfor KOMK

Generalforsamlingen tilkendegav efter drøftelserne, at en finansieringsløsning med Flexlån F10 uden afdrag ved hjemtagelse af forbedringslånet var at foretrække. Formanden gjorde opmærksom på, at med vedtagelsen af hjemtagelse af Flexlån F10 uden afdrag ville driftsbudgettet for 2010/11 tillige være vedtaget.

Generalforsamlingen stemte herefter om en bemyndigelse til bestyrelsen til at hjemtage et forbedringslån på 10,097 mio. som Flexlån F10 uden afdrag; herunder vedtagelse af driftsbudgettet 2010/11. Derudover gives bestyrelsen bemyndigelse til hjemtagelse af forhøjelse på byggekredit under forudsætning af, at Danske Banks betingelser kan opfyldes.

I alt afgav 54 stemme. Stemmerne fordelte sig som følger:

51 stemte for (94,4 % af generalforsamlingens stemmeberettigede)
2 stemte imod (3,7 % af generalforsamlingens stemmeberettigede)
1 stemte blank (1,9 % af generalforsamlingens stemmeberettigede)

¹ Det vedtagne budget er vedlagt referatet som bilag (budget 2009/10).

Da der var over 2/3 fremmødte til generalforsamlingen, og da mere end 2/3 stemte for forslaget er forslaget vedtaget.²

Efter ønske fra forsamlingen vil bestyrelsen i højere grad løbende give beboerne orientering om økonomien. Sker der positive ændringer i forhold til økonomien, bør bestyrelsen iværksætte en procedure for at huslejen eventuelt kan nedsættes eller at der påbegyndes afdrag på lånet.

En beboer tilkendegav utilfredshed med, at man efter afstemningen havde lagt sig fast på én bestemt lånetype for regnskabsåret 2010/11. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at der stadig er mulighed for at omgøre beslutningen og vælge anden lånetype på en kommende generalforsamling, hvis dette viser sig bedre for foreningens økonomi på et senere tidspunkt.

Formanden gjorde rede for, at næste skridt for tagprojektet nu var at få hjemtaget tillægslån på 21 mio. samt forhøjelse af byggekreditten i Danske Bank. Herefter vil landsinspektøren umiddelbart efter blive sat i gang med udmatrikuleringen. Sideløbende hermed skal kontraktforhandling med KOMK iværksættes. Det forventes at byggepladsen kan være oppe og køre efter 14 dage til 1 måned ske.

Bestyrelsen tilkendegav afslutningsvis, at på trods af at KOMK står med de bedste kort i forhandlingen af den nye kontrakt, da vil bestyrelsen søge at forhandle de bedst mulige vilkår på plads. Herunder tage en dialog med KOMK omkring arbejdstider i hverdage og weekender samt omkring betaling af byggestrøm, som til dato har været bygherres udgift.

6. Eventuelt.

- Flere beboere tilkendegav ønsket om, at såfremt økonomien i tagprojektet bedres på sigt, da bedes bestyrelsen have fokus på at nedsætte boligafgiften eller afdrage ekstraordinært på gælden, før nye projekter iværksættes
- En beboer opfordrede til at beboerne overvejer nærmere, hvordan man parkerer på CLV, idet parkeringsmulighederne er indskrænkede på vejen i forbindelse med byggeriet. Lidt omtanke omkring placeringen af bilen giver plads til flere biler
- En beboer spurgte bestyrelsen, om der bliver gjort noget ved de beboere som ikke holder deres haver. Dette var også oppe at vende på generalforsamlingen i april. Bestyrelsen har gennem ABF undersøgt, hvilke sanktionsmuligheder vi har overfor lejere såvel som andelshavere. Overfor lejerne har vi ikke mulighed for de store sanktioner. Overfor andelshaverne kan vi følge den procedure, som er beskrevet i vores hus- og haveordenen. I gennem sommeren har haveudvalget omdelt skrivelser til de beboere som ikke holder deres have. En stor del af disse er andelshavere. Vi må konstatere at det er et stort og meget utaknemmeligt job. En del beboere føler sig forfulgt når bestyrelsen henstiller til at man holder haven i en ordentlig stand. Vi vil som bestyrelse appellere til at alle beboere, andelshavere såvel som lejere holder deres haver så de tager hensyn til at alle på vejen skal se på vores udendørs arealer. Husk jo pænerer her ser ud jo lettere vil det være at sælge lejligheder på vejen og jo bedre vil vores økonomi se ud.

² Det vedtagne budget er vedlagt referatet som bilag (budget 2010/11).

- Der blev spurgt til huslejestigning for lejerne. Lejerne vil i forbindelse med tagprojektet blive sat op i husleje. Bestyrelsen kan på nuværende tidspunkt ikke sige hvor meget stigningen vil være på, men der regnes på mulighederne i øjeblikket efter de gældende regler i Lejeloven.
- Der blev spurgt til mulighederne for at udleje sin lejlighed. Dette emne var også oppe at vende på generalforsamlingen i april og i efteråret 2008. Som vedtægterne er formuleret, er der ingen hindring i af udleje sin lejlighed. Bestyrelsen har hidtil henholdt sig til Lejelovens regler, men det tyder på, at flere beboere ønsker en friere behandling af forespørgsler. Der skal således ikke en vedtægtsændring til, for at ændre på praksis. Der skal foreligge en skriftlig anmodning, som bestyrelsen da vil behandle individuelt for hver sag.
- Der blev spurgt til rentesatsen på et Flexlån F10 til sammenligning med et 5 % obligationslån. Sætserne er som følger:³

	Flexlån F10	5 % obl.lån
Kontant-/obl.lånsrente	4,0692 %	5 %
Effektiv rente før skat	5,4467 %	6,5338 %
Effektiv rente efter skat	4,0746 %	4,8926 %

- Det blev foreslået at bestyrelsen har salgsoptillinger liggende på kontoret til udlevering overfor interesserede købere af taglejlighederne. Formanden henviste til, at Lokalbolig annoncerer på nettet og at informationen i sin helhed vil kunne findes der – opdateret
- Der blev spurgt til om alle på ventelisten var blevet orienteret tilstrækkeligt om taglejlighederne, der nu er sat til salg. Bestyrelsen vil overveje, om der skal skrives et enslydende brev ud til alle på ventelisten, for at gøre opmærksom på, at salget er i gang
- Der blev spurgt til, om man er opmærksom på at visse lejelejligheder kan være alvorligt misligholdte. Bestyrelsen følger som udgangspunkt ikke løbende op og ønsker adgang til de lejede lejligheder. Hvad angår udlejers ret til at besigtige lejemålet er der endvidere strenge krav ifølge Lejeloven. Lejlighederne vurderes i forbindelse med opsigelse, hvor lejeren på dette tidspunkt eventuelt kan stilles til ansvar for sin misligholdelse

Generalforsamlingen sluttede ca. kl. 22:45

Med venlig hilsen
Bestyrelsen for A/B Lange Carl

Godkendt af:

Dirigent



Lars Kaae Rehl

Referent



Ditte Jensen

³ Beregningen er foretaget den 6. september 2009 på rd.dk. Hovedstolen på lånet er 21 mio. Skatteprocenten er sat til 25 %. Løbetiden er 30 år. Der er ikke taget højde for Forårspakkens skattemæssige konsekvenser i beregningen.

Driftsbudgetter pr. 1. august 2009 (Flexlån F 10 uden afdrag)

	Budget 2008/09	Budget 2009/10	Budget 2010/2011 (6 taglejl. udlejet)
Udgifter			
Ejendomsskatter, grundskyld	455.000	480.000	480.000
Elforbrug	120.000	150.000	150.000
Renovation og containertømning	250.000	273.000	273.000
Forsikringer	90.000	110.000	110.000
Vicevært service	490.000	400.000	400.000
Administration og revision	165.000	175.000	175.000
Udarb. af varme- og vandregnskab	30.000	32.000	32.000
Tab på debitorer	10.000	25.000	25.000
Møder, kontorhold, løn m.v.	140.000	160.000	160.000
Afskrivning redskabshus	19.000	19.000	19.000
Udvendig vedligeholdelse	680.000	700.000	700.000
Fællesudgifter til E/F	0	0	123.750
RD, afdrag og renter, nuværende lån	933.000	931.000	931.000
RD, nyt tillægslån, 21.000.000,- (30-årigt flexlån F10 uden afdrag)	0	802.000	1.069.000
RD, nyt forbedringslån, 20.000.000,- (30-årigt flexlån F10 uden afdrag)	0	0	1.018.000
Byggefånsrenter	0	1.302.000	0
Udgifter i alt	3.382.000	5.559.000	5.665.750
Indtægter			
Boligleje	550.000	540.000	540.000
Boligaftgift	2.462.000	2.574.000	4.491.000
Lejeindtægt 6 taglejligheder	0	0	544.500
Salg af lejelejligheder til andelsbolig, 4	0	1.250.000	0
Stigning i boligaftgiften fra 1/10-09	0	1.153.000	48.250
Ventelistegebyr og rykkergebyr	12.000	12.000	12.000
Renteindtægter, bank	30.000	30.000	30.000
Indtægter i alt	3.054.000	5.559.000	5.665.750
Årets resultat	-328.000	0	0

m2	Boligaftgift Nuværende	Stigning i boligaftgift pr. 1/10-09	Ny boligaftgift pr. 1/10-09	Stigning i boligaftgift pr. 1/7-10	Ny boligaftgift pr. 1/7-10
51	2.371,95	+ 1.397,28	3.769,23	+ 43,85	+ 3.813,08
53	2.465,75	+ 1.452,07	3.917,82	+ 45,57	+ 3.963,40
54	2.511,60	+ 1.479,47	3.991,07	+ 46,43	+ 4.037,50
61	2.837,80	+ 1.671,25	4.509,05	+ 52,45	+ 4.561,51
62	2.883,65	+ 1.698,65	4.582,30	+ 53,31	+ 4.635,61
68	3.162,95	+ 1.863,04	5.025,99	+ 58,47	+ 5.084,46
Stigning pr. m2 pr. måned		27,40		0,86	
Stigning i %		58,91		1,16	