

A/B Lange Carl**EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLINGSREFERAT**

Dato	Mandag den 21. november 2022 kl. 19.00
Sted	Bestyrelseslokalet, Carl Langes Vej 43, st. dør 1, 2500 Valby
Til stede	30 andelshavere, heraf 8 med fuldmagt
Endvidere deltog	Advokat Steen Thomsen, ADLEX Boligadministration A/S

Dagsorden:

1		Valg af dirigent og referent
2		Forslag
	2.1	<p>Bestyrelsen foreslår omlægningen af foreningens realkreditlån. Foreningens lån omlægges til lån med fast rente i 30 år og afdragsfrihed i 30 år.</p> <p>Nuværende lån (4 stk.): Restgæld: kr. 65,3 mio. Kontantlån med afdrag og obligationslån med 10 års afdragsfrihed Rente: 1,00-2,00%. Fast rente i hele lånets løbetid. Årlig ydelse: ca. kr. 2.160.000 (hvoraf afdrag er ca. kr. 905.000)</p> <p>Forslag til nyt lån: Restgæld: kr. 47,5 mio. Stående lån med 30 års afdragsfrihed. Rente: 5-6%. Fast rente i hele lånets løbetid. Årlig ydelse: ca. kr. 2.600.000</p> <p>Formål/motivation: Ved at omlægge lånet som foreslået, reduceres restgælden på foreningens lån med ca. 17,8 mio. Restgæld reduktionen kan tillægges andelsværdierne som herved stiger tilsvarende.</p> <p>Forslaget medfører ikke ændring i boligafgiften.</p> <p>Bemyndigelse Generalforsamlingen bemyndiger således bestyrelsen til sammen med administrator, at indgå de til forslaget gennemførelse nødvendige aftaler om indfrielse og optagelse af lån, samt til at afholdelse af de med forslaget forbundne omkostninger.</p> <p>Vedtagelse Forslaget vedtages ved simpelt flertal jf. vedtægternes § 25, stk. 1.</p>
		<p>Såfremt forslag 2.1 ikke vedtages, sættes forslag 2.2 til afstemning. Hvis forslag 2.1 opnår simpelt flertal af de fremmødte, sættes forslag 2.2 også til afstemning. Det vil herefter være det forslag med flest stemmer <u>for</u> som vedtages.</p>
	2.2	<p>Bestyrelsen foreslår omlægningen af foreningens realkreditlån. Foreningens lån omlægges til lån med fast rente i 30 år og afdragsfrihed i 30 år</p>

	<p>Nuværende lån (2 stk.): Restgæld: kr. 33,6 mio. Kontantlån med 10 års afdragsfrihed Rente: 1,00-2,00%. Fast rente i hele lånets løbetid. Årlig ydelse: ca. kr. 660.000</p> <p>Forslag til nyt lån: Restgæld: kr. 23,3 mio. Stående lån med 30 års afdragsfrihed Rente: 5-6%. Fast rente i hele lånets løbetid. Årlig ydelse: ca. kr. 1.260.000</p> <p>Formål/motivation: Ved at omlægge lånet som foreslået, reduceres restgælden på foreningens lån med ca. 9,7 mio. Restgæld reduktionen kan tillægges andelsværdierne som herved stiger tilsvarende.</p> <p>Forslaget medfører ikke ændring i boligafgiften.</p> <p>Bemyndigelse Generalforsamlingen bemyndiger således bestyrelsen til sammen med administrator, at indgå de til forslagens gennemførelse nødvendige aftaler om indfrielse og optagelse af lån, samt til at afholdelse af de med forslaget forbundne omkostninger.</p> <p>Vedtagelse Forslaget vedtages ved simpelt flertal jf. vedtægternes § 25, stk. 1.</p>
2.3	<p>Endelig vedtagelse Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens §4</p> <p>Følgende udgår af §4 "Ved overtagelse af lejligheden betales der desuden til foreningen et beløb, der svarer til 2 måneders boligafgift, som tilbagebetales ved fraflytning. Dette gælder ikke andelshavere, der har tilmeldt sig inden skødets underskrift."</p> <p>Baggrund På foreningens ordinære generalforsamling den 7. november 2022, var forslaget til afstemning, men da der ikke var tilstrækkeligt fremmødte kunne forslaget ikke endeligt vedtages. Forslaget kræver derfor vedtagelse endnu engang med et flertal på 2/3 af de fremmødte.</p>
2.4	<p>Endelig vedtagelse Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse til vedtægtens §18a</p> <p>Følgende tilføjes til §18a "Såfremt ingen ønsker lejligheden til sammenlægning, skal lejligheden tilbydes de øvrige andelshavere i foreningen. Andelshavere har fortrinsret efter anciennitet. Ønsker ingen andelshavere at købe lejligheden skal lejligheden udbydes til foreningens venteliste. Lejligheden skal udbydes til andelshavere og venteliste samtidig, med en frist på 14 dage, til at oplyse om man ønsker at købe lejligheden."</p> <p>Baggrund På foreningens ordinære generalforsamling den 7. november 2022, var forslaget til afstemning, men da der ikke var tilstrækkeligt fremmødte kunne forslaget ikke endeligt vedtages. Forslaget kræver derfor vedtagelse endnu engang med et flertal på 2/3 af de fremmødte.</p>

2.5	<p>Endelig vedtagelse</p> <p>En andelshaver stiller forslag om ændring af vedtægternes §14</p> <p>Der er kun forslag til ændringer efter følgende ordlyd <i>”Proceduren ender således med, at der bliver en lejlighed til disposition. Den råder bestyrelsen over som følger”</i></p> <p>Nuværende §14</p> <p>Proceduren ender således med, at der bliver en lejlighed til disposition. Den råder bestyrelsen over som følger:</p> <p>Hver andelshaver har ved foreningens overtagelse af ejendommen ret til at få en familie/person på venteliste. Er den pågældende et barn, kan barnet først få tildelt en lejlighed, når det er fyldt 18 år på tildelingstidspunktet.</p> <p>Rækkefølgen bestemmes ved lodtrækning blandt de tilmeldte, der foretages 1 måned efter overtagelsen. Er ventelisten udtømt åbnes ny venteliste efter samme princip.</p> <p>Ny §14</p> <p>Proceduren ender således med, at der bliver en lejlighed til disposition. Den råder bestyrelsen over som følger</p> <p>Ønsker ingen andelshavere at købe lejligheden, skal den tilbydes børn af andelshavere.</p> <p>Børn af andelshaveren med den længste anciennitet har forsteret til andelen. Har flere andelshavere samme anciennitet trækkes der lod.</p> <p>Ønsker ingen børn af andelshavere at købe lejligheden, udbydes den til ventelisten.</p> <p>Baggrund</p> <p>På foreningens ordinære generalforsamling den 7. november 2022, var forslaget til afstemning, men da der ikke var tilstrækkeligt fremmødte kunne forslaget ikke endeligt vedtages. Forslaget kræver derfor vedtagelse endnu engang med et flertal på 2/3 af de fremmødte.</p>
------------	---

1	Valg af dirigent	
Dirigent	Formand Rene Thomsen (herefter RT) foreslog på bestyrelsens vegne advokat Steen Thomsen (herefter ST) som dirigent. ST blev valgt som dirigent uden modkandidat.	ST valgtes som dirigent.
Lovligt indvarslet	Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter. Ingen fra generalforsamlingen havde på opfordring indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.	
Beslutningsdygtig	Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 80 medlemmer var 30 repræsenterede, heraf 8 med fuldmagt. På den baggrund konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig til behandling af alle dagsordenens punkter.	
Referent	Bestyrelsesmedlem Anders Toft Sørensen blev valgt som referent. Referenten præciserede, at referatet ville blive udarbejdet som et beslutningsreferat med en gengivelse af aftenens beslutninger, og således at referatet ikke vil indeholde udførligt referat af aftenens diskussioner.	ATS valgtes som referent.

2.1	Forslag	Beslutning
	<p>Bestyrelsen foreslår omlægningen af foreningens realkreditlån. Foreningens lån omlægges til lån med fast rente i 30 år og afdragsfrihed i 30 år.</p> <p>Nuværende lån (4 stk.): Restgæld: kr. 65,3 mio. Kontantlån med afdrag og obligationslån med 10 års afdragsfrihed Rente: 1,00-2,00%. Fast rente i hele lånets løbetid. Årlig ydelse: ca. kr. 2.160.000 (hvoraf afdrag er ca. kr. 905.000)</p> <p>Forslag til nyt lån: Restgæld: kr. 47,5 mio. Stående lån med 30 års afdragsfrihed. Rente: 5-6%. Fast rente i hele lånets løbetid. Årlig ydelse: ca. kr. 2.600.000</p> <p>Formål/motivation: Ved at omlægge lånet som foreslået, reduceres restgælden på foreningens lån med ca. 17,8 mio. Restgæld reduktionen kan tillægges andelsværdierne som herved stiger tilsvarende.</p> <p>Forslaget medfører ikke ændring i boligafgiften.</p> <p>Bemyndigelse Generalforsamlingen bemyndiger således bestyrelsen til sammen med administrator, at indgå de til forslagens gennemførelse nødvendige aftaler om indfrielse og optagelse af lån, samt til at afholdelse af de med forslaget forbundne omkostninger.</p> <p>Vedtagelse Forslaget vedtages ved simpelt flertal jf. vedtægternes § 25, stk. 1.</p>	<p>Forslaget blev vedtaget med 28 stemmer for og 2 stemmer i mod.</p>
	Spørgsmål og kommentarer	
	<p>En andelshaver spurgte om det er lige meget hvor længe foreningen venter med at foretage omlægningen?</p> <p>ST svarede at det er det ikke. Restgældsreduktionen afhænger af kursen på det lån der indfries og kursen/renten på det lån der optages. Hvis renten falder, vil restgældsreduktion blive mindre.</p>	
Boligafgift	<p>En andelshaver spurgte om boligafgiften vil stige eller ej? ST henviste til bilag 1 kolonne "2030" og bilag 2 kolonne "2030", hvor af det fremgår at boligafgiften IKKE stiger ved vedtagelse af forslaget.</p>	
Fordel ved omlægning	<p>En andelshaver spurgte hvad fordelene ved opkonvertering er? ST svarede at fordelene ved at omlægge er reduktion i gælden. Når gælden reduceres, forhøjes egenkapitalen hvilket gør at andelene stiger i værdi.</p>	
	<p>En andelshaver spurgte om det var forudsat at lånet skulle omlægges med det samme, hvis forslaget vedtages? ST svarede at omlægningen gennemføres snarest muligt og mens</p>	

	kriterierne for gevinsten ved opkonverteringen fortsat er tilstede.	
Nedkonvertering	En andelshaver spurgte hvor meget renten skal falde for at det er attraktivt at nedkonvertere lånet igen? ST svarede at det allerede er attraktivt at nedkonvertere hvis/når rente falder med 1% altså fra 5% til 4%. ved et rentefald på 1% point vil den årlige renteudgift nedbringes med ca. kr. 475.000	
Opsummering	En andelshaver bad ST opsummere hvad forsamlingen havde diskuteret og hvilke fordele/ulemper der er ved at stemme ja til forslaget. ST opsummerede at det der var fordelene ved at stemme ja til forslaget, er at restgælden bliver reduceret med ca. kr. 17,8 mio. Ulempen ved at gennemføre forslaget er at foreningens renteudgifter bliver højere da man bytter en rente på 1,0-2,0% med en rente på 5%. Det betyder, at det for at være en fordel at vedtage forslaget så skal renten indenfor de næste ca. 10 år på et eller andet tidspunkt være nede i ca. 2,0-2,5%	
	En andelshaver spurgte hvor slemt det kan blive hvis forslaget vedtages, i forhold til stigning i boligafgiften eller hvis man skal sælge sin andelsbolig? ST svarede at vedtagelsen af forslaget ikke medførte en stigning i boligafgiften og henviste i den forbindelse til bilag 1 og 2 som indeholdt 10-årige budgetter med henholdsvis den nuværende belåning og en belåning hvor forslaget om låneomlægning er gennemført. I forhold til at sælge sin bolig har forslaget ikke nogen betydning svarede ST.	

2.2	Forslag	Beslutning
	Bestyrelsen foreslår omlægningen af foreningens realkreditlån. Foreningens lån omlægges til lån med fast rente i 30 år og afdragsfrihed i 30 år	Forslaget bortfaldt, da forslag 2.1 blev vedtaget.

2.3	Forslag	Beslutning
	Endelig vedtagelse Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens §4 Følgende udgår af §4 "Ved overtagelse af lejligheden betales der desuden til foreningen et beløb, der svarer til 2 måneders boligafgift, som tilbagebetales ved fraflytning. Dette gælder ikke andelshavere, der har tilmeldt sig inden skødets underskrift." Baggrund På foreningens ordinære generalforsamling den 7. november 2022, var forslaget til afstemning, men da der ikke var tilstrækkeligt fremmødte kunne forslaget ikke endeligt vedtages. Forslaget kræver derfor vedtagelse endnu engang med et flertal på 2/3 af de fremmødte.	Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
	Spørgsmål og kommentarer	
	Det blev oplyst at udbetaling sker pr. 01.01.2023, så depositummet modregnes boliafgiften for januar måned.	
	Vedtagelse	

	Forslaget vedtages ved kvalificeret flertal jf. vedtægternes § 27.	
2.4	Forslag	Beslutning
	<p>Endelig vedtagelse Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse til vedtægtens §18a</p> <p>Følgende tilføjes til §18a "Såfremt ingen ønsker lejligheden til sammenlægning, skal lejligheden tilbydes de øvrige andelshavere i foreningen. Andelshavere har fortrinsret efter anciennitet. Ønsker ingen andelshavere at købe lejligheden skal lejligheden udbydes til foreningens venteliste. Lejligheden skal udbydes til andelshavere og venteliste samtidig, med en frist på 14 dage, til at oplyse om man ønsker at købe lejligheden."</p> <p>Baggrund På foreningens ordinære generalforsamling den 7. november 2022, var forslaget til afstemning, men da der ikke var tilstrækkeligt fremmødte kunne forslaget ikke endeligt vedtages. Forslaget kræver derfor vedtagelse endnu engang med et flertal på 2/3 af de fremmødte.</p>	Forslaget blev vedtaget med 23 stemmer for, 3 stemmer i mod og 4 stemmer hverken for eller i mod
	Spørgsmål og kommentarer	
	Der var ingen spørgsmål eller kommentarer.	
	Vedtagelse	
	Forslaget vedtages ved kvalificeret flertal jf. vedtægternes § 27.	
2.5	Forslag	Beslutning
	<p>Endelig vedtagelse En andelshaver stiller forslag om ændring af vedtægternes §14</p> <p>Der er kun forslag til ændringer efter følgende ordlyd "<i>Proceduren ender således med, at der bliver en lejlighed til disposition. Den råder bestyrelsen over som følger</i>"</p> <p>Nuværende §14 Proceduren ender således med, at der bliver en lejlighed til disposition. Den råder bestyrelsen over som følger:</p> <p>Hver andelshaver har ved foreningens overtagelse af ejendommen ret til at få en familie/person på venteliste. Er den pågældende et barn, kan barnet først få tildelt en lejlighed, når det er fyldt 18 år på tildelingstidspunktet.</p> <p>Rækkefølgen bestemmes ved lodtrækning blandt de tilmeldte, der foretages 1 måned efter overtagelsen. Er ventelisten udtømt åbnes ny venteliste efter samme princip.</p> <p>Ny §14 Proceduren ender således med, at der bliver en lejlighed til disposition. Den råder bestyrelsen over som følge</p> <p>Ønsker ingen andelshavere at købe lejligheden, skal den tilbydes børn af andelshavere.</p>	Forslaget blev vedtaget med 20 stemmer for, 9 stemmer i mod og 1 stemme hverken for eller i mod

	<p>Børn af andelshaveren med den længste anciennitet har førsteret til andelen. Har flere andelshavere samme anciennitet trækkes der lod.</p> <p>Ønsker ingen børn af andelshavere at købe lejligheden, udbydes den til ventelisten.</p> <p>Baggrund På foreningens ordinære generalforsamling den 7. november 2022, var forslaget til afstemning, men da der ikke var tilstrækkeligt fremmødte kunne forslaget ikke endeligt vedtages. Forslaget kræver derfor vedtagelse endnu engang med et flertal på 2/3 af de fremmødte.</p>	
	Spørgsmål og kommentarer	
	Der var ingen spørgsmål eller kommentarer.	
	Vedtagelse	
	Forslaget vedtages ved kvalificeret flertal jf. vedtægternes § 27.	

Herefter takkede ST for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 20.00

I henhold til vedtægternes §28 skal dette referat underskrives af dirigenten.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Steen Thomsen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Steen Thomsen Rindorf

Dirigent

ID: 9208-2002-2-301367729038

Tidspunkt for underskrift: 01-12-2022 kl.: 11:30:55

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 938c0cNuuJiz248774928