

Referat fra ekstraordinær generalforsamling i A/B Prinsesse Charlottes Gade 23-29

År 2018, den 20. august, kl. 18.00, blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i foreningens baggård, i indhakked ud for nr. 23/25 (ved vaskekælderen).

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Finansiering af byggesag vedr. faldstammer og vandrør

På ordinær generalforsamling den 25. januar 2018 blev det enstemmigt vedtaget at igangsætte byggesag vedr. faldstammer og vandrør.

I forbindelse med finansiering af byggesagen blev der vedtaget flg. finansieringsprofil:

Projektet finansieres ved at anvende kr. 1,5 million fra foreningens likvide midler samt låne kr. 3 millioner til byggesagen.

Det nuværende F5 lån, som er et 30-årigt lån, skal omlægges. Lånet vil fortsat være et Flexlån, men blive ændret til det, der hedder Flexlife®.

30% af finansiering vil blive fastforrentet og kan opsiges fire gange årligt. Resten af lånet vil blive lavet om til Flexlife®, hvor foreningen kan bestemme, hvornår der skal afdrages, og der er mulighed for at justere låneprofilen. Renten på Flexlife® kendes ikke om fem år, men hvis denne er steget, kan foreningen vælge at afdrage mindre.

Der er sket nogle ændringer dels i foreningen og dels på rentemarkedet, som giver nogle andre muligheder end tilfældet var tilbage i januar 2018

1. Foreningen er i gang med at sælge en lejelejlighed, som andel hvilket vil give et provenu på ca. kr. 1 million, som bestyrelsen foreslår anvendes til projektet, således at lånebehovet bliver revideret til kr. 2 million.
2. Ligeledes har rentemarkedet ændret sig således at kursen på det eksisterende F5 lån er steget, og besparelsen på ydelsen til jeres lån ikke kan blive kr. 180.000, som beregnet tilbage i januar 2018.

Bestyrelsen foreslår på baggrund af ovenævnte, at finansieringsprofilen ændres som følger:

Projektet finansieres ved at anvende kr. 2,5 million (inkl. provenu for salg af lejelejlighed) fra foreningens likvide midler samt låne kr. 2 millioner til byggesagen.

Det nuværende F5 lån, som er et 30-årigt lån, skal omlægges til dels et F4 lån for så vidt angår 70% af finansieringen. Lånet vil fortsat være et Flexlån, men bliver ændret til det, der hedder Flexlife®.

30% af finansieringen vil blive fastforrentet og kan opsiges fire gange årligt. Resten af lånet vil blive lavet om til Flexlife®, hvor foreningen kan bestemme, hvornår der skal afdrages, og der er mulighed for at justere låneprofilen. Renten på Flexlife® kendes ikke om fire år, men hvis denne er steget, kan foreningen vælge at afdrage mindre.

Bestyrelsens bemyndiges til at omlægge nuværende Flex lån opr. kr. 14.512.000 til to nye lån fordelt på et kontantlån med afdrag over 30 år samt et Flexlife® lån med mulighed for afdragsfrihed og størst mulig restgæld til udløb. Provenuet ved omlægning skal udgøre ca. kr. 2.000.000 og lånet skal refinansieret om 4 år. Flexlife® lånet begynder som et F4 med afdrag.

En eventuel fremtidig ændring af låneprofilen (f.eks. ændring til afdragsfrihed) kræver en generalforsamlingsbeslutning. Omlægning vil endvidere generere en besparelse i driftsbudget anslået til kr. 145.000-165.000 afhængigt af kursen, som det eksisterende lån indfries til og kursen på tillægslånet på kr. 2 million optages til.

Da der ikke foreligger underskrevet overdragelsesaftale, og det ikke kan fastslås, hvornår provenuet er indbetalt til foreningen, så ønsker bestyrelsen i bemyndigelse til at etablere en mellemfinansiering af provenuet i form af en kassekredit på op til kr. 1 million. Bemyndigelsen gælder frem til først kommende generalforsamling, som forventeligt afholdes i januar 2019.

Andelskronen bliver ikke berørt ved ændring af finansieringsprofilen.

Bestyrelsen bemyndiges til at indgå og underskrive relevante dokumenter vedr. finansiering.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Formanden Sofie Holten bød velkommen til aftenens ekstraordinære generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: Majken Munck Jeppesen fra Newsec Datea A/S.

Som referent blev valgt: Line Heide fra Newsec Datea A/S.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet der var fremmødt 18 andelshavere, heraf 5 ved fuldmagt. Forslag 2 kan endeligt vedtages på generalforsamlingen.

Tilstede ved den ekstraordinære generalforsamling var også Mai-Britt Ankerstjerne Olsen fra Real-kredit Danmark.

Ad 2 – Finansiering af byggesag vedr. faldstammer og vandrør

Der skal stemmes om forslaget, der blev vedtaget på den ordinære generalforsamling i januar på ny, da renten har ændret sig. Foreningen har sat lejelejligheden til salg og derfor lægges provenuet fra salget ind i puljen til finansiering af projektet.

Det der blev lovet, at foreningen kan spare i januar ved omlægning af lån, kan desværre ikke helt overholdes.

Mai-Britt Ankerstjerne Olsen forklarede at i stedet for et F5 lån, vil der blive omlagt til F4 lån for at sprede renterisikoen.

Lejelejligheden, der er sat til salg, er 71 kvadratmeter og er blevet sat til salg til 1 million kr. Bestyrelsen er efterfølgende blevet bekendt med, at lejligheden er 88 kvadratmeter og derfor forventes provenu at være ca. kr. 300.000 højere. Der vil blive taget 1 million fra salget af lejligheden til finansiering af faldstammerne og vandrør. De resterende penge vil blive sat ind på foreningens drifts-konto.

30% af foreningens lån vil blive omlagt til et fastforrentet lån og resten af lånet vil blive omlagt til et F4 lån. Begge lån er med afdrag. Foreningen vil med omlægningen af lånene have et overskud på kr. 145.000 – 165.000 årligt.

Forslaget omkring finansiering af byggesag vedr. faldstammer og vandrør blev sat til afstemning.

17 stemte ja, 1 stemte blankt og 0 stemte nej.

Forslaget blev vedtaget.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 18.30 og takkede for fremmødet.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Bernadette Unmack Grollenberg

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-189931411304
Tidspunkt for underskrift: 29-08-2018 kl.: 22:45:39
Underskrevet med NemID

Johannes Mannov

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-600257734517
Tidspunkt for underskrift: 28-08-2018 kl.: 08:09:31
Underskrevet med NemID

Majken Munck Jeppesen

Dirigent NEM ID
RID: 46726646
Tidspunkt for underskrift: 27-08-2018 kl.: 15:32:31
Underskrevet med NemID

Martin Drost Nielsen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-530027196324
Tidspunkt for underskrift: 29-08-2018 kl.: 22:18:45
Underskrevet med NemID

Ida Sofie Holten Fröhlich

Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-363934029828
Tidspunkt for underskrift: 28-08-2018 kl.: 14:36:15
Underskrevet med NemID

Tina Termansen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-618247242696
Tidspunkt for underskrift: 28-08-2018 kl.: 15:02:15
Underskrevet med NemID