

E/F Lange Carl**GENERALFORSAMLINGSREFERAT**

Dato	Onsdag den 30. oktober 2019 kl. 17.30.
Sted/Adresse	Bestyrelseslokalet, Carl Langes Vej 43, st. 1, 2500 Valby.
Til stede	13 ejere, heraf 1 med fuldmagt svarende til et fordelingstal i alt på 6.675 repræsenterede.
Endvidere deltog	Advokat Anne-Mette Westrup Milner, ADLEX Advokater
Endvidere deltog	Administrator Sarah Mathiassen, ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration.

Dagsorden

1		Valg af dirigent og referent.
2		Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år.
3		Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4		Forelæggelse af eventuel vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5		Forelæggelse af budget til godkendelse
6		Valg af medlemmer til bestyrelsen
		På valg er:
	Bestyrelsesmedlem	Morten Brandrup
7		Valg af suppleanter
		På valg er:
	Suppleant	Mangler kandidat
	Suppleant	John Jørgensen
8		Valg af revisor - Grant Thornton indstilles til genvalg
9		Forslag
	9.1	Vedtagelse af et samlet sæt vedtægter
		<p>Baggrund:</p> <p>Ejerforeningen Lange Carl har i en lang periode haft et sæt eksisterende vedtægter og ligeledes et tillæg til vedtægterne. De to sæt har skabt udfordringer ifbm. blandt andet tinglysninger og bestyrelsen har derfor valgt, at foreslå generalforsamlingen at eksisterende vedtægter og tillæg lægges sammen til et dokument. Det vil ligeledes for den enkelte ejer være med til at skabe overskuelighed.</p> <p>Derudover er der i det "nye" samlede sæt vedtægter indsat en ny § 27 omkring sikkerhedsstilling til ejerforeningen og en ny § 28 omkring påtaleberettiget.</p> <p>I forbindelse med tinglysning af vedtægterne og sikkerheden, samt rettelser af nuværende tinglysninger skal Adlex-Mürsch Ejendomsadministration A/S anmode ejerne om oplysninger på den enkeltes cpr. Nr., fulde navn, email og adresse og om de ønsker underskrift af tinglysningsfuldmagt digitalt eller på papir.</p>

	9.2	Bestyrelsen foreslår en aflønning af formanden for AB på 6.000kr om mdr.(før skat) , samt en aflønning af inspektørfunktionen i ejerforeningen på 4.000 kr (før skat) , som p.t. varetages af ejerforeningens formand. (som også er AB formand.)
10		Eventuelt

1	Valg af dirigent og referent.	
Dirigent	Formand René Thomsen (herefter RT) foreslog på bestyrelsens vegne advokat Anne-Mette Westrup Milner (herefter AWM) som dirigent uden modkandidat.	AWM 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 27 medlemmer var 13 repræsenterede, heraf var 1 mødt ved fuldmagt. I fordelingstal svarende det til i alt 6.675 repræsenterede af det samlede fordelingstal på i alt 7.752. På den baggrund konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig til behandling af alle dagsordenens punkter.	
Referent	Administrator Sarah Mathiasen (herefter SMA) 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.	SMA valgtes som referent.

2	Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år. RT gennemgik bestyrelsens beretning.	Beretningen blev taget til efterretning.
Vedligeholdelsesplan	Der er blevet udarbejdet en vedligeholdelsesplan til foreningen, som dog stadig mangler godkendelse på en generalforsamling.	
Altaner	Altanudvalgets forslag om altaner, blev ikke godkendt på andelsboligforeningens generalforsamling. Altanudvalget arbejder videre med forslaget.	
Julefrokost	Der blev afholdt en fælles julefrokost for E/F og A/B's bestyrelsesmedlemmer, hvor der bl.a. var teambuilding så de nye bestyrelsesmedlemmer kunne lærer hinanden at kende.	
	Spørgsmål og kommentarer	
	Der var ingen spørgsmål eller kommentarer.	

3	Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.	Regnskabet blev enstemmigt vedtaget.
Regnskab	SMA gennemgik hovedposterne i årsregnskabet.	
Indtægter	De samlede indtægter udgjorde kr. 1.525.588	

Omkostninger	Der var afholdt driftsomkostninger på kr. 1.272.004.	
Årest resultat	Efter indbetaling til grundfonden på kr. 137.500 blev årets resultat et overskud på kr. 106.205	
	Spørgsmål og kommentarer	
Grundfond	En ejer spurgte hvad en grundfond var. RT forklarede at det er en hensættelse til fremtidig vedligeholdelsesprojekter. Hvis der skal bruges af grundfonden skal det godkendes på en generalforsamling.	

4	Forelæggelse af eventuel vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.	
Vedligeholdelsesplan	<p>RT fortalte at foreningen havde fået en revideret vedligeholdelsesplan i efteråret. Bestyrelsen forventer at det første projekt der igangsættes er udskiftning af brugsvandsrør og faldstammer. Projektet er anslået til at koste ca. 7,0 mio. udgiften skal deles mellem A/B og E/F. Bestyrelsen er i gang med at undersøge hvilken rækkefølge de andre projekter i vedligeholdelsesplanen skal laves i.</p> <p>Projektet vedr. faldstammer mm. kræver vedtagelse på en generalforsamling.</p> <p>Bestyrelsen ønsker frivillige til at hjælpe med at igangsætte/undersøge nogle af projekterne.</p>	
	Spørgsmål og kommentarer	
Tidsplan	En ejer spurgte hvornår bestyrelsen forventede at udskiftning af brugsvandsrør og faldstammer blev sat i gang. RT fortalte at bestyrelsen ønsker at der godkendes en rækkefølge for projekterne på en generalforsamling i 2020. AWM fortalte at vedligeholdelsesplanen skal godkendes på en generalforsamling.	
Huller i stierne	En ejer spurgte om ikke det kunne betale sig at lappe hullerne i stierne, indtil det hele forventes at blive renoveret. Bestyrelsen vil undersøge muligheden for at lappe hullerne i stierne. AWM opfordrede til snarlig udbedring, da det er til fare for brugerne af stierne.	
EGF	Bestyrelsen vil arbejde videre med vedligeholdelsesplanen og inden for 6 måneder skal planen godkendes på en ekstraordinær generalforsamling.	
Frivillige	En ejer ønskede at vide mere konkret hvad opgaverne var, hvis man som frivillig meldte sig til at hjælpe. Bestyrelsen vil prøve at lave en oversigt over eventuelle opgaver man kan hjælpe med. AWM opfordrede bestyrelsen til at få nogle professionelle til at hjælpe med igangsættelse af nogle af projekterne.	

5	Forelæggelse af budget til godkendelse. SMA forelagde drifts- og likviditetsbudgettet.	Budgettet blev enstemmigt vedtaget.
	Spørgsmål og kommentarer	
Advokat	En ejer spurgte hvorfor der var afsat kr. 200.000 til advokathonorar. AWM fortalte at det var afsat til tinglysningsopgaven. Opgaven forventes dog at kunne gøres for under kr. 200.000	

6	Valg af medlemmer til bestyrelsen	
----------	--	--

Til bestyrelsen valgtes:

Jf. vedtægtens § 13.1 skulle vælges mindst et bestyrelsesmedlem fra ejerforeningen.

Bestyrelsesmedlem	Morten Brandrup
-------------------	-----------------

7	Valg af suppleanter	
----------	----------------------------	--

Suppleant	John Jørgensen
Suppleant	Jakob Heltoft

Bestyrelsen består herefter af:

Bestyrelsesmedlem	Morten Brandrup	På valg i 2021
Suppleant	John Jørgensen	På valg i 2020
Suppleant	Jakob Heltoft	På valg i 2020

Ovennævnte bestyrelses suppleres af yderligere 2 bestyrelsesmedlemmer fra A/B Lange Carl. Herefter konstituere den samlede bestyrelse sig selv på førstkommande bestyrelsesmøde.

8	Valg af revisor	
	Grant Thorton blev genvalgt.	

9	Forslag	Beslutning
9.1	Vedtagelse af et samlet sæt vedtægter Baggrund: Ejerforeningen Lange Carl har i en lang periode haft et sæt eksisterende vedtægter og ligeledes et tillæg til vedtægterne. De to sæt har skabt udfordringer ifbm. blandt andet tinglysninger og bestyrelsen har derfor valgt, at foreslå generalforsamlingen at eksisterende vedtægter og tillæg lægges sammen til et dokument. Det vil ligeledes for den enkelte ejer være med til at skabe overskuelighed.	Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

	<p>Derudover er der i det "nye" samlede sæt vedtægter indsat en ny § 27 omkring sikkerhedsstillelse til ejerforeningen og en ny § 28 omkring påtaleberettiget.</p> <p>I forbindelse med tinglysning af vedtægterne og sikkerheden, samt rettelser af nuværende tinglysninger skal Adlex-Mürsch Ejendomsadministration A/S anmode ejerne om oplysninger på den enkeltes cpr. Nr., fulde navn, email og adresse og om de ønsker underskrift af tinglysningsfuldmagt digitalt eller på papir.</p>	
	Spørgsmål og kommentarer.	
Tinglysning	<p>En ejer spurgte om ikke det var det samme som var oppe på generalforsamlingen i 2018.</p> <p>AWM fortalte at det drejede sig om samme opgave som fra generalforsamlingen i 2018, men for at Adlex Advokater kan komme videre i sagen, skal der godkendes et nyt sæt vedtægter.</p>	
	Vedtagelse	
	Forslaget vedtages ved kvalificeret flertal jf. vedtægternes § 8.3	

9.2	Bestyrelsen foreslår en aflønning af formanden for AB på 6.000kr om mdr.(før skat) , samt en aflønning af inspektørfunktionen i ejerforeningen på 4.000 kr (før skat) , som p.t. varetages af ejerforeningens formand. (som også er AB formand.)	Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
	Spørgsmål og kommentarer	
opgaver	<p>En ejer spurgte til hvilke opgaver det drejede sig om. RT forklarede at det bl.a. kan være en ejer der ringer som ikke har varme i sin lejlighed. Så skal der ringes til vvs'er så problemet kan blive løst. Det kan også være, hvis der er klager over ejendomsservices vask af trapper, hvor der skal tages kontakt til dem, så problemer kan drøftes. Det handler grundlæggende om at være tovholder på akutte situationer.</p>	
	Vedtagelse	
	Forslaget vedtages ved simpelt flertal jf. vedtægternes § 8.3	

10	Eventuelt	
Vandrør i nr. 49	<p>En ejer fortalte at der i oktober sidste år sprang et vandrør i kælderen, skaden på vægge og lofter er stadig ikke udbedret.</p> <p>Bestyrelsen oplyste at tømrer og maler er bestilt til at komme og udbedre skade. De vil også undersøge hvad der skal gøres med lofterne i opgangen i stuen og på 1. sal.</p>	

El i kælderen	En ejer fortalte at der er en der bruger el i kælderen, og har lavet et slags værksted som fylder meget. AWM fortalte at der skal sendes dokumentation herfor til bestyrelsen, som efterfølgende kan sende det til SMA, så det kan sendes et påbud til vedkommende.
Vand i kælder	<p>En ejer fortalte at der næsten hele oktober måned havde været ca. 3 cm vand i en af ejendommens kældere. Problemer med vand i kælderen er i 3 af foreningens bygninger. Bestyrelsen vil få ejendoms service til at opsætte affugter og pumper, så vandet kan komme væk fra kælderen. Bestyrelsen mener at vandet kommer ind gennem betonen i væggene. RT opfordrede til at man ringer til KBH Ejendomsservices vagttelefon, hvis man opdager vand i kælderen.</p> <p>AWM opfordrede bestyrelsen til at tage hånd om problemet med det samme, da det er en akut situation, som er både sundhedsskadelig og også til skade for ejendommen. Dette projekt skal altså rykkes frem på vedligeholdelsesplanen. Alternativt kan der indhentes et tilbud på udbedring af problemet i de tre bygninger hvor der står vand i kælderen, således at man ikke behøver at udbedre det i alle bygningerne på en gang.</p>
Stigning i fællesudgift	Flere ejere ønskede at der til næste år fremsættes en tilkendegivelse/ forslag om stigning i fællesudgifterne. Flere ejere oplyst at de ikke har noget imod at stige i fællesudgifter, hvis det betød at der hurtigere kunne igangsættes nogen af projekterne fra vedligeholdelsesplanen.

Herefter takkede AWM for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 19:30

I henhold til vedtægternes § 12.2 skal dette referat underskrives af referenten, dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes senest 8 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

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.

Anne-Mette Westrup Milner

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-442326219183
Tidspunkt for underskrift: 07-11-2019 kl.: 11:56:51
Underskrevet med NemID

Sarah Mathiasen

Som Referant NEM ID
RID: 83016329
Tidspunkt for underskrift: 07-11-2019 kl.: 11:26:14
Underskrevet med NemID

René Thomsen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-226592555906
Tidspunkt for underskrift: 12-11-2019 kl.: 15:07:49
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 62d2d1b7hRxk28890689

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.