



A/B Lange Carl

Carl Langes Vej 43, st. -1
2500 Valby
Tlf. 3644 0220

Kontortid: Første torsdag i måneden kl. 18 - 19.00

Valby den 11. januar 2005

Referat af ordinær generalforsamling for A/B Lange Carl.

i kantinen Sankt Annæ Gymnasium torsdag den 28. oktober 2004 kl. 18.30

Tilstede: Bestyrelsen fra Andelsboligforeningen Lange Carl.
Søren Michaelsen fra ATZ-administration.
Per Holten – Jensen fra EDC
55 stemmeberettigede, heraf 23 fuldmagter.

1. Valg af dirigent.

Henrik Groos blev foreslået som dirigent af bestyrelsen, det blev enstemmigt vedtaget.

Henrik Groos konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

2. Referent.

Bestyrelsen foreslog Ditte Jensen som referent, det blev enstemmigt vedtaget.

3. Bestyrelsens beretning.

Formanden Rasmus Stenbo Nielsen fremlagde bestyrelsens beretning.

- Der er i årets løb blevet solgt 9 andele og 1 lejelejlighed.
- Tommy Larsen er trådt ud af bestyrelsen, René Thomsen er trådt ind i stedet for.
- Der er kommet nye viceværter på gaden, Hallen & Heinrich. Den 1. november holder bestyrelsen et møde med dem, for at følge op på de ting som kunne være bedre.
- Det har vist sig meget svært at udarbejde en børneventeliste. Hvis beboerne stadig er interesseret er oplægget ude hos jer nu, kom med gode råd og idéer til bestyrelsen.
- Valbynet. Vi har fået fire alternative tilbud til Valbynet. For at kunne vælge den bedste løsning er bestyrelsen nødt til at rådgive sig med en ingeniør. Findes der beboere som ved meget om computere er de meget velkomne til at kontakte bestyrelsen og hjælpe os med det rigtig valg.
- Inden for den næste måneds tid starter Lange Carls hjemmeside op, den kan ses på www.lange-carl.dk
- Den 1. november bliver der gået en omgang med viceværten, for at beslutte hvad der skal fjernes fra fællesarealerne. Den endelige frist for at fjerne sine ting var den 18. oktober.

- Tak for at I er blevet gode til at sortere affaldet i raftegården, det gør at R98 er mere samarbejdsvillige.
- Lejerforeningen skal den 1. december melde tilbage om der eksisterer en lejerforening.
- Havebeviser bliver omdelt til alle andelshavere. Beboerne imellem skal selv lave aftaler hvis de ønsker at overtage en andens have, bestyrelsen udarbejder papirerne.
- Vedligeholdelse af fjernvarmecentralen. Bdr. Schönemann har udarbejdet en service kontrakt som bestyrelsen vil se nærmere på.
- Der har været to forsikringssager som går på indbrud hos beboere. Når der sker skader på ejendommen er det foreningens forsikring som skal dække skaderne.

René Thomsen fra bestyrelsen orienterede om at bestyrelsen (ikke formanden) har besluttet at formanden skal aflønnes med et månedligt beløb før skat på 3000 kr. Denne beslutning er taget fordi formanden yder et stort arbejde for foreningen, sommetider 15-20 timer om ugen, ud over sit eget arbejde.

4. Forslag fra medlemmer og bestyrelsen.

Bemyndigelse til bestyrelsen til at gennemføre tagprojektet i henhold til ny lovgivning.

Med udgangspunkt i det oplæg, der var udleveret sammen med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling orienterede Henrik Groos om, at det ville være muligt at gennemføre tagprojektet efter en ny lovgivning, som var trådt i kraft den 1. juli 2004.

Den nye lovgivning åbner mulighed for, at man juridisk vil kunne dele foreningens ejendomme op i to dele. En del, som vil bestå af de nuværende andelslejligheder og en anden del som vil bestå af de nye taglejligheder. Den del som består af de nye taglejligheder, sælges fra til de nye andelshavere, der etablerer en egen andelsboligforening. Denne andelsboligforening bliver imidlertid medlem i den fælles ejerforening, hvorved man sikrer det driftsfælleskab, som hele tiden har været hensigten, uagtet der således vil bestå to andelsboligforeninger.

Fordelen ved den nye lovgivning er, at man bliver fri for at afskrive på værdien af de nye andele, hvilket var et kritikpunkt, som var blevet fremført på foregående generalforsamling, da tagprojektet blev vedtaget betinget af andelskronens efterfølgende forhøjelse. At gennemføre projektet efter den nye lovgivning vil derfor alt andet lige stille køberne af de nye andelslejligheder bedre – uden at det går ud over det provenu, der tilfalder andelsboligforeningen – hvilket alt andet lige er en fordel for alle.

Peter Holten-Jensen fra EDC var blevet inviteret for at fortælle om mulighederne for at sælge de pågældende andelsboliger. Peter Holten-Jensen redegjorde for, at han havde indgående kendskab til projektsalg, herunder vedrørende andelsboliger, og at han vurderede, at det ville være muligt at sælge de nye andelslejligheder til den budgetterede salgspris.

Peter Holten-Jensen fremførte endvidere, at det var hans anbefaling til bestyrelsen, at man skulle forhåndssælge så mange andelslejligheder som muligt, inden byggeriet igangsættes, så man ikke risikerer at

"brænde inde" med et stort antal usolgte andelslejligheder. Det er en meget sædvanlig fremgangsmåde og ifølge Peter Holten-Jensen kan andelslejlighederne sagtens udbydes på projektstadiet.

Økonomien ved projektet blev gennemgået af formanden og der blev stillet diverse spørgsmål her til, herunder vedrørende de forudsætninger, som var blevet lagt til grund ved indhentning af tilbud. Det blev oplyst, at der indtil videre var blevet indhentet tilbud fra to entreprenørfirmaer, og at man nøje ville gennemgå disse med eksterne rådgivere for at sikre, at det mest fordelagtige tilbud ville blive valgt.

Der blev stemt om punkt 4.

15 stemte imod forslaget.

39 stemte for forslaget.

1 stemte blank

Da flere end 2/3 stemte for, er forslaget vedtaget.

5. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab 2003/04 og budget 2004/05.

Søren Michaelsen gennemgik årsregnskabet for perioden 2003/04.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Søren Michaelsen gennemgik budgettet for 2004/05.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

6. Godkendelse af ny andelsværdi.

Bestyrelsen foreslog at andelskronen sættes til 1800 kr. pr. kvm. det blev enstemmigt vedtaget.

7. Valg af formand, bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Opstillet til valg som formand var:

Rasmus Stenbo Nielsen	:	50 stemmer
Søren Andersen:		4 stemmer

Rasmus Stenbo Nielsen blev valgt som formand.

Opstillede til de 2 poster som bestyrelsesmedlemmer var:

Christian Sødergren og René Thomsen, ingen andre ønskede at opstille, de to blev enstemmigt valgt til bestyrelsen. Det bemærkes, at Christian Sødergren kun virker som bestyrelsesmedlem i 1 år.

Derudover består bestyrelsen består af Michael Johansen og Ditte Jensen som er på valg i 2005.

Opstillede til de 2 poster som suppleanter var:

Maiken Sand og Søren Salomonsen, de to blev enstemmigt valgt som suppleant for 1 år.

8. Eventuelt.

En beboer spurgte om lån i andelslejligheden: Den 1. januar 2005 bliver det muligt at optage lån i fri-værdien i andelslejligheder. Banken udarbejder papirerne og foreningen skriver under på at man er bekendt med at andelen er belånt. Man kan få en bedre rente, fordi banken er sikker på at få sit lån igen.

En beboer spurgte om det er muligt at bruge en anden vurderingsmand: Den vurderingsmand vi bruger fra København har været ude at rejse i en længere periode, han har anbefalet at vi brugte en bestemt vurderingsmand fra Roskilde.

En beboer tilbød sig som ny vicevært: Det blev overfor denne anført, at han måtte rette en skriftlig henvendelse til bestyrelsen, der herefter ville tage stilling til, om han kunne komme i betragtning.

Generalforsamlingen sluttede ca. kl. 21.00.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen for A/B Lange Carl

Godkendt af


Dirigent:
Henrik Groos
Advokat

Referent:


Ditte Jensen
Bestyrelsesmedlem