



A/B LANGE CARL

Carl Langes Vej 43, st. -1

2500 Valby

Tlf. 3644 0220

Fax 3644 0220

E-mail bestyrelsen@lange-carl.dk

Kontortider

Bestyrelsen første torsdag i måneden kl. 18 - 19.00

Ejd.service mandag kl. 17 - 18.00

Valby den 21. april 2005

Referat af ekstraordinær generalforsamling for A/B Lange Carl.

Tirsdag den 19. april kl. 18.00 på Kirsebærhaven skole.

Tilstede: Bestyrelsen fra Andelsboligforeningen Lange Carl
Advokat Henrik Groos

25 stemmeberettigede, heraf 4 fuldmagter

1. Valg af dirigent.

Henrik Groos blev foreslået som dirigent af bestyrelsen; det blev vedtaget.

Henrik Groos konstaterede at generalforsamlingen var lovlig og rettidigt indkaldt.

2. Referent.

Bestyrelsen foreslog Ditte Jensen som referent, det blev vedtaget. Birger Rudolph 41 1.-2 gjorde indsigelse mod valget.

3. Forslag fra medlemmer og bestyrelsen.

- a) Vedtægtsændring – salg af sidste udlejede lejemål.
- b) Vedtægtsændring – pant i andel.
- c) Tagprojekt – tilvalgsarbejder – (facadeisolering).
- d) Bolignet – dørtelefon.

a) Formanden orienterede om salg af sidst udlejede lejemål (se oplæg til ekstraordinær generalforsamling). Der blev ikke stemt om vedtægtsændringen da der var mindre end 2/3 fremmødte.

b) Formanden orienterede om pant i andelen (se oplæg til ekstraordinær generalforsamling). Der blev ikke stemt om vedtægtsændringen da der var mindre end 2/3 fremmødte.

c) Birger Rudolph forstod ikke hvorfor ATZ ikke deltog i den ekstraordinære generalforsamling. Formanden fortalte at ATZ var forhindret i at komme til mødet. Formanden fortalte at bestyrelsen havde behandlet om Finn Johansen skulle være bygherrerådgiver på tagprojektet. Bestyrelsen havde takket nej og har i stedet tegnet kontrakt med det mellemstore firma Lea om bygherrerådgivning i byggeprojektet. Henrik Schalls bliver den gennemgående mand på projektet. Interesserede kan læse mere om Lea og Henrik Schalls på foreningens hjemmeside.

Formanden orienterede om facadeisolering (se oplæg til ekstraordinær generalforsamling). Formanden fortalte at det kontante provenu på ca. 5 mio. og de 5 mio. til uforudsete udgifter, kommer ned på ca. 3,3 mio. hvis forsamlingen vælger at facadeisolere.

Der blev stemt om punkt c)

2 stemte imod forslaget.
23 stemte for forslaget.
Forslaget blev vedtaget.

Stemme udvalget bestod af Mai-Britt Fly 43 1.-2 og Morten Rønnebek 43 1.-1.

Birger Rudolph gjorde indsigelse mod afstemningen. Advokat Henrik Groos gjorde opmærksom på at det er lovligt at stemme om punkt c på en ekstraordinær generalforsamling.

- d) Formanden orienterede om dørtelefoner (se oplæg til ekstraordinær generalforsamling). Forsamlingen havde nogle indvendinger mod systemet, der kan opstå et problem hvis man fx ikke har fastnet telefon. Bestyrelsen lovede at telefonerne kun ville blive installeret, hvis dette problem blev løst.

Der blev stemt om punkt d)
3 stemte imod forslaget.
21 stemte for forslaget.
1 stemte blankt.
Forslaget blev vedtaget.

Stemme udvalget bestod af Mai-Britt Fly 43 1.-2 og Morten Rønnebek 43 1.-1.

4. Eventuelt.

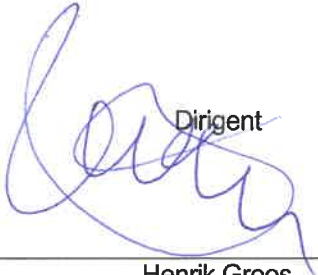
En beboer klagede over at viceværten sprøjter med farlige kemikalier på vores ukrudt. Formanden vil se nærmere på dette.

En beboer spurgte om der er et loft for hvilke beløb bestyrelsen må bruge uden beboerne har stemt for det. Henrik Groos sagde at bestyrelsen må bruge til drift og vedligeholdelse inden for rimlighedens grænser, men at man må vurdere dette fra gang til gang. Facadeisoleringen på 6 mio. er i over kanten derfor er dette til afstemning.

Generalforsamlingen sluttede ca. kl. 21.30

Med venlig hilsen
Bestyrelsen for A/B Lange Carl

Godkendt af


Dirigent

Henrik Groos
Advokat

Referent



Ditte Jensen
Bestyrelsesmedlem

OPLÆG TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

torsdag, den 19. april 2005 i Valby Medborgerhus

Dagsordenens pkt. 3.a) – Vedtægtsændring – salg af sidst udlejede lejemål

Tilbage i november 2001 fastslog Landsskatteretten at en andelsboligforening skal beskattes når det sidst udlejede lejemål overgår til andel. I nyere udtalelser fra Ligningsrådet kan udledes, at alle overgange af udlejede lejemål siden 18. maj 1994 skal avancebeskattes, når det sidste udlejede lejemål overgår til andel.

De nye skatteafgørelser har betydning i det øjeblik en forening vælger at lade det sidste udlejede lejemål overgå til andel. Først fra dette øjeblik klapper fælden, og der skal ske beskatning af alle overgange siden 18. maj 1994. Risikoen vil være mindre, hvis foreningens vedtægter har præciseret, at foreningen ikke er forpligtet til at lade det sidste udlejede lejemål overgå til andel.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) er ikke enig i afgørelsen fra Landsskatteretten, og ABF's bestyrelse har derfor besluttet af få prøvet spørgsmålet på ny ved domstolene. Indtil dette sker er det derfor vigtigt at foreningen via vedtægtsbestemmelser klar har præciseret, at den ikke er forpligtet til at lade sidste udlejede lejemål overgå til andel.

Vedtægtsændringen er udarbejdet på baggrund af oplæg fra ABF og godkendt af advokat Henrik Groos.

Der stemmes om følgende tilføjelse i foreningens vedtægter:

§ 14 a

Foreningen er ikke pligtig at lade en udlejet bolig overgå til person, der optages som andelshaver jf. § 14, såfremt der er tale om det sidste udlejede lejemål.

Dagsordenens pkt. 3.b) – Vedtægtsændring – pant i andel

Som følge af lovændringer omkring pant og udlæg i andelsboliger.

Vedtægtsændringerne er udarbejdet på baggrund af oplæg fra ABF og godkendt af advokat Henrik Groos.

Der stemmes om nedenstående ændringer i foreningens vedtægter:

§ 4

(stk. 3, 4 og 5 udgår)

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.

§ 7

(paragraffen udgår i sin nuværende form og tilgår med følgende formulering)

Andelen kan belånes og pantsættes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven.

Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler et vederlag for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboliglovens § 4a. Bestyrelsen fastsætter vederlagets størrelse p.t. kr. 500,-. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion.

Andelen kan kun overdrages med bestyrelsens samtykke og på vilkår godkendt af bestyrelsen. Der kan ikke gives transport i et eventuelt kommende tilgodehavende fra et salg af en andelslejlighed, som endnu ikke er aftalt på tidspunktet for transportens meddelelse. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.

Andelsbeviset skal stedse være noteret på navn i foreningen. Bortkommer det, udstedes et nyt på andelshaverens regning.

§ 7a

(ny paragraf tilføjes)

I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse

af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion.

Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedssydelselser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 18

(afsnit 5 udgår og følgende tilføjes efter afsnit 4)

Overdragelsessummen indbetales kontant til foreningen, som - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 15-22; ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6b

§ 24

(pkt. 5 udgår og tilføjes i ny formulering)

5. Når en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 7.

Dagsordenens pkt. 3.c) – Tagprojekt - tilvalgsarbejder

I planlægningen af det færdige indhold af tagprojektet har bestyrelsen opsat nogle ekstra ønsker for den samtidige istandsættelse af foreningens bygninger.

Ud fra forespørgslen i beboerbladet december 2004 har mange beboere ytret ønske om en facadeisolering for at imødegå de mange problemer med manglende varme i vinterhalvåret samt fugt og skimmelsvamp i lejlighederne.

Projektet kan gennemføres med opsætning af såkaldte "facadebats" fra Rockwool. Systemet giver arkitektonisk frihed med hensyn til bygningernes nuværende udseende, hvilket også er et krav fra Københavns Kommune, hvis arbejdet skal udføres. Københavns Kommune er på nuværende tidspunkt ansøgt om projektet og har givet tilladelse hertil.

Bestyrelsen har i sin vurdering lagt vægt på

- Der opnås et sundere indeklima idet kuldebroer (kolde ydervægge) undgås og problemet med dannelse af mug og svamp forsvinder
- Bygningernes levetid forlænges betydeligt
- Beboerne opnår en betydelig besparelse på den årlige varmeregning
- Vedligeholdelse kan nemt foretages ved oppudsning
- Bygningernes vedligeholdelse er sikret mange år frem i tiden

Facadeisoleringen vil medføre en smule mindre indtrængende dagslys, idet vinduerne ikke rykkes ud til ny "facadefront".

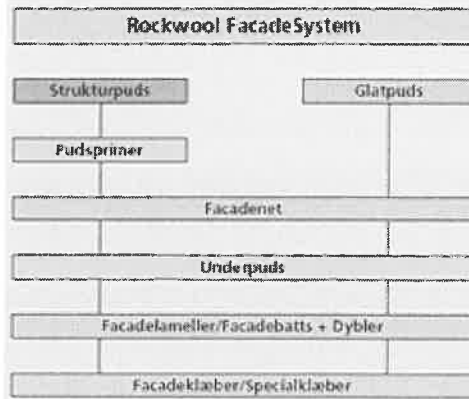
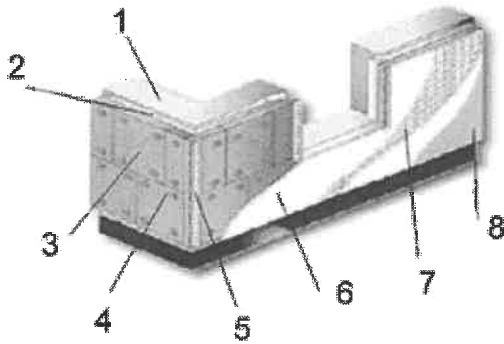
Arbejdet udføres i takt med stilladsarbejderne ved etablering af de nye taglejligheder. Det vil sige 2 bygninger af gangen. Der opsættes 100 millimeter isolering udvendigt på alle bygninger, der herefter pudses op.

Der stemmes om følgende:

Facadeisolering af 13 ejendomme med Rockwool 100 millimeter facadebats til en samlet omkostning på 5.900.000 kroner inkl. moms. Finansieringen indeholdes i tagprojektet. Og dette bevirker, at foreningens provenu bliver det mindre end oprindeligt.

(Projektet kan vedtages ved simpelt flertal)

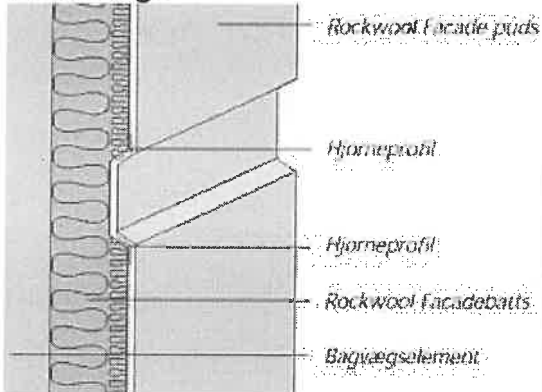
Systemopbygning for Rockwool FacadeSystem - Sten fra inderst til yderst



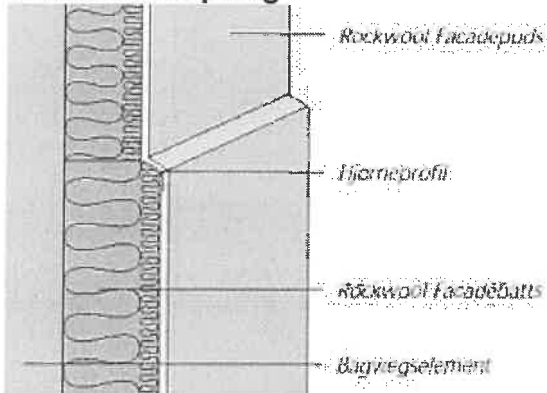
Komponenter i Rockwool FacadeSystem

1	Væg af f.eks. beton, letbeton, massive teglsten eller mangelhulsten, kalksand-sten eller konstruktionskrydsfiner	5	Rockwool Hjørneprofil
2	Rockwool Facadeklæber eller Rockwool Specialklæber	6	Rockwool Underpuds + pudsprimer (kun ved strukturpuds)
3	Rockwool Facadebatts eller Rockwool Facadelamel	7	Rockwool Facadenet
4	Rockwool Systemdybler eller Rockwool Isoleringsdybel med skrue	8	Rockwool Struktur eller Glatpuds + evt. facademaling

Recesfuge



Sokkelfremspring



Dagsordenens pkt. 3.d) – Bolignet - dørtelefoner

I forbindelse med installeringen af bolignet fra comx Networks, har foreningen fået tilbud på samtidig installation af dørtelefoner ved hoveddøren på hver boligblok.

Bestyrelsen har i sine overvejelser lagt vægt på

- Alle 13 opgange totalrenoveres og vil kunne aflåses med de nye hoveddøre. Opgangene vil hermed i højere grad blive skånet for vejr og vind samt omstørfende dyr, der har tendens til at besørge i opgangene.
- Med 2 nye lejligheder i hver blok som følge af tagprojektet, vil "trafikken" i opgangene blive større og det kan blandt beboerne tale for et ønske om bedre kontrol med, hvem der kommer og går
- Beboerne opnår større sikkerhed mod indbrud og hærværk i opgange og lejligheder, ved at hoveddøren aflåses.

Dørtelefonen installeres med knapbetjent panel udenfor hver hoveddør. Opkald til lejligheden besvares med et tryk på 5-tasten på fastnet eller mobiltelefonen. Der vil ikke blive installeret særskilt betjeningspanel til dørtelefonen i hver lejlighed.

Dørtelefon vil også kunne viderestilles til en anden telefon, e-mail eller et TV. Så kan man sidde på sit arbejde og se, når postbudet har været forbi med en vigtig pakke derhjemme; eller når der er spontant besøg af en ven.

Dørtelefonerne vil i tilfælde af generalforsamlingens samtykke blive finansieret over tagprojektet og vil ikke påføre beboerne en højere månedlig huslejestigning end 90 kroner som vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling i maj 2004.

Der stemmes om følgende:

Bestyrelsen gives mandat til at indgå aftale med comx Networks om installation af 13 stk. dørtelefoner til en samlet udgift af 10.000 kroner pr. opgang.

(Projektet kan vedtages ved simpelt flertal).