

Referat af ekstraordinær generalforsamling for A/B Lange Carl.

mandag den 21. november 2005 kl. 19:00
i ejendomskontoret Carl Langes Vej 43, 2500 Valby



27. november 2005
J.nr.

Tilstede: Bestyrelsen fra Andelsboligforeningen Lange Carl

28 stemmeberettigede, heraf 13 fuldmagter

A/B Lange Carl
Ejendomskontoret
Carl Langes Vej 43, st. -1
DK-2500 Valby

Telefon 3644 0220
Telefax 3644 0220

bestyrelsen@lange-carl.dk
formanden@lange-carl.dk
www.lange-carl.dk

Træffetid

Henvendelser til bestyrelsen
bedes ske via viceværtens
i hans kontortid.

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog formand Rasmus Stenbo Nielsen som dirigent; det blev vedtaget.

Rasmus Nielsen konstaterede at generalforsamlingen var lovlig og rettidigt indkaldt i henhold til foreningens vedtægter.

2. Referent.

Da bestyrelsesmedlem Ditte Jensen var blevet forhindret foreslog bestyrelsen bestyrelsesmedlem Karina Gerdes som referent, det blev vedtaget.

Administrator
AtZ Administration I/S
Gammel Vartov Vej 1
DK-2900 Hellerup

Telefon 3555 1669
Telefax 3555 1659

info@atz-administration.dk
www.atz-administration.dk

3. Forslag fra medlemmer og bestyrelsen.

a) Forslag fra bestyrelsen:

Foreningens andelshavere giver bestyrelsen bemyndigelse til at hjemtage byggefinansiering og endeligt kreditforeningslån og i øvrigt at varetage foreningens økonomiske interesser på bedste mulige vis i forbindelse med finansieringen af det på generalforsamlingen den 28. oktober 2004 vedtagne tagprojekt.

Ejendomsservice
Hallen & Heinrich
v/ Ruben Hallen
Svanholmsvej 12 A
DK-1905 Frederiksberg C

h@llen-heinrich.dk
www.hallen-heinrich.dk

Vicevært Jan Christensen

Træffetid
Mandage kl. 17-18
på ejendomskontoret.

DØGNVAGT 4072 1281

Der blev rejst spørgsmål om, hvorfor der igen skal stemmes om ovennævnte. Formanden forklarede, at en specifikation af bemyndigelsen kan og vil være påkrævet overfor kreditforeningen og offentlige myndigheder. Er bemyndigelsen ikke tilstrækkelig specifik, kan bestyrelsen ikke hjemtage lånet på vegne af foreningen.

Formanden oplyste endvidere at bemyndigelsen vil ske indenfor følgende rammer:

- Maksimal byggefinansiering på 36 mio. ekskl. omkostninger
- Hjemtagelse af bankgaranti for eventuelle forsikringsforbehold
- Bemyndigelse til at skifte bank, såfremt bedre tilbud kan opnås via andet pengeinstitut end nuværende (Nordea)
- Hjemtagelse af slutfinansiering



- Låntype fastlægges i samråd med advokat og ejendomsmægler, alt efter hvad der viser sig bedst for foreningen. Der bliver sandsynligvis tale om en kombination af fast og variabel rente (evt. med renteloft).

Der blev stemt om pkt. a).

28 stemte for forslaget

0 stemte imod forslaget

Forslaget blev vedtaget.

b) Forslag fra bestyrelsen:

Foreningens andelshavere giver bestyrelsen bemyndigelse til, at omlægge foreningens nuværende 2 kontantlån i Nykredit med henblik på at tjene foreningens økonomiske interesser bedst muligt.

Der blev stemt om punkt b).

28 stemte for forslaget

0 stemte imod forslaget

Forslaget blev vedtaget.

4. Eventuelt.

Bankgaranti

Der blev stillet spørgsmål til, hvorfor der skal foreligge bankgaranti for forsikring mod råd og svamp. Garantien kan blive nødvendig ved hjemtagelsen af slutfinansiering, hvis der er forbehold i ejendomsforsikringen. Vi kan først få syn for eventuelle svampe- og rådkader, når tagene er pillet af bygningerne. Som udgangspunkt renoveres bygningen før nyt tag ligges på, så bankgaranti blive formegentlig ikke nødvendig.

Nye tegninger

Der blev spurgt hvorfor ikke alle tegninger foreligger endnu, så man kan se i hvilke 1. sals lejligheder, der skal sænkes lofter på grund af faldstammer. Flere beboere har på tidligere generalforsamlinger brokket sig over et stort økonomisk forbrug af "papirpenge". Det er kutyme, at der først fintegnes på projektet, når det er vedtaget i foreningen. Så snart vi ved hvilke lejligheder, der skal have sænkede lofter, får de vedrørte beboere besked.

Det oplystes samtidigt at man har valgt ensartet indretning af taglejlighederne af økonomiske hensyn. Det er billigere/nemmere at lave sænkede lofter end at skulle indrette 3 forskellige lejligheder grundet foreningens 3 forskellige typer huse.

Hvornår starter byggeriet?

Der blev spurgt til hvornår byggeriet går i gang. Vi starter forhåbentlig med tømning af kælderrum i december 2005, så de nye kælderrum kan sættes op og væggene blive pudset. Således har folk bedre mulighed for at disponere pladsen, når loftsrummene skal tømmes. Der sættes midlertidige containere op på vejen til formålet. Nærmere info følger.



Arkitekten har oplyst at CLV 50, 52 og 54 er færdigtegnede, så det er med al sandsynlighed, at byggeriet starter i den ende af vejen.

Hvornår starter salget?

Bestyrelsen har modtaget 36 tilkendegivelser internt og fra ventelisten om interesse for taglejlighederne. I uge 46 har bestyrelsen holdt møder med 2 ejendomsmæglere, og vi forventer at have en afklaring om, hvem vi vælger indenfor 14 dage. Der indkaldes til informationsmøde for de interesserede i januar måned 2006. Herefter påbegyndes salget snarest.

Vurdering af lejligheder

Vi har en fast vurderingsmand, som bliver brugt i salgssituationer. Der har på sidste års generalforsamling været rejst kritik af denne vurdering. Bestyrelsen vil på sit næste møde afgøre om der skal laves et regelsæt for hvordan lejlighederne skal vurderes og/eller om man skal vælge ny vurderingsmand.

Der er frit valg med hensyn til valget af vurderingsmand. Bestyrelsen opfordrer dog til at man bruger den af bestyrelsen udpegede for at sikre en ensartet vurdering. Såfremt der fastsættes regler på området, skal vurderingen ske indenfor disse uanset hvilken vurderingsmand, der benyttes.

Haver kan tages med hvis man flytter internt i en blok

Det har hele tiden været tanken, at man ville pleje nuværende beboere ved at tilbyde dem, at de kan beholde deres have, hvis de flytter op i en taglejlighed i samme blok. Når den pågældende andelshaver så flytter, vil haven falde tilbage til den oprindelige lejlighed.

Bestyrelsen blev kritiseret for ikke at have lavet klare regler på området endnu. Hertil oplyste formanden, at der i forbindelse med salget af lejlighederne naturligvis vil blive udarbejdet et klart aftalegrundlag i overensstemmelse med vedtægter og husorden.

Bestyrelsens underskrifter

Der blev spurgt hvorfor årsregnskabet ikke er udleveret i underskrevet stand. Bestyrelsen skal først underskrive regnskabet, når generalforsamlingen har vedtaget dette. Ønske man en kopi med underskrift, kan man rette henvendelse til ejendomskontoret eller viceværten, som vil give beskeden videre til bestyrelsen.

Der foreligger således også et sæt vedtægter med bestyrelsens underskrifter. Udleverede eksemplarer uden underskrifter er kopier.

Tilfredshed med advokat og AtZ


Eftersom der skulle stemmes igen om punkterne 3 a) og b) spurgte en beboer om bestyrelsen stadig ville benytte samme administrator og advokat. Formanden oplyste at det naturligvis er beklageligt, at punkterne ikke har været behandlet tidligere, men at alle kan begå fejl. Advokaten er så dybt inde i projektet, at det vil være yderst besværligt at skulle vælge ny advokat på nuværende tidspunkt. Bestyrelsen er overordnet ganske godt tilfreds med Henrik Groos' indsats og arbejde.



Med venlig hilsen
Bestyrelsen for A/B Lange Carl

Godkendt af:

Dirigent


Rasmus Stenbo Nielsen

Referent


Karina Gerdes