

Referat af ordinær generalforsamling for A/B Lange Carl.

Mandag den 23. oktober 2006 kl. 18:30
i Valby medborgerhus



12. november 2006
J.nr.

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent, bestyrelsen foreslår bestyrelsesmedlem Ditte Jensen.
3. Bestyrelsens beretning v/ formand Rasmus Stenbo Nielsen.
4. Forslag fra medlemmer og bestyrelsen.
5. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab 2005/2006 og budget 2006/2007 – herunder vedtagelse af ny andelskrone.
6. Valg af formand.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
8. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Tilstede: Bestyrelsen fra Andelsboligforeningen Lange Carl
Finn Johannsen fra AtZ
Søren Michaelsen fra AtZ
Kristoffer Westberg fra Accura

40 stemmeberettigede, heraf 8 fuldmagter

Sammen med andelshaver Mai-Britt Fly mødte tillige advokat
Kim Krarup, jf. pkt. 4 nedenfor.

Der er med nærværende referat ikke tale om en ordret gengivelse af det på generalforsamlingen passerede, men alene et kortfattet referat, der indeholder de væsentligste forhold og beslutninger.

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Kristoffer Westberg som dirigent, det blev enstemmigt vedtaget.

Kristoffer Westberg konstaterede at generalforsamlingen var lovlig, rettidigt indkaldt og beslutningsdygtig.

2. Valg af referent.

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

3. Bestyrelsens beretning.

Formand Rasmus Stenbo Nielsen fremlagde bestyrelsens beretning, der

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.

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

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



indeholdt følgende hovedpunkter:

- Vi har i indeværende år solgt 6 andele og 1 lejelejlighed.
- Tag projektet er ikke kommet i gang. Vi har intet hørt fra JJ Byg siden maj 2006. Bestyrelsen har rykket JJ Byg adskillige gange. LEA har udpegede to nye entreprenører, af dem har vi valgt Kaj Ove Madsen A/S København, datterselskab af Kaj Ove Madsen A/S i Skive. Referencer til dette selskab er blandt andet Vejdirektoratet, DSB og MT-Højgaard. Se mere på www.kajovemadsen.kbh.dk. Endelige tilbud afventes og forventes at udgøre ca. 31,5 millioner kr. Afhængig af tilbudet skal der evt. indhentes yderligere finansieringstilbud. Vi har en byggekredit i Danske Bank på max. 35 millioner kr. Forbruget pr. 30. juni 2006 er på 3.172.796 kr. til blandt andet arkitekt, ingeniør og advokat. Det kan ikke udelukkes, at projektet skal godkendes på en ny ekstraordinær generalforsamling. Entreprenøren er indstillet på straks at gå i gang, når alting ligger klar.
- Projekt provenu: 15 ud af 70 andelshavere har ønsket at have indflydelse på dette. Bestyrelsen har samlet forslagene til forskønnelse af ydre områder, udbedring af kloakering, 8 nye stikledninger, optimering af fjernvarme anlægget og udvidelse af raftegården. Vi har fået et tilbud fra City Kloakservice på 1.220.000 kr. ekskl. moms – tilbudet er ikke accepteret endnu. Schønemann VVS er kommet med tilbud på 102.425 kr. ekskl. moms pr. central. Vi har 13 centraler. Tilbudet er ikke accepteret endnu. Hindborg Entreprise er ved at udføre en udvidelse af raftegården til en pris af 109.500 kr. ekskl. moms.
- I forbindelse med bolig nettet mangler vi på nuværende tidspunkt kanal TV3, 3+ og TV5. Kun TeleLet kan udover TDC levere disse kanaler. Det vil i givet fald medføre en omkostning for foreningen på 150.000 kr. Bestyrelsen har valgt ikke at gå videre, da det er en afvejning af udgifter overfor behov.
- Vicevært Hallen og Heinrich: Overordnet fungerer det godt, men der bruges alt for lidt tid på vejen og der laves ikke de ting, som der ifølge aftale burde laves. Vi har en udgift på 353.000 kr. Bestyrelsen vil i nærmeste fremtid overveje udgifterne overfor det udførte arbejde. Det betyder at bestyrelsen vil foretage oftere opfølgninger på arbejdet, komme med mere klare udmeldinger overfor Hallen og Heinrich og tænke i alternative løsninger, såsom en fuldtidsansat i foreningen.
- Bestyrelsen har undersøgt andre alternativer til den nuværende vurderingsmand. Der er ikke kommet en endelig afklaring endnu, men bestyrelsen har to kandidater. Der vil i fremtiden blive lavet rapport på, hver enkel lejlighed. Det betyder mere regelrette vurderinger og evt. lavere vurderinger.
- Individuelle aktiviteter: utætte badeværelser omkring fjernvarmerør, flere lejere får lavet lovlige badeværelser, 8 nye stikledninger, beboerblad og hjemmesiden www.lange-carl.dk Simens vil i nærmeste fremtid udføre vandmåler kontrol i ejendommene.

Formandens beretning blev herefter taget til efterretning.

4. Forslag fra medlemmer og bestyrelsen.

Bestyrelsen havde stillet forslag om ændring af vedtægterne. Forslaget, der var ophængt i samtlige opgange den 18. oktober 2006 var sålydende:

”Følgende indsættes som ny § 15 stk. 2, punkt 3:



Ønsker en andelshaver, som bebor en andelslejlighed på over 60 m2 bruttoetageareal, at fraflytte sin lejlighed, skal lejligheden tilbydes de øvrige andelshavere efter samme fremgangsmåde, som er anført i § 14 stk. 3-5.”

Dirigenten indledte med at oplyse, at da der var tale om forslag til en vedtægtsændring ville en vedtagelse af forslaget kræve mindst 2/3 flertal.

Bestyrelsen motiverede forslaget hvorefter der udspandt sig en livlig debat. Særligt var der mange indsigelser over rimeligheden i, at lejligheder på over 60 m2 begrænses i deres omsættelighed.

Advokat Kim Krarup bad herefter om ordet på vegne af andelshaver Mai-Britt Fly under henvisning til en verserende sag mellem Mai-Britt Fly og andelsboligforeningens bestyrelse. vedr. overdragelse af tidligere lejelejligheder til eksisterende andelshavere uden at der bliver en ledig lejlighed jf. vedtægternes § 14. Advokat Kim Krarup forespurgte i den forbindelse bestyrelsen om fortolkningen af § 14.

Der blev herefter gjort indsigelse imod Kim Krarups tilstedeværelse på generalforsamlingen. Dirigenten konstaterede, at det i henhold til vedtægternes § 26 er uklart, hvorvidt en andelshaver har ret til at lade sig repræsentere på generalforsamlingen ved advokat, idet det hverken udtrykkeligt er tilladt eller forbudt.

Dirigenten besluttede herefter at lade de tilstedeværende andelshavere beslutte, hvorvidt advokat Kim Krarup fortsat kunne deltage i og tage ordet på generalforsamlingen på vegne af Mai-Britt Fly.

21 andelshavere stemte for, 19 andelshavere stemte imod, hvorfor der var flertal blandt de tilstedeværende for advokat Kim Krarup fortsatte deltagelse i generalforsamlingen.

Da Mai-Britt Fly ikke havde stillet forslag til beslutning på generalforsamlingen vedr. den verserende sag og da sagen ifølge bestyrelsen intet havde med det fremsatte forslag at gøre, henviste bestyrelsen sagen til eventuel drøftelse under eventuelt.

Advokat Kim Krarup oplyste at der ikke kunne stilles forslag til forelæggelse for generalforsamlingen og at alternativet havde været at stille forslag om mistillid til bestyrelsen, hvilket man alligevel ikke havde ønsket eller i øvrigt fundet tid til før generalforsamlingens afholdelse.

Herefter gik generalforsamlingen over til afstemning af det egentlige forslag vedr. vedtægtsændring.

2 stemte for forslaget.

2 stemte blank.

36 stemte imod forslaget.

Forslaget blev således nedstemt.



5. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab 2005/2006 og budget 2006/2007 – herunder vedtagelse af ny andelskrone.

Søren Michaelsen fra AtZ gennemgik årsregnskabet for perioden 2005/2006. Der var enkelte spørgsmål til årsregnskabet der blev besvaret. Herefter blev årsregnskabet bragt til afstemning.

1 stemte imod.

1 stemte blank.

38 stemte for.

Regnskabet blev således vedtaget.

Herefter gennemgik Søren Michaelsen fra AtZ budgettet for 2006/2007. Budgettet blev bragt til afstemning.

1 stemte imod.

1 stemte blank.

38 stemte for.

Budgettet blev således vedtaget.

Efter godkendelse af budgettet ønskede flere beboere en udspecificering af posten ”Kurstab ved omprioritering” ifølge regnskabets side 8 nederst, der kan specificeres således:

Kurstab Nykredit 5% kr.	448.384,-
Kurstab Nykredit 6% kr.	879.986,-
Tinglysningsgebyr kr.	24.800,-
Gebyr & provision kr.	<u>9.598,-</u>
I alt	<u>kr. 1.362.768,-</u>

Det skal hertil bemærkes at der ved omlægningen spares i omegnen af ca. 250.000 kr. årligt i renteudgift.

Endelige for så vidt angår fastsættelse af andelsværdien foreslog bestyrelsen at foreningen går over til valuarvurdering som grundlag for andelsværdien i stedet for den offentlige ejendomsvurdering.

Bestyrelsens formand anførte at andelshaverne burde medtage følgende i deres vurdering af hvorvidt andelskronen skulle fastsættes ud fra valuarvurderingen:

- Om hvorvidt alle eksisterende andele i foreningen vil kunne sælges til 765.000 for 54 kvm.
- At en fastsættelse af andelskronen efter valuarvurdering er mere følsom overfor boligmarkedet end en fastsættelse ud fra den offentlige vurdering
- At de nuværende andeles værdi kommer væsentlig tættere på salgsprisen for de kommende taglejligheder, og at der her kunne opstå et misforhold
- At andelskronen dog altid kun er udtryk for den maksimale værdi af andelen (ekls. Forbedringer) og at der ved vurdering kan ske fradrag i værdien i en salgssituation grundet misligholdelse eller dårlig stand.



Andelskronen i det kommende år, baseret på valuarvurderingen, har bestyrelsen foreslået fastsat til 13.400 kr. pr. kvm.

Det blev enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen at fastsætte andelsværdien til kr. 13.400 pr. m² baseret på valuarvurderingen.

6. Valg af formand.

Opstillet til valg som formand var:
Christian Krieger

Christian Krieger blev enstemmigt valgt som formand.

7. Valg af Bestyrelsesmedlemmer.

Opstillet til de 3 poster som bestyrelsesmedlem var:

Rasmus Stenbo Nielsen	35 stemmer
Morten Rønnebek	26 stemmer
Ditte Jensen	21 stemmer
René Thomsen	17 stemmer

Rasmus Stenbo Nielsen og Morten Rønnebek blev valgt til bestyrelsen for 2 år.
Ditte Jensen blev valgt til bestyrelsen i ét år.

Derudover består bestyrelsen af Michael Johansen, som er på valg i 2007.

8. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.

Opstillet til de 2 poster som suppleant var:
René Thomsen.

René Thomsen blev enstemmigt valgt som suppleant for 1 år.

9. Valg af revisor.

Nuværende revisor er revisionsfirma Erik Christiansen. Foreningen er i god dialog med firmaet. Firmaet er inde i tag projektet og revisionen har hidtil fra bestyrelsen side, ikke givet anledning til bemærkninger. Bestyrelsen foreslog derfor at fortsætte samarbejdet med revisionsfirmaet Erik Christiansen.

Det blev enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen at revisionsfirma Erik Christiansen genvælges.

10. Eventuelt.



Dirigenten oplyste, at der ikke kan stemmes om punkter under eventuelt, hvor følgende punkter blev drøftet:

- Mai-Britt Flys advokat bad om ordet, og oplyste på ny om Mai-Britt Flys verserende sag med andelsboligforeningen, hvor bestyrelsen har afvist at godkende overdragelsen af en tidligere lejelejlighed til hendes søn, idet en eksisterende andelshaver ønsker at overtage denne. Bestyrelsen kom med en erklæring overfor Mai-Britt Fly og dennes advokat:

Ved salget af lejelejligheden CLV 44, 1. -4 har bestyrelsen truffet beslutning om overdragelse til en eksisterende andelshaver i foreningen.

Mai-Britt Fly har overfor foreningens formand gentagne gange mundtligt gjort indsigelse mod bestyrelsens beslutning, idet denne blandt andet baseres på en fortolkning af foreningens vedtægter, som også foreningens advokat har godkendt og er enig i. Foreningens formand har tillige gentagne gange opfordret Mai-Britt Fly til at indbringe bestyrelsens beslutning for generalforsamlingen, som ifølge vedtægterne er foreningens højeste myndighed. Dette har Mai-Britt Fly ikke ønsket.

Foreningens bestyrelse har onsdag den 18. oktober 2006 modtaget brev fra Mai-Britt Flys advokat. Bestyrelsen har i den forbindelse kontaktet foreningens advokat med henblik på sagens videre behandling. Der foreligger imidlertid her til aften endnu ikke svar til bestyrelsen fra foreningens advokat.

Sagen verserer i øjeblikket mellem Mai-Britt Fly og hendes advokat overfor bestyrelsen og foreningens advokat. Bestyrelsen må således stille sig uforstående overfor, at et brev rettet til bestyrelsen skal omdeles til orientering for foreningens øvrige beboere, når sagen i øvrigt ikke af Mai-Britt Fly ønskes behandlet på generalforsamlingen.

Idet Mai-Britt Fly ikke har ønsket at stille sagen til behandling som en del af generalforsamlingens dagsorden vil bestyrelsen således ikke kommentere på sagens detaljer eller starte diskussion herom.

Formanden meddelte at overdragelsen af den omstridte lejlighed er sat i bero, indtil der forelægger en afgørelse.

- Punkterede ruder er et stort problem på vejen. Ruderne er med i tag projektet, da dette er blevet udsat er der desværre ikke noget at gøre ved ruderne på nuværende tidspunkt.
- Alt el efter el tavlen er for beboerens egen regning, resten er for foreningens regning.
- John Ostrowski CLV 39 foreslog bestyrelsen at undersøge en løsning med én fjernvarmecentral for hele foreningen i stedet for at påbegynde reparation af de 13 eksisterende (som forelagt under formandens beretning). Bestyrelsen vil naturligvis gerne medtage dette i sine overvejelser om end dette formentlig vil være en større udgift end reparation af de eksisterende anlæg.
- Kamilla Islington CLV 41 forespurgte, om bestyrelsen er bekendt med at Københavns Energi (KE) har udskiftet el-målere på vejen. Bestyrelsen kendte ikke til den forestående udskiftning og har



kontaktet KE for nærmere info. Det er herved bekræftet, at KE i henhold til gældende lovgivning udtager stikprøver til kontrol af ældre målere. I den forbindelse kontakter KE selv beboerne direkte og får målerne udskiftet. Det er således ikke alle beboere i foreningen, der vil opleve at blive kontaktet af KE.

- Søren Salomonsen CLV 42 udbad sig ført til referat, at han havde et spørgsmål til AtZ administration, som med samtykke fra den siddende formand, Rasmus Stenbo Nielsen havde forladt generalforsamlingen før behandling af punktet eventuelt. Bestyrelsen henviser Søren Salomonsen til selv at kontakte Finn Johansen på telefon 35 55 16 70.

Dirigenten takkede for god ro og orden og generalforsamlingen blev hævet kl. 21:30.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen for A/B Lange Carl

Godkendt af:

Dirigent



Kristoffer Westberg

Referent



Ditte Jensen