

Referat af ordinær generalforsamling for A/B Lange Carl.



**mandag den 12. november 2007 kl. 18:00
i Valby Kulturhus**

17. juni 2008
J.nr.

Tilstede: Bestyrelsen fra Andelsboligforeningen Lange Carl
Repræsentanter for AtZ Administration
- Søren Michaelsen
- Finn Johansen
Rebekah Reuter, LEA Ejendomsadministration
Lars Kaae Rehl, Accura Advokataktieselskab

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

Telefon 3644 0220

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

Foreningen består ved indkaldelsen af 67 andelshavere.
Fremmødt var 34 stemmeberettigede inkl. fuldmagter.
Efter afstemning om punkt 5a) forlod 2 stemmeberettigede
generalforsamlingen.

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

Telefon 3555 1669
Telefax 3555 1659

Som følge af manglende fremmøde af 2/3 af foreningens
stemmeberettigede kunne der ikke træffes afgørelse om forslag
til vedtægtsændringer jf. § 27.

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

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Lars Kaae Rehl (herefter LKR) som dirigent; det blev vedtaget.

Ejendomsservice
Willemoes Ejendomsservice
v/ Peter Willemoes
Tornelundsvej 51, Aversi
DK-4690 Haslev

DØGNVAGT 2481 9811

LKR konstaterede at generalforsamlingen var lovlig og rettidigt indkaldt.

2. Referent.

Bestyrelsen foreslog bestyrelsesmedlem Rene Thomsen som referent, det blev vedtaget.

3. Formandens beretning.

Formand Christian Krieger (herefter CK) fremlagde bestyrelsens beretning:

I det forgangne regnskabsår er der i alt blevet solgt 9 andele; heraf én til sammenlægning.

Af ændringer i bestyrelsen blev det noteret at bestyrelsesmedlem Morten Rønnebæk er fraflyttet foreningen i sommeren 2007 og således udtrådt af bestyrelsen. Rene Thomsen er som suppleant intrådt på bestyrelsesposten som Mortens afløser.

CK redegjorde for sit første år som formand for foreningen. Et år, der havde budt på såvel gode oplevelser som tunge udfordringer. Der har været noget at leve op til efter den tidligere formand, men derudover viser det sig også, at grundet foreningens størrelse, er formandsposten en tidskrævende udfordring i den daglige styring. Dertil kommer samtaler med beboere, køb og salg m.v.



CK mente dog det havde været sundt med en ny formand. Det har givet et nyt syn på eksisterende samarbejdsaftaler (blandt andet med håndværkere) samt revurdering af (bestyrelsens) arbejdsgange.

Af nye tiltag i det forgange år blev nævnt revurdering af bestyrelsens håndværksmæssige samarbejdspartnere. Det fungerer rigtig godt med 3 El-Teknik men der har manglet opfølgning fra Brdr. Schønmann VVS, som bestyrelsen derfor har truffet beslutning om at ophøre samarbejdet med.

Tillige efter samarbejdsproblemer med Hallen og Heinrich på viceværtområdet har vi indledt nyt samarbejde med Peter Willemoes (Willemoes Ejendomsservice). Det har vist sig at være en rigtig god investering. Hele den daglige drift er nu overgået til Willemoes Ejendomsservice, og bestyrelsen er indtil videre rigtig godt tilfreds med udviklingen.

I ansættelsen af Willemoes Ejendomsservice er der blevet lagt vægt på

- en god kommunikation i det daglige
- at viceværten skulle besidde de rette kompetencer indenfor såvel håndværk som ”beboertække”
- at foreningen opnår value for money
- at viceværten er synlig i det daglige og nemt tilgængelig
- at bestyrelsen har tillid til den daglige drift passes

Renovering af kælderrummene er så småt iværksat og i den forbindelse bliver der også afskærmet under trapperne for at hindre opmagasinering af skidt og skrammel.

Samtidig med installeringen af de nye kælderrum (jernbure) vil kældrene blive rengjort, kalket og bedre lys bliver installeret. Willemoes står for varsling og nøgler. Respekter venligst varslerne og hjælp til at disse overholdes. Som følge af de nye tageligheder vil dele af cykelkældrene blive inddraget til nye kælderrum.

Bestyrelsen har truffet beslutning om indmeldelse i Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF). Det sker som et led i bedre adgang til generel rådgivning (fra bestyrelsens side). Vedtægterne vil blive gennemset for optimering af disse.

Det bemærkes på tidspunktet for referatets udarbejdelse, at ABF ikke havde nævneværdige forslag til ændringer af foreningens vedtægtsgrundlag.

Udvidelsen af raftegården er tilendebragt. Med tiden vil Willemoes Ejendomsservice sørge for en ny og bedre skiltning. Udvidelsen betyder mere plads og dermed bedre mulighed for opdeling i de respektive affaldsgrupper. Bemærk venligst stadigvæk at byggeaffald ikke hører hjemme i gården og skal afleveres på genbrugsstationen på Retortvej.

Der vil blive opsat et bur til batterier og farligt affald, som dermed flytter plads fra skuret ved kontoret.

Der er gjort indsigelse mod brolægningen udenfor gården idet, Willemoes er nervøs for, at denne vil skride med tiden. Der følges op på dette punkt.



Den første sommerfest blev afholdt i sommers. Det var ikke noget kæmpe tilløbsstykke, men bestyrelsen ønsker, at gøre det til en årligt tilbagevendende begivenhed. Formålet er at samle foreningens beboere og skabe et bedre indbyrdes kendskab og sammenhold.

Der er endvidere lagt op til flere potentielle fremtidige events såsom jul og fastelavn. Sidstnævnte har allerede kørt nogle år med succes.

Festudvalget består primært til dato af Islington-familien. Alle interesserede er meget velkomne til at melde sig på banen.

4. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsesformand Rasmus Stenbo Nielsen fremlagde seneste nyt omkring foreningens tagprojekt:

Efter flere års papirarbejde og en langsom opstart med stilladset på CLV 49 er byggeriet af de 26 nye taglejligheder nu i gang. Tidsplanen løber frem til 31. august 2010, hvor den sidste bygning skal afleveres.

Totalentreprenør Kaj Ove Madsen, København (herefter KOMK) har selv været med i udarbejdelsen af den oprindelige tidsplan. Der har imidlertid været problemer med stålleverancen til spærene og remmen. Vejrforhold, uafklarede forhold med Københavns Kommune og etablering af byggeplads på CLV har endvidere trukket opstarten i langdrag.

Bestyrelsen har gennem LEA (byggerådgiver) accepteret 10 vejrligsdage. Problemer med materialeleverance, Københavns Kommune og byggeplads har bestyrelsen afvist som værende bygherres problem og dermed årsag til forsinkelse.

LEA Byggerådgivning har fået bestyrelsens mandat til at fristforlænge med maksimalt 1 måned og første dagbod er afsendt til KOMK.

På tidspunktet for referatets udarbejdelse skal det noteres, at entreprisen forløber planmæssigt på alle bygninger udover nr. 49, som forventes færdigmeldt ultimo maj 2008. I dialog med LEA har bestyrelsen i store træk accepteret forsinkelsen på CLV 49, idet det rent dokumentationsmæssigt ikke har vist sig muligt at redegøre for respektive påstande angående byggeplads etablering.

LEA har i det hele vist sig som et godt valg som henholdsvis byggeadministrator og bygherrerådgiver. De tager et initiativ, præsenterer oplysningerne overskueligt for bestyrelsen og holder aftaleparterne op på det kontraktmæssige grundlag.

Der blev stillet spørgsmål til projektet fra de tilstedeværende andelshavere:

Er facadeisoleringen endelig vedtaget?

Svar: Ja, isoleringen er en del af projektet. Alle bygninger isoleres med 100 mm Rockwool facadebats som efterfølgende pudses op.

Bliver alle vinduer udskiftet?



Alle punkterede ruder udskiftes. Projektet indeholder derforuden aftale om slibning og maling af de eksisterende vinduer. Bestyrelsen ligger i forhandlinger med KOMK om et tilbud på total udskiftning af alle vinduer (inkl. vinduesramme).

Bliver udvendige kældergange lukket af?

Det vurderes som en stor omkostning af lukke de udvendige nedgange. Bestyrelsen har også til hensigt at benytte disse rum, som er i øjeblikket hersker en vis lovløshed over. Rummene kan på sigt komme til at tjene som erstatningsrum for lejere, der ønsker erstatning for deres tabte loftsrum.

For vi nye hoveddøre?

Alle hoveddøre til opgangene skiftes. En udskiftning af dørene ind til lejligheder er ikke indeholdt i projektet. Bestyrelsen sigter dog mod en renovering af de eksisterende.

5. Forslag fra medlemmer og bestyrelsen.

5a) Ny administrator

Blandt andet tagprojektet har betydet nye tider hos A/B Lange Carl og med baggrund i et godt samarbejde omkring projektet med LEA har bestyrelsen overvejet at lade LEA overtage administrationen af foreningen.

Rebekah Reuter fra LEA fremlagde en kort præsentation af LEA og dets arbejde.

Bestyrelsen havde valgt ikke at komme med en anbefaling af LEA men ville lægge det ud til beboerne selv at træffe afgørelsen. Det blev kritiseret af flere andelshavere, da bestyrelsen har den daglige kontakt med administrator og derfor burde kunne give en direkte anbefaling. På denne baggrund synes flere andelshavere at forslaget og begrundelsen var ukonkretiseret.

Der blev stemt om punkt 5a)

7 stemte for

25 stemte imod

2 stemte blankt.

Forslaget om skift af administrator blev nedstemt.

5b) Vedtægtsændring: Tilføjelse af klagepolitik

Bestyrelsen har foreslået dette som følge af uklarhed i husordenen. Der ønskes en konkretisering af klageproceduren for at sikre en bedre sikkerhed i sagsbehandlingen.

Der blev stemt om punkt 5b)

30 stemte for

2 stemte imod

Da der ikke forelå 2/3 fremmøde på generalforsamlingen kunne beslutning ikke træffes og forslaget faldt.

5c) Vedtægtsændring: Ændring af bestyrelsens sammensætning



Bestyrelsen er trods foreningens størrelse ikke stor. Fravær rammer derfor hårdt. Bestyrelsen kan dog fornemme at mange nye andelshavere har stor interesse for foreningen og bestyrelsens arbejde, hvorfor der stilles til forslag at udvide antallet af bestyrelsesmedlemmer.

Der blev stemt om pkt. 5c)

32 var enstemmigt for forslaget.

Da der ikke forelå 2/3 fremmøde på generalforsamlingen kunne beslutning ikke træffes og forslaget faldt.

5d) Vedtægtsændring: Ændring af bestyrelsesmedlemmernes valgperiode

Formuleringen i vedtægternes § 30, stk. 4 tager i øjeblikket ikke højde for, at bestyrelsesmedlemmer fraflytter foreningen. Der stemmes således om ny formulering.

Der blev stemt om pkt. 5d)

31 stemte for forslaget.

1 stemte imod.

Da der ikke forelå 2/3 fremmøde på generalforsamlingen kunne beslutning ikke træffes og forslaget faldt.

5e) Vedtægtsændring: Opkrævning af depositum ved køb af andelslejlighed

Vedtægternes § 4, stk. 4 vurderes forældet, hvorfor der blev stillet til forslag at lade denne udgå.

Der blev stemt om pkt. 5e)

29 stemte for

2 stemte imod

1 stemte blankt

Da der ikke forelå 2/3 fremmøde på generalforsamlingen kunne beslutning ikke træffes og forslaget faldt.

5f) Udbetaling af lån til bolignet

Indtil videre har samtlige andelshavere betalt 90 kroner i månedligt afdrag på lånet til beboernet. Da foreningens driftskonto har et pænt overskud på ca. 3 mio. i øjeblikket og foreningen har flere lejelejligheder i udbud, blev det foreslået at give bestyrelsen bemyndigelse til indfrielse af lånet, når der foreligger provenu fra salget af lejemålet CLV 54, 1. -2. Det vil medføre et bortfald af de 90 kroner samt rentebesparelse for foreningen.

Der blev stemt om pkt. 5f)

32 var enstemmigt for forslaget.

Forslaget blev vedtaget.

6. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab 2006/2007 og budget 2007/2008.

Søren Michaelsen fra AtZ Administration gennemgik årsregnskabet.

Regnskabet blev vedtaget med 32 stemmer for.



Søren Michaelsen fra AtZ Administration gennemgik budgettet.
Budgettet blev vedtaget med 32 stemmer for.

Godkendelse af ny andelsværdi.

Bestyrelsen foreslog at andelskronen i det kommende år fastsættes til 15.350 pr. kvm. på basis af valuarvurdering.

Der blev som sidste år anført de risici der ligger i en høj andelskrone med de stagnationer vi i øjeblikket ser på boligmarkedet. Endvidere skal salgsprisen holdes op mod de splinternye taglejligheder. På denne baggrund traf generalforsamlingen dog beslutning om at fastholde at stemme om en andelskrone på 15.350,00 kroner pr. kvm.

28 stemte for
3 stemte imod
1 stemte blankt.
Det blev vedtaget.

7. Valg af formand, bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Opstillet til valg som formand var:
Ingen. Christian blev enstemmigt genvalgt som formand.

Forhåndsopstillet til de 3 poster som bestyrelsesmedlem var:
Ditte Jensen
Michael Johansen

Mette Giøng-Christiansen valgte på generalforsamlingen at stille op.

Da der ikke var andre som ønskede at stille op blev alle 3 valgt uden afstemning

Derudover består bestyrelsen af Rasmus Stenbo Nielsen, som er på valg i 2008.

Opstillet til de 2 poster som suppleant var:
Rene Thomsen som blev valgt som suppleant for 1 år uden afstemning.

Valg af revisor:
Revisionsfirmaet Erik Christensen blev enstemmigt genvalgt.

8. Eventuelt.



Der blev lagt op til en opfølgende dialog mellem bestyrelse og administrator for at opnå et bedre samarbejde på sigt. Bestyrelsen tog dette til efterretning og vil arbejde videre.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen for A/B Lange Carl

Godkendt af:

Dirigent

Lars Kaae Rehl

Referent

Rene Thomsen