

Referat af ordinær generalforsamling for A/B Lange Carl.



Tirsdag den 18. november 2008 kl. 18:30
i Valby medborgerhus

19. november 2008
J.nr.

Tilstede: Bestyrelsen fra Andelsboligforeningen Lange Carl
Finn Johannsen fra AtZ
Søren Michaelsen fra AtZ
Lars Kaae Rehl fra Accura
Lars Gissing fra LEA (bygherrerådgivning)
Bjørn Gervø fra LEA (byggeadministration)

39 stemmeberettigede, heraf 5 fuldmagter
Foreningen består i alt af 67 andelshavere

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

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

DØGNVAGT 2481 9811

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Lars Kaae Rehl som dirigent af bestyrelsen.
En andelshaver foreslog Claus Pedersen 48 1. tv som dirigent.
Forsamlingen stemte og det blev vedtaget at Lars Kaae Rehl blev dirigent.
Rasmus Stenbo Nielsen konstaterede at generalforsamlingen var lovlig og rettidigt indkaldt.

2. Valg af referent.

Bestyrelsen foreslog Ditte Jensen som referent, det blev vedtaget.

3. Bestyrelsens beretning ved formand Christian Krieger.

At sidde i bestyrelsen har igennem det sidste år været et drøjt arbejde. Det har været lidt blandet med fremmødet til bestyrelsesmøderne. Nogle ting tager lang tid at få igennem til møderne. Når der er blevet taget en beslutning i bestyrelsen, er det en samlet beslutning i bestyrelsen ud fra, hvad bestyrelsen mener er det bedste for alle andelshavere. Christian pointerede at det ikke er rart for bestyrelses medlemmer at blive kontaktet på deres bopæl på alle tidspunkter af døgnet. Der henstilles til at beboerne kontakter bestyrelsen via kontortiden.

Der er igennem dette år blevet solgt 4 andelsboliger, og 3 lejelejligheder er sat til salg. Vi har i år haft en dels anlægsaktiviteter såsom kælderrum, rykning af hegn og ny belægning, postkasser og raftegård. Raftegården er blevet udvidet af nogle omgange, blandt andet fordi der er kommet diverse retningslinier fra kommunen.

Ejendomsservicen går godt. Vi har tillid til viceværten og synes at samarbejdet går godt. Ud over ejendomsservicen bliver udført bliver der også udført andre opgaver på ejendommen.



Sidste år var det op på generalforsamlingen om vi skulle skifte administrator, det blev nedstemt. Formanden gjorde opmærksom på at vi fortsat har et godt samarbejde med AtZ. Bestyrelsen vil i det kommende år lægge op til et tættere samarbejde med AtZ og løbende opfølgning på diverse projekter. Fremtiden. Pas vores renoverede bygninger! Vi har allerede set eksempler på hærværk på ejendommen. Havelåge der lavede det første hul i facaden. Katte sætter klørerne i facaden. Afsætning af fodspor på facaden. Hul efter skarpe genstande i facaden. Oliering af sålbænke.

I fremtiden skal der være en bedre koordinering og økonomistyring af anlægsaktiviteter. Bedre koordinering af arbejdsindsats i bestyrelsen. Bedre beboerkommunikation blandt andet beboerblad, hjemmeside, beslutningsreferater m.v. Øget brug af samarbejdspartnere i fremtiden – ABF, AtZ, advokat m.fl.

Spørgsmål til beretningen:

Der var spørgsmål til hvorfor nogle lejligheder er sat til salg uden at være tilbudt beboerne. Bestyrelsen vil se på dette.

Der blev spurgt til om folks skurer vil blive genetableret efter renoveringen af ejendommene. Bestyrelsen svarede at folk vil få genoprettet deres skure, når en ejendom bliver meldt færdig.

4. Bestyrelsens beretning ved bestyrelsesmedlem Rasmus Stenbo Nielsen samt efterfølgende spørgerunde til tagprojektet.

Projektets status:

- Forløber planmæssigt ifølge tidsplan
- Generelt god stemning blandt beboere og KOMK
- Få skader i eksisterende lejligheder
- God dialog med ledelsen i KOMK, blandt andet om løbende ændringer til projektet

Fremvisning af lejligheder:

- Færdige lejligheder i nr. 49 og nr. 54. Der vil blive holdt en fremvisning af de færdige lejligheder i nærmeste fremtid.

Vinduer

- Udskiftning af punkterede ruder (indeholdt i entreprisenummen)
- Spartling og maling af eksisterende (indeholdt i entreprisenummen)
- Total udskiftning af vinduer vil betyde en merpris på ca. 100.000 kr. pr. blok efter modregning af spartling og maling
- Foreløbig gør vi ikke noget da vi afventer den endelige finansiering på salget af lejlighederne. KOMK har gjort opmærksom på at det kan lade sig gøre at skifte vinduerne ud uden opsætning af stilladser.

Hoveddøre (ekstern entreprise)

- Der er indhentet tilbud på renovering af døre ind til lejlighederne



Tømrentreprise: 2.300 kr. pr. dør (samlet 18.400 kr. for en opgang)

Malerentreprise: 18.000 kr. pr. opgang

Priserne er anslåede og ekskl. moms. Arbejdets iværksættelse vurderes alt efter den løbende drift.

Økonomi og salg

- Nuværende tilsagn: Det beslutningsgrundlag som der blev vedtaget for år tilbage går ud på at man etablerede "A/B Ny" oven på "A/B Gammel" og etablerede en "E/F Ny".
- Alternative muligheder: Salg til investor, udlejning eller salg som selvstændige ejerlejligheder.
- Budgetteret projektsum er på 56 mio.

DanBolig har givet et bud i den lave ende på hvad lejlighederne kan sælges for.

Hvis lejlighederne sælges som ejerlejligheder er der givet en pris på:

Ejerlejlighed på 75 kvm: 1.750.000 kr. Ejerlejlighed på 90 kvm: 2.000.000 kr. Hvilket giver en samlet salgssum på ca. 47.000.000 kr.

Hvis lejlighederne sælges som andelsbolig er der givet en pris på:

Andelsbolig på 75 kvm: 1.350.000 kr. Andelsbolig på 90 kvm: 1.625.000 kr. Hvilket giver en samlet salgssum på ca. 36.750.000 kr.

Den sidste mulighed vil være at fremleje taglejlighederne: Lejebolig på 75 kvm.: 7.500 kr. pr. måned + forbrug. Lejebolig på 90 kvm.: 9.000 kr. pr. måned + forbrug.

- Vi har modtaget et bud fra en investor som vil give markedspris -30 % dvs. ca. 33 mio. for lejlighederne. Det vil give en forskel på ca. 23 mio. kr.
- Valg af løsning: vil blive hvad der giver det mindst mulige tab for den nuværende forening.
- Vi blev lovet et overskud i millionklassen.....

Ja! men på nuværende tidspunkt er der nogle andre markedstendenser end tidligere, som har gjort at det ikke har været mulige at budgettere med. Det betyder at vi vil få en huslejestigning. Hvad har vi fået (nyt tag, facadeisolering, renoverede opgange.....) Der har igennem årene ikke været en vedligeholdelsesplan i foreningen så en huslejestigning måtte forventes.

- Hvad gør vi nu?

Vi arbejder stadig på den bedste løsning. Der skal opstilles beslutningsgrundlag på alle finansieringsløsninger som vil blive sat til afstemning på en ekstraordinær generalforsamling. Når generalforsamlingen har bestemt hvordan lejlighederne skal sælges, søger bestyrelsen tilsagn fra SKAT om hvordan beskattningen på salget vil blive. Derefter vil der være opstart af salgsprocessen ved hjælp af mægler og advokat.

Spørgsmål fra forsamlingen til eksperterne:

- Hvad er tidshorisonten fra SKAT angående tilsagn: ca. en måned, men der skal nok regnes med at der vil gå lidt længere tid.
- Der blev spurgt til isoleringen af rørene på loftet: man flytter rørene rundt i forbindelse med arbejdet på tagprojektet, det gør at det ikke kan garanteres at rørene er isoleret hver dag.
- Rasmus følger op på fejl og mangler i berørte lejligheder. Rasmus gjorde opmærksom på at skader vil blive udbedret.
- En del beboere har haft problemer med vandskader: Lars Gissing fortalte at man har ændret overdækningen og inddækningen så problemet skulle være løst.



- Der blev spurgt til rørføring i lejlighederne: der vil være rørføring i nogle første sals lejligheder, de berørte lejligheder vil få etableret et nedsænket loft. En beboer spurgte om man vil få rørføring tværs gennem lejligheden. Lars Gissing vil kontakte beboeren angående dette.
- Der blev spurgt med hensyn til tidsplanen: den nye tidsplan vil blive hængt op i opgangene.
- En beboer udtrykte at hun synes at det ser rigtig flot ud på vejen, og det giver et kvarter løft at vi får istandsat vores bygninger.

5. Forslag fra medlemmer og bestyrelsen.

a. Vedtægtsændring: Tilføjelse af klagepolitik

30 stemte for forslaget
0 stemte imod forslaget
9 blanke

Da der ikke var 2/3 fremmødte til generalforsamlingen er forslaget ikke vedtaget, men da mere end 2/3 stemte for forslaget vil det blive taget til afstemning på en ekstraordinær generalforsamling.

b. Vedtægtsændring: Ændring af bestyrelsens sammensætning.

31 stemte for forslaget
0 stemte imod forslaget
8 blanke

Da der ikke var 2/3 fremmødte til generalforsamlingen er forslaget ikke vedtaget, men da mere end 2/3 stemte for forslaget vil det blive taget til afstemning på en ekstraordinær generalforsamling.

c. Vedtægtsændring: Ændring af bestyrelsesmedlemmernes valgperiode.

30 stemte for forslaget
0 stemte imod forslaget
9 blanke

Da der ikke var 2/3 fremmødte til generalforsamlingen er forslaget ikke vedtaget, men da mere end 2/3 stemte for forslaget vil det blive taget til afstemning på en ekstraordinær generalforsamling.

d. Vedtægtsændring: Opkrævning af depositum ved køb af andelslejlighed.

25 stemte for forslaget
6 imod forslaget
8 blanke

Da der ikke var 2/3 fremmødte til generalforsamlingen er forslaget ikke vedtaget, da mindre end 2/3 af de stemmeberettigede stemte for forslaget vil det ikke blive taget til afstemning på en ekstraordinær generalforsamling.

Vibeke Islington 41 st-1 stiller forslag om at i det tilfælde at 5.d vedtages skal depositum tilbagebetales til alle eksisterende andelshavere.

Da 5.d ikke blev vedtaget blev der ikke stemt om ovenstående forslag fra Vibeke Islington



6. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab 2007/2008 og budget 2008/2009.

Søren Michaelsen fra AtZ gennemgik årsregnskabet for perioden 2007/2008.
Regnskabet blev vedtaget uden indsigelser.

Søren Michaelsen fra AtZ gennemgik budgettet for 2008/2009.
Budgettet blev vedtaget uden indsigelser.

7. Godkendelse af ny andelsværdi.

Bestyrelsen foreslår at andelskronen i det kommende år fastsættes til 14.150,00 kroner pr. kvm.
Andelskronen blev vedtaget, med én stemme imod og 2 blanke.

8. Valg af formand, bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Ingen opstillede til posten som formand.

Opstillet til de 5 poster som bestyrelsesmedlem var:

Michael Johansen	2 stemmer
Mette Giøng-Christiansen	18 stemmer
Ditte Jensen	19 stemmer
Christian Krieger	22 stemmer
Poul Vehn	24 stemmer
Morten Rankenberg	18 stemmer
Navid M. Paydar	14 stemmer

Poul Vehn og Christian Krieger er valgt for 2 år. Ditte Jensen, Mette Giøng-Christiansen og Morten Rankenberg er valgt for et år.

Opstillet til de 2 poster som suppleant var:

Rasmus Stenbo Nielsen	24 stemmer
Réne Thomsen	1 stemme
Navid M. Paydar	24 stemmer

Rasmus Stenbo Nielsen og Navid M. Paydar blev valgt som suppleant for 1 år.

9. Eventuelt.



- Må man sætte vaskemaskine op i kælderen? Nej det må man ikke.
- Hvor mange penge er der brugt til uforudsete udgifter i forbindelse med tagprojektet? Rasmus vender tilbage med svar på dette.
- Holder tidsplanen i byggeriet? Ja.
- Der blev spurgt til de lejligheder som er til salg i øjeblikket. Der blev oplyst at lejlighederne vil blive opslået i opgangene igen, da der åbenbart har været nogle enkelt smutter i forbindelse med dette.

Generalforsamlingen sluttede ca. kl. 22:30

Med venlig hilsen
Bestyrelsen for A/B Lange Carl

Godkendt af:

Dirigent


Lars Kaae Rehl

Referent


Ditte Jensen