

Referat af ekstraordinær generalforsamling for A/B Lange Carl

Tirsdag, 1. marts 2011, kl. 18.30 i foreningens kontor

Tilstede: Bestyrelsen for Andelsforeningen Lange Carl
Søren Michaelsen, Atz Ejendomadministration

16 stemmeberettigede, heraf 4 fuldmagter

1. Valg af dirigent.

Mette Giøng-Christiansen foreslået af bestyrelsen, valgt

- Dirigenten åbnede den ekstraordinære generalforsamling med følgende bemærkning. Den ekstraordinære generalforsamling er indkaldt korrekt iht. foreningens vedtægter.
- Klage fra beboer over at ekstra punkter til den ekstraordinære generalforsamling ikke er medtaget.

Svar: Iflg Atz ejendomsadministration er det ikke normalt at have punktet eventuelt til en ekstraordinær generalforsamling da den er indkaldt med en specifikt formål. Det blev dog aftalt at man kunne tage en snak efter generalforsamlingen.

2. Valg af referent.

David Taxgaard foreslået af bestyrelsen, valgt

3. Forelæggelse og godkendelse af korrigeret årsregnskab for 2009/2010.

- herunder vedtagelse af ny andelskrone.
- Klage fra beboer over manglende revisor- og bestyrelsesunderskrifter på det reviderede regnskab. Taget til efterretning af bestyrelsen. Bestyrelsen havde underskrevet et regnskab inden generalforsamlingen, der også er blevet fremvist beboeren. Efter vedtagelse af regnskabet skriver dirigenten det under og får man brug for et underskrevet eksempel udleverer bestyrelsen det gerne.

Søren Michaelsen, Atz ejendomsadministration gennemgik ændringerne i det reviderede regnskab med følgende kommentarer.

- Erstatningssummen er fastsat til DKR 7.125.000 i stedet for DKR 3.562.500 i det tidligere årsregnskab for 2009/2010.
- Erstatningens størrelse er fastsat af entreprenøren og der foreligger en vis dokumentation for beløbets størrelse. Under forhandlingen af erstatning blev erstatningens størrelse også beregnet af foreningens rådgivere og sammenholdt med hvad det ville koste at skifte entreprenør og en evt. voldgiftssag.
- Den øgede erstatning resulterer i et driftsunderskud på DKR -6.482.616 i regnskabsåret 2009/10
- Underskuddet påvirker ikke det vedtagne budget for 2010/11. Pengene til erstatningen bliver ikke taget fra driftsbudgettet men fra byggelånskontoen.

- s.9 Budget sammenligning forøgelse af erstatning til entreprenør.
- s. 12 note til egenkapital. Egenkapital forværret med ca 3,5 mill. Hvilket resulterer i en negativ egenkapital på ca. 4,4 mill.

Regnskab godkendt af den ekstraordinære generalforsamling med 16 stemmer for og ingen imod.

- Bestyrelsen indstiller til at andelskronen sættes til 100% af maksimum mod tidligere 95% af maksimum hvilket giver en ny andelskrone på DKR 6.208

Vedtaget af den ekstraordinære generalforsamling med 13 for og 3 imod

Den ekstraordinære generalforsamling blev hævet kl. 19.00

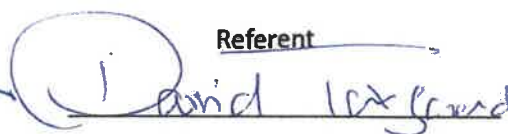
Med venlig hilsen

Bestyrelsen for A/B Lange Carl

Godkendt af:

 Dirrigent

Mette Giøng-Christiansen

 Referent

David Taxgaard

Bilag til ekstraordinær generalforsamling for A/B Lange Carl

Tirsdag den 1. marts 2011

Efter den ekstraordinære generalforsamling blev der stillet en række spørgsmål fra beboere omkring bestyrelsens arbejde med en løsning om fremleje af lejelejlighed med henblik på køb, samt udarbejdelse af varmeregnskab.

Fremleje med henblik på køb.

Bestyrelsen har gennem ½ år arbejdet på en model hvor det var muligt at få solgt tidligere lejelejlighed som fremleje med forkøbsret efter 2 år. Fordelen for foreningen er at der kommer lejeindtægter og at lejligheden bliver istandsat i stedet for at forfalde. Derudover kan kommunen *kan* indsætte nye lejere i tomme lejelejligheder. *Når kommunen kan se, at der ikke har været tilmeldt nogen personer på en adresse i mere end 6 uger, skriver de til foreningen om årsagen.* Bestyrelsen foretrækker at leje ud selv end at overlade det til kommunen.

Bestyrelsen beklager at der ikke har været en bedre information omkring denne løsning. Processen har været meget lang og har skiftet udseende undervejs. Ideen blev foreslået af en andelshaver som pga. huslejestigningen var nødt til at sælge sin andel, men som gerne ville fortsætte i foreningen med henblik på senere at købe den fremlejede lejlighed som andel. Situationen er opstået fordi foreningen i længere tid har haft et par tidligere lejelejligheder til salg som andele. Det har ikke været muligt at sælge disse lejligheder pga. deres meget ringe stand *og boligmarked generelt.*

Beslutningen om at fremleje har virket lidt fordækt på beboerne, der undrer sig over at det ikke blev taget op på generalforsamling, da det er en overtrædelse af foreningens vedtægter at foreningen lejer en lejlighed ud i stedet for at sælge den som andel. Det er kun den sidste *lejelejlighed*, som er undtaget fra denne regel.

En beboer fortalte at der i mange andre andelsforeninger bruges en tilsvarende løsning for at få indtægter fra lejligheder der ikke kan sælges pga. boligmarkedet.

Der er ingen tvivl om at vedtægterne skal overholdes. Men tiderne skifter og nogen gange er det nødvendigt at tage dem op til overvejelse.

Der er pt. ikke underskrevet lejekontrakt på den pågældende lejlighed. Det er nødvendigt at indkalde til en yderligere ekstraordinær generalforsamling omkring dette. Det tages op på næste bestyrelsesmøde at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling hvor der ligges op til en vedtægtsændring.

Varmeregnskab

Varmeregnskab er endnu ikke færdigt. Der bliver arbejdet på at få det hele til at gå op. Der er hverken varme eller vandmålere i taglejlighederne og det tager *tid* at beregne, hvor meget der skal betales pr. lejlighed ud fra overtagedesdatoen *og hvornår der er sket et forbrug fra.* Der er skiftet vandmålere, men varmemålere skiftes først i juni. Problemet bliver derfor først endeligt løst i næste varmeregnskabsår (*fra 1/6-2011*).