

## Referat af ordinær generalforsamling for A/B Lange Carl

**Mandag, 31. oktober 2011, kl. 18.30 i Valby Kulturhus, Teater salen**

Tilstede: Bestyrelsen for Andelsforeningen Lange Carl  
Søren Michaelsen & Ralf Grimsehl, Atz Ejendomadministration  
Kasper Skadhauge Troelsen Accura Advokataktieselskab

35 stemmeberettigede andelshavere, heraf 8 fuldmagter

1. Valg af dirigent.

Kasper, Accura foreslået af bestyrelsen, valgt

Valg af referent.

David Taxgaard foreslået af bestyrelsen, valgt

Dirigenten åbnede generalforsamlingen med følgende bemærkning. Generalforsamlingen er indkaldt korrekt iht. foreningens vedtægter.

2. Bestyrelsens beretning.

Der er ikke nogen tomme lejligheder i foreningen efter det bla. Blev vedtaget at det var muligt at fremleje.

Restancer er bragt ned efter der er blevet sat fokus på at rykke for manglende betalinger.

Salg af ejerlejligheder. Der er solgt 10 siden sidste år og der resterer 5 hvoraf der ligger en betinger købsaftale på de 2. For at lette salget opfordres til at haver og yderområder holdes pæne.

Ansvar for byggesagen er blevet overtaget af Katja og endelig aflevering forventes at ske i januar 2012. Det er derfor vigtig at alle beboere melder ind med fejl og mangler ifm byggeriet så det kan løses inden de forlader vejen.

Målet er at få samlet alle ejerforeninger i en fælles når hele byggeriet er afleveret.

Det er vigtigt at alle sørger for at være hjemme eller afleverer nøgler når der f.eks. skal skiftes varme/vandmålere. Fremover vil den ekstra udgift der opstår når man ikke er hjemme blive pålagt andelshaveren.

Der er kommet mange firbenede beboere i foreningen. De er meget velkomne og det skal de fortsat være, så det er vigtigt at ejerne tager hensyn til naboer.

Fremover skal bestyrelsen kontaktes ifm. med salg og forbedringer. Det skal gøres for at sikre at alle forbedringer er godkendte hos f.eks. kommunen og at elsyn og vurderingsrapport bliver lavet ifm. salg.

Kommentarer til formandens beretning

Salg af lejligheder. Det er vigtigt at man husker at slå andelen op i opgangen, som der står i vedtægterne. Bestyrelsen er enig.

Hvis der foreligger et lavere bud på en andelslejlighed, der har været tilbudt til naboer, er det vigtigt at huske at henvende sig til andelshavere der tidligere har vist interesse og som har forkøbsret iht. vedtægterne.

Det er vigtigt at der følges op på fejl og mangler. Ansvarret bør ligge hos Ejendomservice.

3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab 2010/2011.  
- herunder vedtagelse af ny andelskrone.

Atz gennemgik regnskabet med følgende kommentarer

Som der står på side 3 i årsregnskabet har revisionen ikke givet anledning til forbehold til dette års regnskab.

Dog har revisionen i deres påtegning medtaget nogle supplerende oplysninger vedr. fremtidige forhold, som skal være opfyldt som forudsætning af foreningens fortsatte drift.

I note 1 har bestyrelsen oplyst, at foreningen er afhængig af yderligere realkreditlån samt en boligafgiftsstigning til betaling heraf.

Der endes med et underskud som bestyrelsen foreslår man overfører til egenkapitalen, som er negativ pga. underskud i år og sidste år.

Ved vedtagelse af regnskab vedtager man samtidig andelskronen

Andelskronen stiger til 7.516. (100 % ansat udfra ejendomsværdien og ikke valuarvurdering.)

Kommentar til note 1. Der vil ske en løbende stigning af boligafgiften pga. stigende finansierings omkostninger.

Regnskab og andelskrone blev vedtaget med 33 for og 1 imod og 1 blank

4. Forslag fra medlemmer og bestyrelsen.
  - a) Bemyndigelse til bestyrelsen til at optage et kreditforeningslån på max 13 mill. til indfrielse af byggelånet i Danske Bank. LEA Ejendomspartner har foreløbig opgjort en slutsaldo på byggelånet til ca. kr. 12,1 mill. Bestyrelsen stiller forslag om optagelse af et FlexLån type F5K med afdrag og dette er medtaget i budgettet for 2011/2012.

- Spørgsmål fra generalforsamlingen. Hvorfor er der valgt en f5 frem for et fastforrentet lån da der er risiko for rentestigning når lånet skal refinansieres?

- Svar. Forskellen på et F5K og et kontantlån er ca. 170.000 i renter om året, svarende til en huslejestigning på ca. 200 kr om måneden for en lejlighed på 54 m<sup>2</sup>. Bestyrelsen har fremlagt F5K lånet på grund af lavere ydelse i forhold til fastforrentet lån og F10 lånet samt at der sker afdrag.

Bestyrelsen har således været nød til at tænke på størrelsen af en boligafgiftsstigning, som med de nuværende beregninger kommer ca. pr. 1. juli 2012.

Kommentarer til låneoptagelsen

- Udgiften til en f10 er ikke meget højere men til gengæld er der sikkerhed for renten i 10 år.
- Det er foreningen som hæfter for lånet og ikke den enkelte andelshavere.
- Hvis de sidste 5 taglejligheder ikke bliver solgt kan der opstå behov for at optage ekstra finansiering.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at de har registreret en vis usikkerhed blandt andelshaverne i og med 1/3 stemte mod forslaget. I forlængelse her af vil bestyrelsen naturligvis holde øjne og øre åbne for evt. andre lån, der er mere attraktive.

Forslaget blev vedtaget med 22 stemmer for og 11 stemmer imod og 1 blanke

- b) Bemyndigelse til bestyrelsen til at omlægge det eksisterende kontantlån, annuitetslån til en løbtid på 30 år. Pr. 31/12-11 er der 24 år tilbage. Omlægningen giver en årlig besparelse på ca. kr. 54.000,- og er medtaget i budgettet for 2011/2012. Se bilag 2.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 33 stemmer for og 0 stemmer imod og 0 blanke

5. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2011/2012. Forslag 4 a-b er medtaget i budgettet.

Atz gennemgik budget med følgende kommentarer

Uændret boligafgift frem til 1/7 2012

Udgifter der gælder alle ejendomme/blokke o.s.v. er samlet i grundejerforeningen hvor også ejerlejlighederne bidrager. Fordelingsnøglen er ca. 75/25

Byggelånsrenter og kurstab bliver taget af egenkapitalen.

Kommentarer fra generalforsamlingen

- Til næste års generalforsamling skal det overvejes at udspecificere udgift til grundejerforening.
- Der bør oprettes en vedligeholdelseskonto, så der i fremtiden undgås at komme i lignende situationer.

Forslaget blev vedtaget med 33 stemmer for og 0 stemmer imod og 0 blank

6. Valg af formand og øvrige bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.

a) Valg af formand, hvis han/hun er på valg.

Formanden er på valg og genstiller, der er ingen modkandidater

Enstemmigt valgt

b) Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Genopstiller: Katja Andersen, Mette Giøng Christensen, Jakob Slej Mikkelsen, David Taxgaard

Genopstiller ikke: Poul Vehn, Helene Duprant

Nyopstiller: Kristina Kristensen, Tommy Larsen

Alle blev valgt og den tidligere bestyrelse byder de nye velkommen

c) Valg af suppleant til bestyrelsen.

Christian Tranholm Krieger

Valgt og den tidligere bestyrelsen byder ham velkommen

7. Valg af revisor.

Henrik Sattrup indstilles af bestyrelsen

Valgt.

8. Eventuelt.

- Der er blevet klaget over at referater fra bestyrelsesmøder mangler. Bestyrelsen strammer op.

- Der er strammet op på haveorden og hvis man ikke efter 3 advarsler ikke er blevet gjort noget ved det bliver det ordnet på andelshavers egen regning.

- Naturhaver skal også holdes !!! og der skal være 1 m til ejendommene.

- Bestyrelsen vil gerne hjælpe med at arrangere kørsel af haveaffald mm hvis det grønne er fyldt. Man skal bare selv slæbe.

- Reglerne gælder både for andelshavere og lejere men for lejere gælder der andre og mere omstændige regler.

- KOMK holder den aftalte tidsplan og udbedring af fejl og mangler sker løbende. Når en blok afleveres gennemgås hver blok for fejl og mangler, som derefter udbedres. Alle andelshavere opfordres igen at melde ind med alt de kender til som ikke er udbedret.

- Det foreslås at der holdes penge tilbage til evt. udbedring af fejl og mangler. Det tages til efterretning.

- Forbrugsregnskaberne var udarbejdet efter m2 og der bliver sendt forbrugsaflysninger til Ista for vandmålerne, som vicevært Peter ligger inde med.

Dirigenten takkede for god orden, selvom en enkelt andelshaver valgte at forlade generalforsamlingen og hævede generalforsamlingen kl 20.45

Med venlig hilsen

Bestyrelsen for A/B Lange Carl

Godkendt af:

Dirrigent



Kasper Skadhauge Troelsen

Referent



David Taxgaard