

Referat af ordinær generalforsamling for A/B Lange Carl

Torsdag, 1. november 2012, kl. 18.30 i Valby Kulturhus, 2500 Valby

Tilstede:

Bestyrelsen for A/B Lange Carl

Søren Michaelsen, AtZ Ejendomsadministration

19 stemmeberettigede andelshavere, 15 fremmødte, 4 fuldmagter

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslår Mette G. Christiansen som dirigent og Jakob Slej Mikkelsen som referent

Begge valgt enstemmigt.

2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år v/formand Morten Rankenberg Andersen.

Siden seneste ordinære generalforsamling har vi fået solgt de sidste ejerlejligheder, håndværkerne har forladt vejen og i sommers afholdte vi en ekstraordinær generalforsamling hvor slutfinansieringen blev vedtaget – hvilket gerne skulle give os ro på økonomien de næste år.

Selvom byggesagen er afsluttet og lejlighederne er solgt er der stadig en del løse ender der desværre trækker ud.

Vi har f. eks. stadig et par sager kørende med KOMK ang. diverse fejl og mangler.

Derudover mangler vi fortsat at få oprettet de sidste to ejerforeninger (det drejer sig om opgang 45 og 47 og planlagt til den 20. november) og udbetaling fra en enkelt lejlighed på grund af lange ventetider hos tinglysningen. Hvilket blandt andet betyder at vi ikke kan få udbetalt de sidste penge fra salg af ejerlejligheder og dermed lukke byggekreditten.

Dette er også grunden til at vi ikke har kunnet oprette en fælles ejerforeningen hvilket vi håber lykkes i starten af det nye år.

En anden ting vedrørende byggesagen er, at der tidligere har været snakket om at føre diverse retssager i forhold til byggesagen. Dette bliver ikke med mig ved roret, da jeg ikke tror det vil være kampen værd. Men er man interesseret i dette er det nu man skal ind i bestyrelsen.

Vi skal fortsat have stor fokus på økonomien de kommende år for at finde ud af hvordan vi lander på vores egne ben efter byggesagen, derfor har endnu ikke lavet en decideret vedligeholdelsesplan, men løser opgaverne som de kommer. F. eks. skifter vi ikke alle vandpumper ud på en gang, men tager dem løbende.

I det forgangne regnskabs år er der solgt i alt 9 lejligheder. Heraf er 2 lejelejligheder.

Foreningen har pt. en lejlighed til salg.

Formanden slutter af med en tilbagevendende opfordring til at tage hensyn til hinanden og vores bygninger. Dette gælder også for dem der holder husdyr. Dyr må ikke være til gene, hvad enten det drejer sig om larm, at de løber frit omkring på fællesarealerne eller påfører skader på bygningerne, hvilket ejerne vil blive holdt ansvarlige for.

Spørgsmål til bestyrelsens beretning:

- Er brugen af Lokal Bolig et bevidst valg?

Bestyrelsen har valgt Lokal Bolig - og bruger dem fortsat - fordi de havde det bedste tilbud i forhold til salg af ejerlejlighederne. Derigennem har Lokal Bolig opbygget et godt kendskab til foreningen generelt. Men der er ingen beslutning om, at foreningen ikke kan benytte andre ejendomsmæglere i fremtiden.

3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab for 2011/2012 - herunder vedtagelse af ny andelskrone.

AtZ gennemgik regnskabet med følgende kommentarer.

- Årsregnskabet har ikke givet revisionen anledning til forbehold for årets regnskab.

- Årsregnskabet er godkendt og underskrevet af statsautoriseret revisorer Henrik Sattrup og Carsten Ingemann Johansen.

- Der er en ændring i anvendt regnskabspraksis i og med at foreningens ejendom fremover indregnes til dagsværdi, svarende til den offentlige vurdering i henhold til vejledning for andelsboligforeninger (se side 4 i årsrapporten for 2011/2012).

- Ændringen i regnskabspraksis influerer ikke på udregningen af andelskronen.

- Baggrunden for ændringen for at optage ejendommen i årsregnskabet til dagsværdi er, at den samlede egenkapital i årsregnskabet bliver positiv.

- Ved salg af en lejelejlighed bliver foreningens indtægt opgjort og fordelt med en andel som indtægtsføres og en andel som godskrives direkte på egenkapitalen. Dette i henhold til vejledningen for andelsboligforeninger.

- Kommentar til note 6 *Ejendommens andel af varmeregnskab*.

Ejendommens andel af varmeregnskab er både for vand- og varmemeforbruget i taglejlighederne før de blev solgt og for ledige/tomme lejelejligheder, som foreningen har til salg.

- Vand- og varmemeforbruget er for perioden 2009-2011.

- Kommentar til note 10 *Låneomlægningsomkostninger*.

For at forlænge det gamle lån i foreningen til 30 år var der et kurstab på kr. 453.736,-. Desuden havde foreningen låneomkostninger såsom til tinglysning, lånegebyr, kurtage og ekspeditionsgebyr m.v. på kr. 41.782,-.

- Ved vedtagelse af regnskab vedtager generalforsamlingen samtidig andelskronen.

- Det forelagte regnskab vil medføre en stigning i andelskronen til 7.595 kr.

- Det forelagte regnskab vil ikke medføre ændringer i boligafgiften.

19 stemmer for årets regnskab, regnskab og andelskrone enstemmigt vedtaget.

4. Forslag fra medlemmer og bestyrelsen

a) Bestyrelsen stiller forslag om ændring af husordenens paragraf 4.6 a. husdyr.

På grund af flere klager over husdyr stiller bestyrelsen forslag om følgende nyt paragrafpunkt 4.6a husdyr: "Det er kun tilladt at holde et husdyr pr. lejlighed under forudsætning af, at husdyret ikke er til gene for ejendommens øvrige beboere i form af forurening, støj, ildelugt og anden ulempe".

- 6 stemmer for forslaget, 11 stemmer imod, 2 stemmer blankt. Forslaget ikke vedtaget.

- Kommentar: Der bør sendes en skrivelse rundt hvor beboerne kan angive om de er generet af naboers husdyr, og hvad de selv har af husdyrhold. Dermed kan vi få kortlagt omfanget af problemer med husdyr.

- Kommentar: Det er allerede tydelige regler for husdyrhold i husordenen. Der opfordres til at de gældende regler overholdes.

- Kommentar: Bestyrelsen bør sætte regler for husdyrhold op i opgangen, så alle beboere er klar over reglerne.

b) Bestyrelsen stiller forslag om en tilføjelse til husordenens paragraf 2.6a (levende)hegn.

For at beskytte både bygninger og facader stiller bestyrelsen følgende forslag til tilføjelse til paragrafpunkt 2.6 a. "Hvor levende hegn vender op mod bygninger og facader, skal bevoksninger i haver og skel have en afstand på mindst 1 meter fra bygninger og facader".

- 19 stemmer for forslaget, enstemmigt vedtaget

5. Forelæggelse og godkendelse af revideret budget for 2012/2013

AtZ gennemgår budgettet med følgende bemærkninger:

- Udgifter til kendte vedligeholdelser er afsat dels i de enkelte ejerforeningers budgetter og dels i grundejerforeningens budget, når det vedr. alle blokke.

- I budgettet er der afsat kr. 325.000,- til foreningens vedligeholdelse herunder udgifter til reetablering af fællesarealer efter tagprojektet.

- Siden budgettet for 2012/2013 blev godkendt på den ekstraordinære generalforsamling den 21/6 2012 er budgettet kun blevet tilrettet med nye oplysninger foreningen har modtaget så som tilrettede budgetter for ejerforeningerne, som har indflydelse på foreningens betaling af fællesudgifter.

- Der sker således ikke nogen ændring i boligafgiften.

19 stemmer for budgettet, enstemmigt vedtaget.

6. Valg af formand og øvrige bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter

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

Formanden Morten Rankenberg Andersen er ikke på valg og fortsætter.

b) Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Genopstiller: Mette G. Christiansen, Jakob Slej Mikkelsen, Kristina Kristensen og David Taxgaard.

Nyopstiller: Maria Hassing 50 st. 3, Charlotte Glem 44 st. 4,

19 stemmer for alle, valgt enstemmigt.

Formanden og de øvrige medlemmer af den tidligere bestyrelse byder Maria og Charlotte velkommen.

Formanden takker de afgående bestyrelsesmedlemmer for deres indsats.

c) Valg af suppleanter til bestyrelsen

Ingen opstillede. Tidligere bestyrelsesmedlem Katja Andersen, vil gerne være suppleant til bestyrelsen, og indtræder som suppleant.

Dermed består den samlede bestyrelse efter generalforsamlingen af:

Formand Morten Rankenberg Andersen

Mette Giøng-Christiansen

Jakob Slej Mikkelsen

Kristina Kristensen

David Taxgaard

Maria Hassing

Charlotte Glem

Suppleant Katja Andersen

- Bestyrelsen vil konstituere sig ved førstkommande bestyrelsesmøde.

7. Valg af revisor

Bestyrelsen og AtZ administration foreslår at fortsætte med den nuværende revisor AP Statsautoriserede revisorer, København v. Henrik Sattrup og Carsten Ingemann Johansen.

- 19 stemmer for forslaget, enstemmigt vedtaget

8. Eventuelt

- Spørgsmål ang. proceduren for opsætning af hegn.

Andelsforeningen genetablerer hegn der hvor det er taget ned i forbindelse med byggeprojektet. I øvrige tilfælde søger andelshaverne selv for at opsætte hegn i overensstemmelse med havereglementet.

- Spørgsmål ang. regler for udskiftning af vinduer og vinduesrammer.

Andelsforeningen udskifter løbende vinduesrammer når rammere skal skiftes. Vinduerne (dvs. selve glasset) er andelshavernes eget ansvar.

- Spørgsmål ang. regler for private hoveddøre.

Private hoveddøre er andelshavernes eget ansvar. Dog giver andelsforeningen tilskud til udvendig vedligeholdelse mod opgangene.

- Spørgsmål ang. sammensætningen af den kombinerede ejerstruktur.

Pt. består grundejerforeningen af andelsboligforeningen og i alt 13 ejerforeningen. Når alle ejerboliger er tinglyst og udmatrikuleret dannes én ejerforeningen for ejerlejlighederne, som sammen med andelsboligforeningen vil udgøre grundejerforeningen. Stemmefordelingen i den fremtidige grundejerforeningen vil blive fordelt i forhold til kvadratmeter i henholdsvis ejerforeningen og andelsboligforeningen.

- Kommentar: På sigt bør husorden og hus/havereglement ligge i grundejerforeningen så der er fælles retningslinjer i hele grundejerforeningen.

Dirigenten takker for god ro og orden, og hævdede den ordinære generalforsamlingen.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen A/B Lange Carl

Godkendt af:

Dirigent



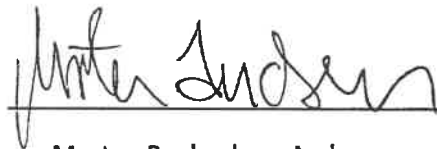
Mette G. Christiansen

Referent



Jakob Søj Mikkelsen

Formand



Morten Rankenberg Andersen