

## Referat af ordinær generalforsamling for AB Lange Carl

**Mandag d. 16. december 2013, kl. 18.30, Valby Kulturhus, 2500 Valby**

### Tilstede:

- Bestyrelsen for AB Lange Carl
- 25 stemmeberettigede andelshavere inklusive fuldmagter.
  - Dermed er generalforsamlingen beslutningsdygtig.
- Søren Michaelsen og Ralf Grimsehl, AtZ Administration

### Dagsorden/indholdsfortegnelse

1. Valg af dirigent og referent.....	2
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.....	2
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab for 2012/2013 – herunder vedtagelse af ny andelskrone.....	2
4. Forslag fra medlemmer og bestyrelse.....	3
5. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2013/2014.....	3
6. Valg af formand og øvrige bestyrelsesmedlemmer samt suppleant.....	4
Valg af formand, hvis han/hun er på valg. Formanden er på valg.....	4
Valg af bestyrelsesmedlemmer.....	4
Valg af suppleant til bestyrelsen.....	4
7. Valg af revisor.....	5
8. Eventuelt.....	5

## 1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslår Morten Rankenberg Andersen som dirigent, og Jakob Slej Mikkelsen som referent.

**Begge valgt enstemmigt.**

## 2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.

Inden beretningen takkede formanden af, da han fraflytter i det kommende år, og derfor ikke genopstiller. Formanden bød velkommen til den lettere forsinkede generalforsamling. Forsinkelsen skyldes en fejl i den offentlige vurdering grundet forkerte oplysninger i BBR registeret.

Beretningen:

- Fra starten af 2013 skiftede vi forsikringsselskab for at opnå væsentlige besparelser på denne post.
- Vi har aftalt ny pris for det faste vederlag for ejendomsservice. Igen for at opnå besparelser.
- I sommers havde vi 5 års gennemgang af halvdelen af ejerlejlighederne.
- På en samlet generalforsamling blev ejerforeningerne og grundejerforeningen sammenlagt med tilbagevirkende kraft fra 1. juli 2013 så strukturen nu hedder én andelsboligforening og én ejerforening. Ejerforeningens bestyrelse bestående af to repræsentanter fra andelsboligforeningen og en fra ejerboligerne.
- Hjemmesiden (lange-carl.dk) er oppe at køre, og har efterhånden en del brugbar information (fx vedtægter, årsregnskab, referater mm).
- Året sluttede af med, at vi skiftede leverandør til at varetage snerydning. Det nye firma hedder KEAPS.
- I nr. 45 gennemførtes en arbejdsdag med maling af døre. Håbet er, at der kommer flere af denne slags på vejen.
- De klager der hyppigst kommer, er over støj fra naboer og/eller deres husdyr. Derfor henstiller bestyrelsen alle til at vise hensyn til de øvrige beboere, så der er plads til os alle.
- Endelig vil bestyrelsen fremover kræve, at sælgere af andelslejligheder fremover bekoster VVS og EL-tjek ved fraflytning og udbedre eventuelle mangler, da der har været at par uheldige sager, som er endt med at koste foreningen dyrt.

## 3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab for 2012/2013 – herunder vedtagelse af ny andelskrone.

Søren Michaelsen fra AtZ administration gennemgår det fremlagte årsregnskab med følgende kommentarer:

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

- Resultatopgørelsen viser indtægter på i alt 5.255.518 kr.
- Regnskabet udviser et samlet underskud på 311.909 kr.
- På regnskabs omkostningsside er der regnskabsført et tab ved salg af taglejligheder på 383.335 kr. (note 5). Revisionen har hvert år opgjort fortjeneste/tab ved salg af taglejligheder så længe byggesagen kørte. Byggesagen er blevet afsluttet i løbet af regnskabsåret

#### Spørgsmålet til gennemgangen årsregnskabet:

- Spørgsmål: Hvad er det der er regnskabsført som "Mellemværende beboere" til 29.837 kr. i note 22. Svar: Beløbet drejer sig om nogle beboere, som har betalt forud eller fraflytter, som mangler en afregning.
- Spørgsmål: Hvordan sikre vi, at andelsforeningen ikke sidder tilbage med regninger for fejl og mangler i fremtiden? Svar: Bestyrelsen har indført obligatorisk VVS og EL tjek for at sikre at der ikke opstår udgifter som andelsboligforeningen er ansvarlig for efter et salg af andelslejligheder.

**Afstemning om regnskabet: Enstemmigt vedtaget. Regnskabet godkendt.**

#### Vedtagelse af ny andelskrone.

Andelskronen er fastsat ud fra en offentlig ejendomsvurdering fra 2011. Dvs. før afslutningen af byggesagen. Der er indikationer på at den nyeste offentlige vurdering fra 2012 er forkert. Alle andelslejligheder er i BBR registeret kodet som ejerlejligheder. Det giver en kunstigt høj offentlig vurdering, og andelsforeningen kan og må ikke bruge denne vurdering. Bestyrelsen har derfor valgt, at foreslå en andelskrone baseret på den seneste korrekte offentlige ejendomsvurdering fra 2011. Bestyrelsen opfordrer til, at den nye bestyrelse hurtigst muligt får gennemført en valuarvurdering. Dermed vil andelsforeningen få en opdateret ejendomsværdi, som bedre reflekterer de forbedringer som byggesagen og reoveringen har givet.

På den baggrund vil vurderingen fra 2011 og regnskabet resulterer i en andelskrone på 7.552 kr.

**Afstemning om andelskronen: Enstemmigt vedtaget. Andelskronen godkendt.**

## 4. Forslag fra medlemmer og bestyrelse.

Ingen indkomne forslag.

## 5. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2013/2014.

Søren Michaelsen fra AtZ gennemgår budgetter for 2013/2014. To budgetter præsenteres: Et for andelsboligforeningen og et for ejerforeningen.

Største udgift og væsentligste ændring i andelsforeningens budget er den budgetterede udgift til fællesudgifter i ejerforeningen på 1,1 mio. kr. Alt i alt budgetteres med udgifter – inkl. udgifter til div. lån – på 5,4 mio. kr.

Største indtægtsgrundlag er boligafgift fra andelshavere på i alt 4,7 mio. kr. Alt i alt budgetteres indtægter på 5,4 mio. kr.

Boligafgiften er uændret.

Spørgsmålet til gennemgang af budgettet:

- Spørgsmål: Hvorfor er lejernes husleje uændret efter afslutning af byggeprojektet. Svar: Det skyldes primært, at lejerne ikke var varslet om byggeprojektet fra starten, og dermed ikke kan pålægges udgifter. Dertil kommer at det umiddelbart vil være en meget lille lejestigning som de udvendige forbedringer på ejendommen vil resultere i. Den kommende bestyrelse opfordres til at undersøge sagen.

**Afstemning om budgettet: Enstemmigt vedtaget. Budgettet godkendt.**

## **6. Valg af formand og øvrige bestyrelsesmedlemmer samt suppleant.**

**Valg af formand, hvis han/hun er på valg. Formanden er på valg.**

- Morten Rankenberg Andersen genopstiller ikke. Charlotte Glem stiller op. Ingen øvrige stiller op.

**Afstemning: 23 stemmer for, 2 blankt, 0 imod. Charlotte Glem valgt som ny formand.**

**Valg af bestyrelsesmedlemmer.**

- Maria Hassing, Kristina Vehn og Jakob Slej Mikkelsen genopstiller.
- Marc Petersen, Rene Thomsen og Christian Tranholm Krieger opstiller.

**Afstemning: 25 stemmer for. Alle enstemmigt valgt.**

**Valg af suppleant til bestyrelsen.**

- Charlotte Iversen opstiller.

**Afstemning: 25 stemmer for. Enstemmig valgt.**

Dermed er bestyrelsen efter den ordinære generalforsamling:

Charlotte Glem (formand)

Kristina Vehn

Maria Hassing

Jakob Slej Mikkelsen

Christian Tranholm Krieger

Rene Thomsen

Marc Petersen

Charlotte Iversen (suppleant)

Formanden indkalder til første møde i den nye bestyrelse.

## **7. Valg af revisor.**

Bestyrelsen og AtZ administration foreslår, at fortsætte med AP Statsautoriserede revisorer, v/Henrik Sattrup og Carsten Ingemann Johansen.

**Afstemning om revisor: 24 stemmer for, 1 blank stemme – Revisor valgt.**

Bemærkning til valg af revisor:

Der opfordres til, at der ved kommende generalforsamlinger er mulighed for valg mellem flere revisorer.

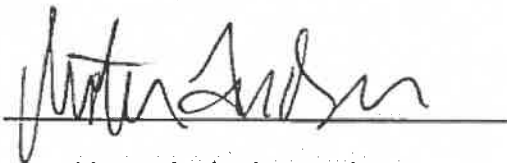
## **8. Eventuelt.**

- Genetablering af skure og hegn efter byggeprojekter diskuteres. Beboerne skal kontakte ejendomsservice for at aftale nærmere omkring genetablering af skur og hegn.
- Der opfordres til at lave en fælles arbejdsdag i foreningen.

Dirigenten takker for god ro og orden, og hæver den ordinære generalforsamling.

Således opfattet.

Dirigent



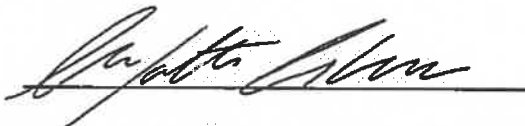
Morten Rankenberg Andersen

Referent



Jakob Stej Mikkelsen

Formand



Charlotte Glem