

Referat af ordinær generalforsamling for AB Lange Carl

Mandag d. 28. oktober 2014, kl. 18.00, Valby Kulturhus, 2500 Valby

Tilstede:

- Bestyrelsen for AB Lange Carl
- 21 stemmeberettigede andelshavere, inklusive 3 fuldmagter.
- 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 2013/2014 – herunder vedtagelse af ny andelskrone....	3
4. Forslag fra medlemmer og bestyrelse.....	3
5. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2014/2015.....	4
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.	5
Valg af suppleant til bestyrelsen.	5
7. Valg af revisor.	6
8. Eventuelt.....	6

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslår Søren Michaelsen som dirigent.

Bestyrelsen foreslår Jakob Slej Mikkelsen som referent.

Afstemning om dirigent og referent

Begge valgt enstemmigt.

Formanden René Thomsen byder velkommen, og erklærer den ordinære generalforsamlingen beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.

Ved Charlotte Glem og René Thomsen

I foråret ophørte vores samarbejde med Willemoes ejendomsservice. Da ejendomsservice skulle gå fra at være under AB til EF, blev kontrakten opsagt og Peter Willemoes ønskede ikke at byde ind på opgaven igen.

Der har i bestyrelsen været strukturelle ændringer, da formanden Charlotte har været nødsaget til at stoppe, pga. arbejde. René har overtaget formandens opgaver og daglig drift. Et enkelt bestyrelses medlem har ligeledes været nødsaget til at stoppe.

Byggesagen er ved at være i slutfasen. Enkelte ejere og beboere mangler at få færdig gjort enkeltsager.

Vi har modtaget en slutfaktura fra KOMK, som vi ikke er tilfredse med og den er ikke forhandlet færdig. Den ligger på ca. kr. 500.000 eksklusiv moms.

Vi har igennem det sidste år fået eftersat samtlige varmecentraler, opdateret der hvor det var mest nødvendigt, og indgået en løbende vedligeholdelsesaftale med Complet vvs og el.

Vi har i år solgt en enkelt lejlighed i nr. 45 1.sal dør 3. Den blev solgt for ca. kr. 200.000.

Pga. af mange arbejdsopgaver, har der i år ikke været tid til haverunder.

Bestyrelsen i EF/ Lange Carl har valgt, at lade ansvaret for hække klipning, ud mod vej og sti, overgå til ejendomsservice.

Man har fra bestyrelsens side fået udarbejdet en valuarvurdering, som det også fremgår af regnskabet.

3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab for 2013/2014 – herunder vedtagelse af ny andelskrone.

Ralf Grimsehl fra AtZ administration gennemgår det fremlagte årsregnskab med følgende kommentarer:

- Årsregnskabet er godkendt og underskrevet af revisorer Henrik Sattrup og Carsten Ingemann Johansen.
- Den uafhængige revisions gennemgang af årsregnskabet har ikke givet anledning til forbehold.
- Samlede indtægter udgør 5.455.157 kr. plus renter 2.088 kr. I alt 5.457.245 kr.
- Samlede udgifter udgør 2.218.038 kr. plus prioritetsrenter 1.908.412 kr. I alt 4.126.450 kr.
- Alt i alt viser årsregnskabet et overskud på 1.330.795 kr. som overføres til egenkapitalen.

Afstemning om regnskabet:

Enstemmigt vedtaget. Regnskabet godkendt.

Vedtagelse af ny andelskrone.

Ralf Grimsehl fra AtZ administration gennemgår udregning af andelskronen.

- Foreningen overgår i dette regnskab til at værdiansætte ejendommen gennem en valuarvurdering. Dette skyldes, at den offentlige vurdering er fejlbehæftet.
- Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 11.516 kr.

Spørgsmål til gennemgang af andelskronen.

- Spørgsmål: Hvorfor skifter vi til valuarvurdering? Svar fra bestyrelsen: Den offentlige vurdering er forkert, da alle lejligheder er registreret i BBR registeret som ejerboliger. Det giver en kunstigt høj offentlig vurdering, og andelsforeningen kan derfor ikke bruge den offentlige vurdering.
- Spørgsmål: Hvorfor er restancerne højere end sidste år? Svar fra AtZ administration: Der er kørt en langt hårdere linje i forhold til restancer. Procedurene kører som det skal, men der er desværre kommet flere til. AtZ har fortsat fokus på at bringe restancerne ned.

Afstemning om andelskronen:

Enstemmigt vedtaget. Andelskronen godkendt til 11.516 kr.

4. Forslag fra medlemmer og bestyrelse.

Ingen indkomne forslag.

- Efter deadline er der indkommet et forslag. Forslagsstilleren opfordres til at bringe forslaget op på næste generalforsamling.

5. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2014/2015.

Søren Michaelsen fra AtZ gennemgår budgetter for 2014/2015 med følgende kommentarer.

- Boligafgiften er uændret.
- Udover de større finansielle poster til foreningens gæld, er den største post Fællesudgifter til ejerforeningen.
- Fællesudgifterne til ejerforeningen er i budgettet opdelt i AB Lange Carls andel af ejerforeningens budgetterede vedligeholdelse, og i andre udgifter fx bygningsforsikring, viceværtfunktion m.v.
-
- Andelsforeningens indtægter og udgifter balancerer med 5.098.000 kr.

Spørgsmålet til gennemgang af budgettet:

- Spørgsmål: Kan vi omlægge vores lån? Svar fra bestyrelsen: Bestyrelsen kigger på det løbende. Lige pt. er det vigtigt, at få afdraget på vores gæld.
- Spørgsmål: Angående udvendig vedligeholdelse. Der er kun brugt halvdelen af det budgetterede beløb i 2013/2014. Kunne vi bruge lidt mere på udskiftning af vinduer? Svar fra bestyrelsen: Vi prøver løbende at vurdere behov for vedligeholdelse i forhold til vores midler. Bemærkningen tages til efterretning

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.

- Formanden genopstiller ikke.
- Den midlertidige formand ønsker ikke at opstille.
- Ingen opstiller.
- Der skal indkaldes til en ekstra ordinær generalforsamling for at vælge en formand.
- Den kommende bestyrelse opfordres til at komme med et forslag til en løsning.

Afstemning ikke gennemført

A/B Lange Carl
Carl Langes Vej 43, st. -1
2500 Vaiby
Tlf. 3044 0220
carllangevej@torsus-service.dk
Email bestyrelsen@lange-carl.dk

AtZ Administration I/S
Gl. Vartov Vej 1
2800 Hellerup
Tlf. 3555 1670
Email info@atz-administration.dk

Torsus Ejendomservice
Tlf: 3112 2575
Vagttlf: 3113 3045
E-mail:

Valg af bestyrelsesmedlemmer.

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

Afstemning om bestyrelsesmedlemmer.

Alle enstemmigt valgt.

Der er valgt 5 personer, til bestyrelsen. På en kommende ekstraordinær generalforsamling vælges endnu et bestyrelsesmedlem.

Valg af suppleant til bestyrelsen.

- Helene Duprant opstiller.

Afstemning om suppleant.

Helene Duprant enstemmigt valgt.

Dermed er bestyrelsen efter den ordinære generalforsamling:

NN (formand)

Kristina Vehn

Christian Tranholm Krieger

Marc Petersen

Rene Thomsen

Jakob Slej Mikkelsen

Helene Duprant (suppleant)

Der er valgt 5 faste bestyrelsesmedlemmer. Der skal vælges en mere, som bliver valgt på den ekstra ordinære.

Første ordinære bestyrelsesmøde er 6. november kl 18.00 i bestyrelseslokalet.

7. Valg af revisor.

Bestyrelsen og AtZ administration foreslår, at fortsætte med statsautoriseret revisorer Henrik Sattrup og Carsten Ingemann Johansen revisorer.

Ingen modkandidater.

Afstemning om revisor.

Enstemmigt valgt

8. Eventuelt.

- Spørgsmål: Hvordan får man nye vinduer? Svar fra bestyrelsen: Gennem henvendelse til bestyrelsen, som vil vurdere behovet.
- Spørgsmål: Radiator i køkkenet. Må de pilles ned? Svar fra bestyrelsen: Ja. Hvis det gøres autoriseret.
- Spørgsmål: Er der problemer med vores kloarker? Svar fra bestyrelsen: Noget tyder på det, og bestyrelsen er i gang med at undersøge omfanget. Der er afsat nogle midler i ejerforeningen til reparation af kloarker.
- Spørgsmål: Plast containerne. Kan de tømmes oftere? Svar fra bestyrelsen: Ejendomsservice skal sørge for at kontakte den kommunale renovation. Men sig gerne til.
- Spørgsmål: Ang. det store træ ved nr. 41. Bliver det fældet/trimmet. Svar fra bestyrelsen: Grundet udskiftning af ejendomsservice er der ikke sket noget endnu. Men der er på planen.
- Spørgsmål: Hvad sker der med Raftegården? Svar fra bestyrelsen: Bestyrelsen arbejder på en løsning så alle kan komme ind. Dermed undgår vi affald på vejen.
- Spørgsmål: Ang. ejendomsservice - hvad er status? Svar fra bestyrelsen: Tersus er opsagt. Ejerforeningen skal finde en ny.
- Spørgsmål: Er KOMK færdig med fejl og mangler? Svar fra bestyrelsen: Næsten. Vi følger op på de sidste ting.
- Spørgsmål: Hvordan udregnes km² på sammenlagte lejligheder? Svar fra AtZ: Ingen lejligheder har trappeopgang og fællesarealer med i km² opgørelsen. Tjek selv BBR om din lejlighed fejlagtigt står registreret som ejerlejlighed.
- Orientering omkring YouSee og Dansk Kabel TV som overtager fra ComX.
- Diverse havesager diskuteres.

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

Således opfattet.

Dirigent

Søren Michaelsen

Søren Michaelsen

Referent

19/11-2014 *Jakob Slej Mikkelsen*

Jakob Slej Mikkelsen