



**Referat af ordinær generalforsamling for AB Lange Carl**

**Mandag d. 24. oktober 2016, kl. 18.30, Valby Kulturhus, 2500 Valby**



## **Dagsorden/indholdsfortegnelse**

Tilstede .....	2
1. Valg af dirigent og referent. ....	2
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år. ....	2
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab for 2015/2016 - herunder vedtagelse af ny andelskrone. ...	2
4. Forslag fra medlemmer og bestyrelsen. I alt 4 forslag stillet. ....	4
5. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2016/2017. ....	5
6. Valg af formand og øvrige bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter. ....	6
7. Valg af revisor. ....	7
8. Eventuelt. ....	7

## Tilstede

- Bestyrelsen for AB Lange Carl
- 31 stemmeberettigede andelshavere, inklusive 4 fuldmagter.
- Søren Michaelsen, AtZ Administration

## 1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslår Christian Tranholm Krieger som dirigent.

Bestyrelsen foreslår Jakob Slej Mikkelsen som referent.

### Afstemning om dirigent og referent

#### Begge valgt enstemmigt

## 2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.

V/formand Rene Thomsen

- Bestyrelsen gennemgår løbende de dele af andelsforeningens drift, hvor der er behov for et eftersyn. I det forløbne år har bestyrelsen særligt haft fokus på at gennemgå og opdatere foreningens lån og forsikringer.
- Foreningens forsikringer indhentes gennem forsikringsagenten Söderberg & Partners, som sikrer den bedste pris og dækning på markedet. I det forløbne år er foreningens samlede forsikringer fornyet og flyttet til Alm. Brand.
- Andelsforeningens lån er efter en ekstraordinær generalforsamling omlagt fra Danske Bank/RD til Spar Nord/DLR. Dette har muliggjort finansiering af vinduesudskiftning og nedsættelse af boligafgiften.
- Udskiftning af alle vinduer (inkl. ramme) er igangsat. Den egentlige udskiftning begynder i april 2017, og forventes afsluttet juni 2017.
- I forbindelse med andelsforeningens 20 års jubilæum blev der afholdt en vellykket sommerfest i august måned.
- I 2017 er der 100 års jubilæum for opførelse af foreningens bygninger. Planen er at fejre det med en sommerfest.

## 3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab for 2015/2016 - 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 fra Grant Thornton Statsautoriserede Revisionspartnerselskab.
- Den uafhængige revisions gennemgang af årsregnskabet har ikke givet anledning til forbehold.

- Samlede indtægter fra primært boligafgift og lejeindtægter udgør i alt 5.188.629 kr.
- Driftsomkostninger før finansielle poster udgør 2.159.734 kr. Heraf udgør det samlede bidrag til ejerforeningen 1.126.588 kr. Ejerforeningens regnskab kan udleveres ved henvendelse til AtZ pr. mail.
- Finansielle poster udgør omkostninger til lånomlægning, herunder kurstab og gebyrer på 3.779.878 kr. og andre finansielle omkostninger på 2.013.031 kr. i ydelse til RD, samt finansielle indtægter på 584 kr.
- Dermed ender årets resultat på -2.763.430 kr. som overføres til egenkapitalen. Årsagen til det negative årsresultat skyldes primært kurstab i forbindelse med lånomlægningen.
- Balancen:
  - Aktiver udgør 139 mio. kr. Heraf værdi af ejendommen som valuarvurderingen opgør til 130 mio. kr. og likvide midler på 8,5 mio. kr.
  - Passiver udgør 139 mio. kr. Heraf egenkapital på 83,9 mio. kr. og prioritetsgæld på 53,8mio. kr.
- Aktiver og passiver på balancen stemmer med i alt 139.063.669 kr.

### **Afstemning om regnskabet 2015/2016**

Stemmer for regnskabet: 31

Stemmer imod regnskabet: 0

Blanke stemmer: 0

### **Regnskabet enstemmigt godkendt**

## **Vedtagelse af ny andelskrone**

Bestyrelsen foreslår at andelskronen generalforsamlingen beslutter om andelskronen fastsættes til 100% svarende til 16.722 kr. eller til 95% svarende til 15.886 kr.

Søren Michaelsen præsenterer andelskroneberegningen, som fremgår af note 1 i årsregnskabet.

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering efter værdiansættelsesprincippet *Handelsværdi som udlejningsejendom*.

Det bemærkes, at det ikke er muligt at anvende den offentlige vurdering, da den er fejlbehæftet. Alle andelslejligheder er i Bygnings- og Boligregistret (BBR) registret som ejerboliger. Det giver en kunstig høj offentlig vurdering, og andelsforeningen kan derfor ikke bruge den offentlige vurdering velvidende om fejlen. Der er pt store problemer med at få en korrekt offentlig vurdering. Indtil det er muligt anvendes valuarvurdering.

En andelskrone på 95% vil gøre den mindre følsom overfor udsving. Til gengæld vil en fastsættelse på 95% af maksprisen binde 5% af den maksimale værdi.

#### **Afstemning om andelskronen**

Stemmer for andelskronen til 100% på 16.722 kr.: 20

Stemmer for andelskronen til 95% på 15.886 kr.: 11

Blanke stemmer: 0

**Andelskronen til 16.722 kr. vedtaget.**

### **4. Forslag fra medlemmer og bestyrelsen. I alt 4 forslag stillet.**

**Forslag 4A: Forslag fra bestyrelsen. Bestyrelsen vil gerne have et mandat fra generalforsamlingen til at indhente eksterne tilbud angående evt. ny administrator, som derefter skal sendes til afstemning på en kommende generalforsamling.**

Spørgsmål: Hvorfor?

Svar fra bestyrelsen: Bestyrelsen evaluerer løbende alle foreningens samarbejdspartnere. Efter mere end 15 år med AtZ som administrator bør foreningen undersøge, om der er bedre løsninger på markedet. Hvis bestyrelsen når frem til en anbefaling om at skifte administrator, skal beslutningen fremlægges til afstemning på en generalforsamling.

#### **Afstemning om forslag 4A**

Stemmer for forslaget: 31

Stemmer i mod forslaget: 0

Blanke stemmer: 0

**Forslaget enstemmigt godkendt**

**Forslag 4B: Forslag fra bestyrelsen. Bestyrelsen vil gerne have et mandat fra generalforsamlingen til at skærpe linjen over for ulovlig fremleje inden for rammerne af vedtægterne for at overholde bopælspligten i foreningen.**

Bestyrelsen præsenterer forslaget. Der har været en del sager i foreningen om vedtægtsstridig fremleje. En del har fremlejet uden at søge tilladelse, mens andre har ansøgt, som vedtægterne foreskriver, og fået afslag.

Spørgsmål: Hvordan er vores vedtægter i forhold til lejeloven?

Svar frabestyrelsen: De er (vist nok) lidt strammere, da andelshavere kan søge om fremleje i 1 år med mulighed for forlængelse i endnu 1 år.

#### **Afstemning om forslag 4B**

Stemmer for forslaget: 31

Stemmer i mod forslaget: 0

Blanke stemmer: 0

#### **Forslaget enstemmig vedtaget**

#### **Forslag 4C: Forslag fra andelshaverene Rene og Kamilla Islington Thomsen samt Vibeke Islington. Forslag om ændring af hegnehøjde i hus- og haveordenen fra 160 cm til maks. 180 cm.**

Forslagsstilleren præsenterer forslaget, efterfulgt af opklarende spørgsmål.

Der er allerede en del hegn på 180 cm opsat. Kommunens maksimalt tilladte hegnehøjde er 180 cm.

Bemærkning: Der er levende hegn højere end 180 cm flere steder i foreningen.

Bemærkning: Der er ønske om mere lys på stierne.

#### **Afstemning om forslag 4C**

Stemmer for forslaget: 22

Stemmer i mod forslaget: 2

Blanke stemmer: 7

#### **Ændring af Hus- og haveorden vedtaget**

Hus-og haveorden vil blive opdateret og kan findes på [lange-carl.dk](http://lange-carl.dk).

#### **Forslag 4D: Forslag fra andelshavere Lotte Steger-Jensen. Lotte vil jf. vedtægterne fremlægge sin klagesag vedr. ulovlig fremleje i foreningen for generalforsamlingen.**

Forslagsstilleren er ikke fremmødt til generalforsamlingen.

#### **Forslaget falder.**

## **5. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2016/2017.**

Søren Michaelsen fra AtZ gennemgår budgetter for 2016/2017 med følgende kommentarer.

- Boligafgiften er nedsat med svarende til 500 kr. for en lejlighed på 54 m<sup>2</sup> pr. 1. oktober 2016 i henhold til beslutning på ekstra GF i april måned 2016.
- Nedsættelsen afspejles i budgettet, hvor der i 2016/2017 er budgetteret med indtægter på 4,3 mio. kr. i indtægt fra boligafgift. Det er 418.000 kr. mindre end i 2015/2016.
- Udgifter: Største ændringer ift. Møder, kontorhold mm. nedsat med 20.000 kr., genopretning og renovering og vinduer på 950.000 kr., långaranti for vinduesprojekter hos Spar Nord på 214.000 kr.
- Samlede udgifter til renter og afdrag falder pbga lånomlægninger fra i alt 2.625.952 kr. i 2015/2016 (regnskab) til 1.160.000 kr. i 2016/2017 (budget).
- Der oprettes en grundfond til fremtidige vedligeholdelsesprojekter i ejerforeningen. De er endnu ikke allokeret. 102.451 kr. indbetales af A/B og derudover betales 1.024.137 kr. i fællesudgifter & vedligeholdelse til ejerforeningen. Alt i alt den samme betaling som året før.
- Der budgetteres med et 0 resultat.

### **Afstemning om budgettet**

Stemmer for budgettet: 31

Stemmer i mod budgettet: 0

Blanke stemmer: 0

### **Budgettet enstemmigt vedtaget**

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

### **a. Valg af formand**

Rene Thomsen genopstiller

### **Afstemning om valg af formand**

### **Rene Thomsen enstemmigt valgt som formand**

### **b. Valg af bestyrelsesmedlemmer**

Fra den siddende bestyrelse genopstiller: Michala Dieckmann, Kristina Vehn, Christian Tranholm Krieger, Marc Petersen og Jakob Slej Mikkelsen

Amalie Estrup – nuværende suppleant - stiller op.

### **Afstemning om valg af bestyrelse**

### **Alle enstemmigt valgt**

### **c. Valg af suppleanter**

Siddende suppleanter Helene Duprat og Amalie Estrup stiller ikke op

Sara Sophie Heide stiller op.

Iwona Ksiezopolski stiller op

### **Afstemning om valg af suppleanter**

#### **Begge enstemmigt valgt**

Dermed er bestyrelsen i AB Lange Carl efter den ordinære generalforsamling:

- Rene Thomsen (Formand)
- Christian Krieger
- Kristina Vehn
- Michala Dieckmann
- Marc Petersen
- Amalie Estrup
- Jakob Slej Mikkelsen
- Sara Sophie Heide (suppleant)
- Ivona Ksiezopolski (suppleant)

Første ordinære bestyrelsesmøde afholdes i november 2016 i bestyrelseslokalet. Formanden udsender indkaldelse og dagsorden.

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

Bestyrelsen anbefaler, at fortsætte med Henrik Sattrup og Carsten Ingemann Johansen fra Grant Thornton Statsautoriserede Revisionspartnerselskab.

### **Afstemning om valg af revisor**

#### **Revisor enstemmigt valgt**

## **8. Eventuelt.**

Vinduesprojekt.

- Valg af farve. RAL 90/10 valgt.
- Udluftning i badeværelser med vinduer. Bestyrelsen anbefaler, at badeværelser med vinduer installeres med udluftning.
- Prøvevindue er installeret i bestyrelseslokalet i nr. 43. 1. Vinduet til venstre for hoveddøren.
- Projektet forventes at starte april 2017 og tager samlet 4 måneder.



Bygningerne generelt:

- Ønske om bedre skiltning af husnumre.
- Ønske om bedre belysning på stierne.

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

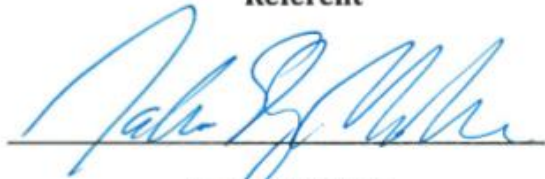
Således opfattet.

**Dirigent**



Christian Tranholm Krieger

**Referent**



Jakob Slej Mikkelsen

**Formand**



Rene Thomsen