



**Referat af ordinær generalforsamling for AB Lange Carl**  
**Onsdag d. 31. oktober 2018, kl. 18.00, Bestyrelseslokalet,**  
**Carl Langes 43, st. 1, 2500 Valby**



## Dagsorden/indholdsfortegnelse

Tilstede .....	2
1. Valg af dirigent og referent. ....	2
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år. ....	2
3. Regnskab og budget. ....	2
3.1 Forelæggelse af årsrapport 2017-2018 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport.....	2
3.2. Forelæggelse og godkendelse af andelskrone .....	3
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.....	4
5. Forslag fra medlemmer og bestyrelsen.....	5
5.1. Forslag fra bestyrelsen .....	5
5.2. Forslag fra bestyrelsen .....	5
5.3. Forslag fra bestyrelsen .....	6
5.4. Forslag fra bestyrelsen .....	6
5.5. Forslag fra bestyrelsen .....	7
6. Valg.....	8
7. Eventuelt.....	9
7.1 Procedure for salg, herunder el- og vvs-tjek. ....	9
7.2 Øvrigt.....	9

## Tilstede.

- Bestyrelsen for AB Lange Carl
- 26 stemmeberettigede andelshavere, inklusive 5 fuldmagter.
- Laura Berg Mortensen, Adlex-Mürsch Ejendomsadministration A/S

## 1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslår Rene Thomsen 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

Rene Thomsen gennemgår bestyrelsens beretning.

Ingen spørgsmål eller kommentarer til beretningen.

#### Beretningen enstemmigt godkendt

## 3. Regnskab og budget.

### 3.1 Forelæggelse af årsrapport 2017-2018 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport

Laura Berg Mortensen fra Adlex-Mürsch 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.
- Laura Berg Mortensen/Adlex-Mürsch indleder med at fortælle, at der er en del oprydning i regnskabet. Bl.a. i forhold til afslutning af flere mindre forsikringsager samt vand og varmeregnskab. Det giver en del poster, som dog vil være væk i næste regnskabsår.
- Samlede indtægter fra primært boligafgift og lejeindtægter udgør i alt 4.536.407 kr.
- Driftsomkostninger før finansielle poster udgør 3.359.112 kr.
  - Heraf udgør posterne *Ejerforeningsbidrag* samt *Vedligeholdelse, genopretning og renovering* med i alt 2.282.434 kr. de største poster.
  - Ejerforeningens regnskab kan udleveres ved henvendelse til Adlex-Mürsch pr. mail.
- Alt i alt et resultat før finansielle poster på 1.177.295 kr.
- Finansielle poster er omkostninger til foreningens lån og udgør 1.064.627 kr.

- Udgifterne til foreningens lån er steget i forhold til seneste regnskab, da prisen for renteloftet er øget. I den forbindelse nævnes det, at foreningen sidste år opnåede en væsentlig startrabat, og at renteloftet er en god måde at sikre foreningens økonomi imod fremtidige huslejestigninger.
- Dermed ender årets resultat på 112.668 kr. som overføres til egenkapitalen.
  - Bestyrelsen tilføjer, at der netop er solgt to tidligere lejelejligheder. De endelige handler, som repræsenterer en indtægt på over 2 mio. kr. er gennemført lige efter d. 30/6-2108, og indgår derfor ikke i dette regnskab. Yderligere er endnu en tidligere lejelejlighed ved at blive klargjort til salg. Denne lejlighed forventes også solgt i det nuværende regnskabsår.
- Balancen:
  - Aktiver udgør 164,8 mio. kr.
    - Herunder værdi af ejendommen opgjort til 158,2 mio. kr. og likvide midler på 5,4 mio. kr.
  - Passiver udgør 164,8 mio. kr.
    - Herunder egenkapital på 107,6 mio. kr. og gældsforpligtigelser på 57,2 mio. kr.
  - Aktiver og passiver på balancen stemmer dermed med i alt 164.780.350 kr.

Spørgsmål fra generalforsamlingen: - Det er tydeligt, at vi har en sund og god økonomi. Hvorfor får vi ikke en huslejenedsættelse?

Svar fra bestyrelsen: - Pt. vurderer bestyrelsen, at der er behov for at prioritere forbedrings- og vedligeholdelsesprojekter. Men der er løbende fokus på det.

Spørgsmål fra generalforsamlingen: - Hvad koster istandsættelsen af den lejlighed, som er til salg?

Svar fra bestyrelsen: Ca. 200.000 kr. Udgifterne lægges oven i andelsprisen som forbedringer.

### **Afstemning om regnskabet 2017/2018.**

Stemmer for regnskabet: 26

Stemmer imod regnskabet: 0

Blanke stemmer: 0

### **Regnskabet enstemmigt godkendt**

## **3.2. Forelæggelse og godkendelse af andelskrone**

På baggrund af regnskabet foreslår bestyrelsen, at andelskronen fastsættes til 19.047 kr. svarende til 90 pct. af den maksimale andelskrone. Dette svarer til en stigning på 1.066 kr. i andelskronen i forhold til seneste regnskab. Baggrunden for at foreslå andelskronen til 90 pct. af den maksimale andelskrone er, at der reserveres 5 pct. af den maksimale værdi til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, og 5 pct. af den maksimale værdi til vedligeholdelse af ejendommen.

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering efter værdiansættelsesprincippet *Handelsværdi som udlejningsejendom*. Valuarrapporten kan findes på hjemmesiden og udleveres ved skriftlig henvendelse til bestyrelse eller administrator.

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.

#### **Afstemning om andelskrone på 19.047 kr.**

Stemmer for andelskronen på 19.047 kr.: 26

Stemmer imod andelskrone på 19.047 kr.: 0

Blanke stemmer: 0

**Andelskronen til 19.047 kr. enstemmigt vedtaget.**

## **4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

Budgettet 2019 indeholder uændret boligafgift.

I det fremsendte budget indgår indtægter på knap 3 mio. kr. for salg af tre lejelejligheder ikke. Ligeledes indgår ændringer aflønning til bestyrelsen (vedtaget under punkt 5.4) ikke i det fremsendte budget. Efter generalforsamlingen er der fremsendt et nyt budget.

Følgende budgetteres:

- Indtægter i alt: 7.408.714 kr. (I det fremsendte budget uden indtægter for salg af lejelejligheder var der budgetteret indtægter for 4.556.293 kr.)
  - Største poster:
    - *Boligafgift på 4,3 mio. kr.*
    - *Salg af lejligheder: 2,85 mio. kr.*
- Udgifter i alt: 4.380.072 kr.
  - Største poster:
    - *Vedligeholdelse, genopretning og renovation på 2,3 mio. kr. - Herunder ligger udgifter til udskiftning af lejlighedsdøre.*
    - *Fællesbidrag, E/F Lange Carl på 1,1 mio. kr.*

Årets forventede resultat ender dermed på 2.091.233 kr.

Det opdaterede budget sendes rundt med referatet og kan findes på hjemmesiden lange-carl.dk.

## Afstemning om budget

Stemmer for budgettet: 26

Stemmer imod budgetter: 0

Blanke stemmer: 0

**Budgettet enstemmigt vedtaget.**

## 5. Forslag fra medlemmer og bestyrelsen.

### 5.1. Forslag fra bestyrelsen

Indtil næste ordinære generalforsamling bemyndiges bestyrelsen til at foretage omprioritering af foreningens realkreditlånsamt samt omlægning af eventuel kassekredit/banklån til lavere forrentet realkreditlån.

Spørgsmål fra generalforsamlingen: Giver det i princippet ikke mulighed for, at bestyrelsen kan omlægge vores lån til noget meget dyrere?

Svar fra administrator: Nej. Dette er en standard formulering som Adlex-Mürsch altid anbefaler, at der stemmes om på den ordinære generalforsamling. Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge til mere fordelagtige lån, fx med en lavere rente, og det er kun indenfor de nuværende kendte rammer, at bestyrelsen kan omlægge. Har en omlægning større betydning indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling.

### Afstemning om forslag 5.1.

Stemmer for forslaget: 23

Stemmer imod forslaget: 0

Blanke stemmer: 3

**Forslaget enstemmigt vedtaget**

### 5.2. Forslag fra bestyrelsen

Forslag til ændring af vedtægternes §26, stk. 3.

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes husstandsmedlemmer, **såfremt andelshaveren ikke er i restance med boligafgift til andelsboligforeningen**. Eventuel administrator og revisor samt foreningens advokat, der udpeges af bestyrelsen, har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Uddybning fra bestyrelsen:

Vedtægtsændringen følges anbefalingerne fra ABF. Umiddelbart vil ændringen ikke have stor praktisk betydning, men bestyrelsen har det seneste år arbejdet på at nedbringe restancerne, og dette er et lille element i dette arbejde, som dog har en stor signalværdi.

I forbindelse med arbejdet med at nedbringe restancer i det seneste år har bestyrelsen vedtaget, at arbejde med en procedure hvor andelshavere der har modtaget to rykkere for manglende betaling af boligafgift, som udgangspunkt bliver ekskluderet.

### **Afstemning om forslag 5.2**

Stemmer for forslaget: 25

Stemmer imod forslaget: 0

Blanke stemmer: 1

### **Forslaget vedtaget**

Det bemærkes, at der ifølge vedtægterne ikke er fremmødt tilstrækkeligt mange andelshavere til at vedtage vedtægtsændringer. Forslaget kan vedtages med simpelt flere tal på næste generalforsamling.

### **5.3. Forslag fra bestyrelsen**

Forslag om ændring af vedtægternes § 32, stk. 1.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det. **Et bestyrelsesmedlem kan ikke deltage på bestyrelsesmøder såfremt medlemmet er i restance med boligafgift til andelsboligforeningen.**

### **Afstemning om forslag 5.3**

Stemmer for forslaget: 26

Stemmer imod forslaget: 0

Blanke stemmer: 0

### **Forslaget vedtaget**

Det bemærkes, at der ifølge vedtægterne ikke er fremmødt tilstrækkeligt mange andelshavere til at vedtage vedtægtsændringer. Forslaget kan vedtages med simpelt flere tal på næste generalforsamling.

### **5.4. Forslag fra bestyrelsen**

Bestyrelsesmedlemmer og aktive suppleanter modtager pt. den skattefrie godtgørelse på i alt 3.750 kr. årligt (såkaldte telefonpenge og blyantpenge). Anden aflønning, som benyttes til aflønning af formanden og projektledere af større projekter, udgør op til 2.000 kr. pr. måned. Aflønningen er skattepligtigt. På baggrund af de mange timer, der bruges på bestyrelsesarbejdet, for at opretholde motivationen, valuarens

anbefaling, samt manglende regulering de sidste mange år foreslås det, at bestyrelsen aflønnes med 15.000 kr. pr. år, og formanden med 30.000 kr. pr. år. Beløbet er skattepligtigt og afregnes for det afsluttede bestyrelsesår.

#### **Afstemning om forslag 5.4**

Stemmer for forslaget: 26

Stemmer imod forslaget: 0

Blanke stemmer: 0

#### **Forslaget enstemmigt vedtaget**

Spørgsmål fra generalforsamlingen: - Er det alle bestyrelsesmedlemmer og suppleanter der aflønnes?

Svar fra bestyrelse: - Nej, det er kun dem der bidrager til bestyrelsesarbejdet og kommer til møderne. Den siddende bestyrelse vurderer hvem der skal aflønnes.

#### **5.5. Forslag fra bestyrelsen**

Forslag om døre: I forbindelse med dørprojektet har bestyrelsen valgt leverandør. Det lægges op til generalforsamlingen at vælge dørtype. Der kan vælges mellem to dørtyper:

- a. Glat dør
- b. Fyldningsdør

Bestyrelsen uddyber forslaget og eksempler på de to døre fremvises.

Inden afstemningen er der diskussion ang. farve på dørene. Bestyrelsen har på forhånd besluttet, at dørene skal være hvide. Denne beslutning møder en del spørgsmål og kritik fra generalforsamlingen. Flere andelshavere mener, at generalforsamlingen skal have mulighed for at stemme om dørenes farve. Bestyrelsen forklarer baggrunden for beslutningen samt, at det på baggrund af det eksisterende udbudsmateriale og den indgåede kontrakt med leverandøren kan være vanskeligt og fordyrende at ændre farven.

På baggrund af diskussionen tilbyder formanden, at bringe spørgsmålet om at undersøge, om der kan skiftes farve, op på det kommende bestyrelsesmøde. Det skal dog være på baggrund af et flertal i en vejledende afstemning.

Der afholdes en vejledende afstemning.

#### **Vejledende afstemning**

Stemmer for hvide døre: 11

Stemmer for at bestyrelsen skal undersøge, om der kan skiftes farve: 15



## **Formanden vil tage spørgsmålet op på det førstkommende bestyrelsesmøde**

Det understreges, at bestyrelsen ikke kan garantere at det på dette tidspunkt i processen er muligt at ændre farven samt, at det evt. kan betyde en forlænget og dyrere udskiftningsproces.

### **Afstemning om forslag 5.5**

Stemmer for a. Glat dør: 3

Stemmer for b. Fyldningsdør: 22

Blanke stemmer: 1

### **Forslag b. Fyldningsdør vedtaget**

## **6. Valg.**

Den nuværende bestyrelse er:

Bestyrelsesformand	Rene Thomsen
Bestyrelsesmedlem	Michala Dieckmann
Bestyrelsesmedlem	Christian Krieger
Bestyrelsesmedlem	Iwona Ksiezopolski
Bestyrelsesmedlem	Jakob Slej Mikkelsen
Bestyrelsesmedlem	Ledig
Bestyrelsesmedlem	Ledig
Suppleant	Ledig
Suppleant	Ledig

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

Rene Thomsen genopstiller. Ingen andre opstiller.

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

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

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

Fra den siddende bestyrelse genopstiller Iwona Ksiezopolski og Jakob Slej Mikkelsen

Fra den siddende bestyrelse genopstiller Michala Dieckmann og Christian Tranholm Krieger ikke.

Anders Toft stiller op.

Sara Fransson stiller op.

Bent Kimer stiller op.

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

## Alle opstillede enstemmigt valgt

### c. Valg af suppleanter

Michala Dieckmann stiller op

### Michala valgt enstemmigt.

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

Bestyrelsesformand	Rene Thomsen
Bestyrelsesmedlem	Iwona Ksiezopolski
Bestyrelsesmedlem	Anders Toft
Bestyrelsesmedlem	Sara Fransson
Bestyrelsesmedlem	Bent Kimer
Bestyrelsesmedlem	Jakob Slej Mikkelsen
Suppleant	Michala Dieckmann

Formanden udsender indkaldelse og dagsorden til første ordinære bestyrelsesmøde.

## 7. Eventuelt.

### 7.1 Procedure for salg, herunder el- og vvs-tjek.

Foreningen har indført el- og vvs-tjek i forbindelse med salg af andelslejligheder. Foreningen vælger elektriker og VVS'er til at fortage tjekket. Sælger er forpligtet til at udbedre fejl og mangler i forbindelse med salg eller modregne udgifterne i salgsprisen.

En andelshaver har en verserende sag ang. el- og vvs-tjek. Bestyrelsen og administrator henviser til, at der ikke behandles person- og enkeltsager på generalforsamlingen. Andelshaveren henvises til at kontakte bestyrelsen og administrator, så sagen kan løses.

### 7.2 Øvrigt

Bestyrelseslokalet er blevet renoveret, og der er bygget et overnatningsværelse.

Bestyrelsen arbejder på at gøre fællesrummet og overnatningslokalet klart. Det bliver muligt for andelshavere, lejere og ejere at leje lokalet til overnatning, mindre sammenkomster mv. for et mindre beløb.

Spørgsmål fra generalforsamlingen: - Vi har to facebooksider. Kan i slette den der ikke bruges?

Svar fra bestyrelsen: - Vi prøver. Men det er lidt teknisk udfordrende.

Spørgsmål fra generalforsamlingen: - Husker I at informere andre steder end på Facebook?

Svar fra bestyrelsen: - Ja, alle væsentlige informationer kommer også som opslag i opgangen eller i postkasserne.

Spørgsmål fra generalforsamlingen: - Kan vi fastlægge et fast tidspunkt for generalforsamlingen?

Svar fra bestyrelsen: - Vi prøver. Men særligt regnskabets afslutning har betydning for, hvornår den kan afholdes.

Spørgsmål fra generalforsamlingen: - Hvordan forholder vi os til udlejning via AirBnB?

Svar fra bestyrelsen: - Pt. vurderer vi ikke, at det er et problem, og mener at vedtægterne giver mulighed for at skride ind hvis det bliver et problem. Vi følger det, og opfordre andelshaverne til at henvende sig til bestyrelsen eller administrator hvis det er et problem.

Spørgsmål fra generalforsamlingen: - Har vi en drejebog for salg.

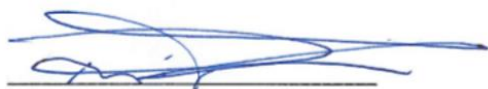
Svar fra administrator: - Nej ikke pt. Ønsker man at sælge, kan man henvende sig til administrator og få hjælp. Administrator tilbyder at udarbejde en drejebog.

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

Således opfattet.

31/10-2018

**Dirigent**



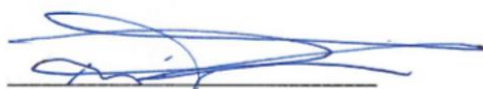
Rene Thomsen

**Referent**



Jakob Slej Mikkelsen

**Formand**



Rene Thomsen