

23. oktober 2023  
 J.nr. 682-0023

## A/B Lange Carl

### GENERALFORSAMLINGSREFERAT

|                  |  |
|------------------|--|
| Dato             | Mandag den 23. oktober 2023 kl. 18.00  |
| Sted             | Valby Kulturhus, 3. sal, lokale 4, Valgårdsvej 4, 2500 Valby   |
| Til stede        | 25 andelshavere, heraf 6 ved fuldmagt  |
| Endvidere deltog | Administrator Jonathan Karlsen, ADLEX Boligadministration A/S<br>Direktør Steen Thomsen, ADLEX Boligadministration A/S |

#### Dagsorden:

|                   |                      |   |         |              |                  |                   |                      |                  |                   |             |                  |                   |                    |                  |                   |                     |                  |                   |                |                  |           |           |                  |
|-------------------|----------------------|---|---------|--------------|------------------|-------------------|----------------------|------------------|-------------------|-------------|------------------|-------------------|--------------------|------------------|-------------------|---------------------|------------------|-------------------|----------------|------------------|-----------|-----------|------------------|
| <b>1</b>          |                      | Valg af dirigent og referent  |         |              |                  |                   |                      |                  |                   |             |                  |                   |                    |                  |                   |                     |                  |                   |                |                  |           |           |                  |
| <b>2</b>          | <b>2.1</b>           | Bestyrelsens beretning  |         |              |                  |                   |                      |                  |                   |             |                  |                   |                    |                  |                   |                     |                  |                   |                |                  |           |           |                  |
|                   | <b>2.2</b>           | Gennemgang af ejerforeningens evaluering af faldstammeprojektet   |         |              |                  |                   |                      |                  |                   |             |                  |                   |                    |                  |                   |                     |                  |                   |                |                  |           |           |                  |
| <b>3</b>          |                      | Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.   |         |              |                  |                   |                      |                  |                   |             |                  |                   |                    |                  |                   |                     |                  |                   |                |                  |           |           |                  |
| <b>4</b>          |                      | Forelæggelse af drifts- og eventuelt likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften<br><br>Budgettet indeholder uændret boligafgift   |         |              |                  |                   |                      |                  |                   |             |                  |                   |                    |                  |                   |                     |                  |                   |                |                  |           |           |                  |
| <b>5</b>          |                      | Forslag   |         |              |                  |                   |                      |                  |                   |             |                  |                   |                    |                  |                   |                     |                  |                   |                |                  |           |           |                  |
|                   | <b>5.1</b>           | Indtil næste ordinære generalforsamling bemyndiges bestyrelsen til at omlægge foreningens realkreditlån samt eventuel kassekredit til et realkreditlån med lavere, fast rente.  |         |              |                  |                   |                      |                  |                   |             |                  |                   |                    |                  |                   |                     |                  |                   |                |                  |           |           |                  |
|                   | <b>5.2</b>           | <p><b>Bestyrelsen stiller forslag om fast årlig stigning i boligafgiften</b></p> <p>Der stemmes om følgende to stigninger.</p> <p>1) Fast årlig stigning i boligafgiften på 1% med start 01.01.2024.<br/>2) Fast årlig stigning i boligafgiften på 2% med start 01.01.2024.</p> <p><b>Vedtagelse</b><br/>Forslaget vedtages med simpelt flertal jf. vedtægternes § 27</p>   |         |              |                  |                   |                      |                  |                   |             |                  |                   |                    |                  |                   |                     |                  |                   |                |                  |           |           |                  |
| <b>6</b>          |                      | Valg af bestyrelse og suppleanter   |         |              |                  |                   |                      |                  |                   |             |                  |                   |                    |                  |                   |                     |                  |                   |                |                  |           |           |                  |
|                   | <b>6.1</b>           | <p>På valg er:</p> <table border="1"> <tr> <td>Formand</td> <td>René Thomsen</td> <td>På valg for 1 år</td> </tr> <tr> <td>Bestyrelsesmedlem</td> <td>Kristian Lykkestrand</td> <td>På valg for 1 år</td> </tr> <tr> <td>Bestyrelsesmedlem</td> <td>Anders Toft</td> <td>På valg for 1 år</td> </tr> <tr> <td>Bestyrelsesmedlem</td> <td>Kristjan Islington</td> <td>På valg for 1 år</td> </tr> <tr> <td>Bestyrelsesmedlem</td> <td>Anna Louise Engberg</td> <td>På valg for 1 år</td> </tr> <tr> <td>Bestyrelsesmedlem</td> <td>Mette Moseholt</td> <td>På valg for 1 år</td> </tr> <tr> <td>Suppleant</td> <td>Ny vælges</td> <td>På valg for 1 år</td> </tr> </table> | Formand | René Thomsen | På valg for 1 år | Bestyrelsesmedlem | Kristian Lykkestrand | På valg for 1 år | Bestyrelsesmedlem | Anders Toft | På valg for 1 år | Bestyrelsesmedlem | Kristjan Islington | På valg for 1 år | Bestyrelsesmedlem | Anna Louise Engberg | På valg for 1 år | Bestyrelsesmedlem | Mette Moseholt | På valg for 1 år | Suppleant | Ny vælges | På valg for 1 år |
| Formand           | René Thomsen         | På valg for 1 år  |         |              |                  |                   |                      |                  |                   |             |                  |                   |                    |                  |                   |                     |                  |                   |                |                  |           |           |                  |
| Bestyrelsesmedlem | Kristian Lykkestrand | På valg for 1 år  |         |              |                  |                   |                      |                  |                   |             |                  |                   |                    |                  |                   |                     |                  |                   |                |                  |           |           |                  |
| Bestyrelsesmedlem | Anders Toft          | På valg for 1 år  |         |              |                  |                   |                      |                  |                   |             |                  |                   |                    |                  |                   |                     |                  |                   |                |                  |           |           |                  |
| Bestyrelsesmedlem | Kristjan Islington   | På valg for 1 år  |         |              |                  |                   |                      |                  |                   |             |                  |                   |                    |                  |                   |                     |                  |                   |                |                  |           |           |                  |
| Bestyrelsesmedlem | Anna Louise Engberg  | På valg for 1 år  |         |              |                  |                   |                      |                  |                   |             |                  |                   |                    |                  |                   |                     |                  |                   |                |                  |           |           |                  |
| Bestyrelsesmedlem | Mette Moseholt       | På valg for 1 år  |         |              |                  |                   |                      |                  |                   |             |                  |                   |                    |                  |                   |                     |                  |                   |                |                  |           |           |                  |
| Suppleant         | Ny vælges            | På valg for 1 år  |         |              |                  |                   |                      |                  |                   |             |                  |                   |                    |                  |                   |                     |                  |                   |                |                  |           |           |                  |
| <b>7</b>          |                      | Eventuelt   |         |              |                  |                   |                      |                  |                   |             |                  |                   |                    |                  |                   |                     |                  |                   |                |                  |           |           |                  |

|                           |   |                           |
|---------------------------|---|---------------------------|
| <b>1</b>                  | <b>Valg af dirigent</b>   |                           |
| <b>Dirigent</b>           | Foreningens formand Rene Thomsen (herefter RT) foreslog på bestyrelsens vegne direktør Steen Thomsen fra ADLEX Boligadministration A/S (herefter ST) som dirigent. ST blev valgt som dirigent uden modkandidat.   | ST valgtes som dirigent.  |
| <b>Lovligt indvarslet</b> | Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter. Ingen fra generalforsamlingen havde på opfordring indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.  |                           |
| <b>Beslutningsdygtig</b>  | Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 83 medlemmer var 25 repræsenterede, heraf 6 ved fuldmagt. På den baggrund konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig til behandling af alle dagsordenens punkter.  |                           |
| <b>Referent</b>           | Administrator Jonathan Karlsen fra ADLEX Boligadministration A/S (herefter JFK) blev valgt som referent. Referenten præciserede, at referatet ville blive udarbejdet som et beslutningsreferat med en gengivelse af aftenens beslutninger, og således at referatet ikke vil indeholde udførligt referat af aftenens diskussioner. | JFK valgtes som referent. |

|            |  |  |
|------------|--|--|
| <b>2.1</b> | <b>Bestyrelsens beretning</b>              | Beretningen blev taget til efterretning. |
|            | RT forelagde bestyrelsens beretning.       |  |
|            | Beretningen er vedlagt referatet.          |  |
|            | <b>Spørgsmål og kommentarer</b>            |  |
|            | Der var ingen spørgsmål eller kommentarer. |  |

|            |   |  |
|------------|---|--|
| <b>2.2</b> | Gennemgang af ejerforeningens evaluering af faldstammeprojektet   | Beretningen blev taget til efterretning. |
|            | RT forelagde evaluering. Evalueringen er vedlagt referatet.   |  |
|            | <b>Spørgsmål og kommentarer</b>   |  |
|            | ST fortalte, at ADLEX byggerådgivning A/S var et datterselskab til ADLEX Boligadministration A/S. De to selskaber var særskilte fra hinanden. |  |

|                       |   |                                      |
|-----------------------|---|--------------------------------------|
| <b>3</b>              | <b>Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.</b>  | Regnskabet blev enstemmigt godkendt. |
| <b>Regnskab</b>       | ST gennemgik hovedposterne i årsregnskabet.   |                                      |
| <b>Indtægter</b>      | De samlede indtægter udgjorde kr. 4.709.724.  |                                      |
| <b>Omkostninger</b>   | Der var afholdt driftsomkostninger på kr. 4.326.663 og finansielle omkostninger på 4.554.210. Herudover var der en realiseret kursgevinst kr. 16.076.319. |                                      |
| <b>Årest resultat</b> | Herefter blev årets resultat et overskud på kr. 11.950.690.   |                                      |
| <b>Andelskrone</b>    | Andelskronen blev enstemmigt vedtaget til   | <b>19.427,24</b>                     |

|                        | <b>Spørgsmål og kommentarer</b>  |  |
|------------------------|--|--|
| <b>Overskud</b>        | ST fortalte, at foreningen havde nedskrevet foreningens samlede gæld med ca. kr. 16 mio. i realiseret kursgevinst pga. konverteringen af foreningens lån. Kursgevinst var medregnet i årets resultat.  |  |
| <b>Lån til E/F</b>     | <p>En andelshaver spurgte, om nedskrivningen af foreningen lån til ejerforeningen.</p> <p>ST fortalte, at andelsforeningen tidligere havde lånt penge til ejerforeningen i forbindelse med ejendommens stigestrange- og faldstammeprojekt.</p> <p>ST svarede dernæst, at det var regnskabsteknisk, at man nedskrev dele af gælden, for at få en mere positiv egenkapital i ejerforeningen.</p> |  |
| <b>Andelskrone</b>     | <p>ST fortalte, at stigningen i foreningens andelskrone var pga. foreningens realisering af kursgevinsten, da foreningen havde opkonverteret deres lån tidligere på året.</p> <p>Foreningen anvendte fortsat en fastfrosset valuarvurdering fra 2020.</p>  |  |
| <b>Valuarvurdering</b> | <p>En andelshaver spurgte, om hvorfor foreningen anvendte Lars Wismann som valuar.</p> <p>ST og RT svarede på konkrete spørgsmål ift. foreningens anvendte valuar.</p> <p>RT fortalte dernæst, at bestyrelsen ville indhente et estimat af ejendommens dagsværdi fra en anden valuar til sammenligning.</p>  |  |
| <b>BBR-mål</b>         | <p>En andelshaver spurgte, om hvorfor man ikke anvendte foreningens nyeste BBR-mål.</p> <p>ST fortalte, at foreningen brugte de arealmål som foreningen var stiftet med, da det udgjorde foreningens fordelingstal.</p>  |  |

|          |   |                                     |
|----------|---|-------------------------------------|
| <b>4</b> | <p><b>Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften</b></p> <p><b>Budgettet indeholder uændret boligafgift</b></p> <p>ST forelagde driftsbudget for 2023/2024</p> | Budgettet blev enstemmigt vedtaget. |
|          | <b>Spørgsmål og kommentarer</b>   |                                     |
|          | Der var ingen spørgsmål eller kommentarer.  |                                     |

| <b>5.1</b> | <b>Forslag</b>   | <b>Beslutning</b>                   |
|------------|--|-------------------------------------|
|            | Indtil næste ordinære generalforsamling bemyndiges bestyrelsen til at omlægge foreningens realkreditlån samt eventuel kassekredit til et realkreditlån med lavere, fast rente. | Forslaget blev enstemmigt vedtaget. |
|            | <b>Spørgsmål og kommentarer</b>  |                                     |
|            | ST fortalte, at hvis renten faldt ville forslaget bemyndige bestyrelsen til at nedkonvertere foreningens lån mod en lavere rente.  |                                     |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | <b>Vedtagelse</b>   |  |
|  | Forslaget vedtages ved simpelt flertal jf. vedtægternes § 27. |  |

| 5.2 | Forslag  | Beslutning  |
|-----|--|---|
|     | <p><b>Bestyrelsen stiller forslag om fast årlig stigning i boligafgiften</b></p> <p>Der stemmes om følgende to stigninger.</p> <p>1) Fast årlig stigning i boligafgiften på 1% med start 01.01.2024.</p> <p>2) Fast årlig stigning i boligafgiften på 2% med start 01.01.2024.</p> <p><b>Vedtagelse</b><br/>Forslaget vedtages med simpelt flertal jf. vedtægternes § 27</p>   | <p>24 andelshavere af 26 repræsenteret stemte for forslaget pkt. 1.</p> <p>Forslagets pkt. 1 blev vedtaget.</p> |
|     | <b>Spørgsmål og kommentarer</b>  |   |
|     | <p>RT præsenterede bestyrelsens forslag om fast stigning i boligafgiften.</p> <p>RT fortalte dernæst, at stigningen var for at fremtidssikre foreningens fremtidige omkostninger, da det ville skabe bedre balance mellem indtægter og udgifter i foreningen.</p> <p>Forslaget blev debatteret på generalforsamlingen. Herefter satte ST forslaget til afstemning.</p> <p>Stemmerne fordelte sig således:</p> <p>24 stemmer for pkt. 1 og 5 stemmer for pkt. 2.</p> <p>Forslagets pkt. 1 blev vedtaget, hvilket betød at boligafgiften ville stige 1% årligt pr. 01.01.2024.</p> |   |
|     | <b>Vedtagelse</b>  |   |
|     | Forslaget vedtages ved simpelt flertal jf. vedtægternes § 27.  |   |

|          |  |
|----------|--|
| <b>6</b> | <b>Valg af bestyrelse og suppleanter</b> |
|----------|--|

Som bestyrelsesmedlemmer valgtes:

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Formand           | René Thomsen         |
| Bestyrelsesmedlem | Kristian Lykkestrand |
| Bestyrelsesmedlem | Anders Toft          |
| Bestyrelsesmedlem | Kristjan Islington   |
| Bestyrelsesmedlem | Anna Louise Engberg  |
| Bestyrelsesmedlem | Mette Moseholt       |
| Suppleant         | William Jungfalk     |

Bestyrelsen består herefter af:

|                   |                      |                |
|-------------------|----------------------|----------------|
| Formand           | René Thomsen         | På valg i 2024 |
| Bestyrelsesmedlem | Kristian Lykkestrand | På valg i 2024 |
| Bestyrelsesmedlem | Anders Toft          | På valg i 2024 |
| Bestyrelsesmedlem | Kristjan Islington   | På valg i 2024 |
| Bestyrelsesmedlem | Anna Louise Engberg  | På valg i 2024 |
| Bestyrelsesmedlem | Mette Moseholt       | På valg i 2024 |
| Suppleant         | William Jungfalk     | På valg i 2024 |

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>7</b>               | <b>Eventuelt</b>  |
| <b>Udearealer</b>      | <p>En andelshaver spurgte om, hvornår der skulle ske noget med ejendommens udearealer.</p> <p>RT svarede at udearealerne tilhørte ejerforeningens vedligeholdelsespligt. Udearealerne var på bestyrelsens tegnebræt og ville snarest blive behandlet i ejerforeningen.</p>            |
| <b>Låse i kælderen</b> | <p>En andelshaver spurgte, om hvorfor der endnu ikke var låse på kælderdørene.</p> <p>RT svarede, at bestyrelsen endnu ikke var enige om låsene, da den nuværende løsning var meget dyr. RT fortalte dernæst, at bestyrelsen ville behandle emnet på et kommende bestyrelsesmøde.</p> |

Herefter takkede ST for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 19.30.

I henhold til vedtægternes §28 skal dette referat underskrives af dirigenten.

# AB lange Carl Bestyrelsens beretning 2023

Denne beretning gælder regnskabsåret 01 juli 2022 – 30.juni 2023.

Ud over den almindelige drift, har perioden været præget af 1-års gennemgang af vvs projekt og krybekælder projekt.

Disse projekter ligger begge i EF Lange Carl, og fremgår derfor ikke i alle detaljer hverken i regnskabet eller i denne beretning.

EF Lange Carl afholdte XGF 28. juni 2023.10.22

Et af punkterne på dagsorden, var byggeudvalgets interne evaluering af vvs projektet, som blev gennemgået kort og overordnet. Den samme gennemgang kommer derfor her.

Bygherrerådgiveren på vvs – projektet Adlex Bolig lavede deres egen evaluering, hvor I alle har haft mulighed for at komme med jeres input.

Byggeudvalgets interne evaluering er både en evaluering af bygherrerådgiveren Adlex Bolig, IMS som havde hovedentreprisen, samt IMS´ underleverandører som er evalueret samlet som en enhed.

De 3 ovennævnte samarbejdsparter blev evalueret efter en skala fra 1-5 hvor 1 er dårligst og 5 er bedst. 3 er acceptabel og godkendt og bestået niveau. Der blev evalueret i følgende kategorier

Faglig udførelse af projektet, Kommunikation, Tidsplan, Økonomi.

Overordnet set er EF & AB bestyrelsens fælles byggeudvalg, tilfredse med udførelsen af vvs - projektet. Alle 3 parter fik hver for sig, en samlet score over 3.

Det faglige kvalitetsniveau, er udført, som aftalt, Det er både blevet udført inden for tidsrammen og inden for budgetrammen. Der er naturligvis som altid plads til forbedring. Især mht. information og beboerkommunikation er der et ønske fra byggeudvalget, om at man højner niveauet markant, ved kommende projekter i foreningen.

Derudover savnede Byggeudvalget en strammere styring, koordinering, opfølgning og kontrol af underleverandørerne f.eks. malere og tømrer.

På ejerforeningens XGF den 28 juni 2023, var der også et forslag til et altan projekt til afstemning. Københavns Kommune kræver at alle ejere stemmer ja, før et sådan projekt kan godkendes. Der var

2 i mod og 16 for, så forslaget bortfaldt. Hvis det ikke var bortfaldet, så skulle det til afstemning her på AB OGF i aften.

Der er i regnskabsåret solgt en lejelejlighed til andel i foreningen.

På XGF i nov. 2022 blev det besluttet at alle salg i foreningen fremadrettet skulle sælges via ventelisten.

Samlet set har der været ca. 6 salg siden sidste XGF i november 2022.

Andelsforeningen AB lange Carl, er som de fleste af jer sikkert er bekendte med, medlem af ejerforeningen EF lange Carl, som står for drift og vedligeholdelse af vores 13 fælles bygninger. Dvs. både de to førnævnte projekter, samt alm. Drift såsom snerydning og trappevask er Ejerforeningens ansvarsområde.

Vi har i indeværende bestyrelses år afholdt 1 XGF, 6 AB bestyrelsesmøder og 4 EF bestyrelsesmøder, hvor AB bestyrelsen har deltaget, samt et årligt regnskabsmøde i begge foreninger. Derudover er der afholdt et fælles socialt arrangement i august mdr. 2023

På bestyrelsens vegne

René Thomsen  
Formand AB Lange Carl

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## René Thomsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

René Thomsen

Bestyrelsesformand

ID: 3061e964-d6c6-4bee-86de-fd71eb37df0f

Tidspunkt for underskrift: 25-10-2023 kl.: 15:25:57

Underskrevet med MitID



## Steen Thomsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Steen Thomsen

Dirigent

ID: 6b8774b8-414e-4236-be53-262e22564f3b

Tidspunkt for underskrift: 25-10-2023 kl.: 11:07:17

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 4d63fewhuup251074707

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).