

8. oktober 2024
 J.nr. 682-24

A/B Lange Carl

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Dato	Tirsdag den 8. oktober 2024 kl. 18.30
Sted	Valby Kulturhus, Teatersalen Valgårdsvej 4, 2500 Valby
Til stede	28 andelshavere, heraf 6 ved fuldmagt
Endvidere deltog	Administrator, Jonathan Karlsen, ADLEX Boligadministration A/S Direktør, Steen Thomsen, ADLEX Boligadministration A/S

Dagsorden:

1		Valg af dirigent og referent																					
2		Bestyrelsens beretning																					
3		Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.																					
4		Forelæggelse af drifts- og eventuelt likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften Budgettet indeholder uændret boligafgift																					
5		Forslag																					
	5.1	Indtil næste ordinære generalforsamling bemyndiges bestyrelsen til at omlægge foreningens realkreditlån samt eventuel kassekredit til et realkreditlån med lavere, fast rente.																					
	5.2	Bestyrelsen stiller forslag om mandat på op til kr. 50.000 til forundersøgelse vedr. eventuelt kommende kloak, sti og omfangsdrænprojekt.																					
	5.3	Andelshaver stiller forslag om at sidestille ægtefæller/samlevende af andelshaver – ændring i overdragelsesrækkefølgen.																					
	5.4	Andelshaver stiller forslag om bytning af andel																					
6		Valg af bestyrelse og suppleanter																					
	6.1	På valg er:																					
		<table> <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>William Jungfalk</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	William Jungfalk	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	William Jungfalk	På valg for 1 år																					
7		Eventuelt																					
	7.1	Diskussion om planternes godzilla - japansk pileurt																					

1	Valg af dirigent	
Dirigent	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.
Lovligt indvarslet	Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter. Ingen fra generalforsamlingen havde på opfordring indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.	
Beslutningsdygtig	Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 83 medlemmer var 28 repræsenterede, heraf 6 ved fuldmagt. På den baggrund konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig til behandling af dagsordenens punkter på nær forslag 5.3 og 5.4 som krævede kvalificeret fremmøde eller enstemmighed.	
Referent	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.

2	Bestyrelsens beretning	Beretningen blev taget til efterretning.
	RT forelagde bestyrelsens beretning.	
	Beretningen er vedlagt referatet.	
	Spørgsmål og kommentarer	
Trappevask	En andelshaver fortalte at de syntes, at trappevasken i opgangene var blevet dårligere. RT fortalte, at det var blevet bedre efter bestyrelse havde taget dialog med Københavns Ejendomsservice.	
Venteliste	En andelshaver spurgte om, hvordan det fungerede når en lejlighed blev udbudt internt i foreningen. JFK fortalte, at foreningens eksterne venteliste var via Waitly. Når en andel blev udbudt internt i foreningen, blev den udbudt via mail med en 14 dages frist for at melde ind.	

3	Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.	Regnskabet blev enstemmigt godkendt.
Regnskab	ST gennemgik hovedposterne i årsregnskabet.	
Indtægter	De samlede indtægter udgjorde kr. 4.755.306.	
Omkostninger	Der var afholdt driftsomkostninger på kr. 2.814.018 og finansielle omkostninger på 2.756.174.	
Årest resultat	Herefter blev årets resultat et underskud på kr. 814.886.	
Andelskrone	Andelskronen blev enstemmigt vedtaget til	18.987,84
	Spørgsmål og kommentarer	

Vaskeripenge	En andelshaver spurgte om, hvorfor der var indtægter for vaskeri? RT fortalte, at det var indbetaling af foreningens kontantkasse som man ønskede at udfase.	
---------------------	--	--

4	Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften Budgettet indeholder uændret boligafgift ST forelagde driftsbudget for 2024/2025	Budgettet blev enstemmigt vedtaget.
	Spørgsmål og kommentarer	
Grundskyld	En andelshaver spurgte om, hvilken betydning de nye grundskyldvurderinger havde for foreningen. JFK fortalte, at foreningen ejendomsskat ville stige ca. kr. 25.000 pr. år frem mod 2035.	
Omlægning af lån	ST fortalte, at foreningen havde konverteret foreningens lån ned fra en rente på 5% til 4% pr. 01.01.2025. Låneomlægningen ville give en årlig rentebesparelse på ca. kr. 450.000.	

5.1	Forslag	Beslutning
	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.
	Spørgsmål og kommentarer	
	ST fortalte, at forslaget gav bestyrelsen bemyndigelse til at konvertere renten ned på foreningens lån, hvis samfundets renteniveau faldt.	
	Vedtagelse	
	Forslaget vedtages ved simpelt flertal jf. vedtægternes § 27.	

5.2	Forslag	Beslutning
	Bestyrelsen stiller forslag om mandat på op til kr. 50.000 til forundersøgelse vedr. eventuelt kommende kloak, sti og omfangsdrænprojekt.	Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
	Spørgsmål og kommentarer	
Motivation	RT motivberede bestyrelsens forslag om bemyndigelse til forundersøgelse af et eventuelt kloak, sti og omfangsdrænprojekt. Det blev præciseret, at det er forundersøgelse af et helhedsprojekt for alle 13 blokke, men et pilot/delprojekt med blok 52 og 54. Årsagen til at man ønskede, at renovere foreningens kloak var, at de var nedslidte og der ofte var vand i kældrene under nr. 52 og 54.	
Stier	En andelshaver spurgte, om man kunne lave en lappeløsning pga. hullerne i stierne frem mod projektet. RT fortalte, at det var en dyr løsning, men bestyrelsen var i gang	

	med at undersøge alternativer.	
Afstemning	ST fortalte, at man udelukkende stemte om forundersøgelse af projektet, hvorfor et endeligt projekt skal vedtages på en ny generalforsamling.	
	Vedtagelse	
	Forslaget vedtages ved simpelt flertal jf. vedtægternes § 27.	

5.3	Forslag	Beslutning
	Andelshaver stiller forslag om at sidestille ægtefæller/samlevere af andelshaver – ændring i overdragelsesrækkefølgen. Se bilag 1 – forslag fra andelshaver	Forslaget blev forkastet med 9 stemmer for.
	Spørgsmål og kommentarer	
	Andelshaveren var ikke tilstede, hvorfor forslaget ikke blev motiveret. Herefter satte ST forslaget til afstemning.	
	Vedtagelse	
	Vedtagelse af forslaget kræver kvalificeret flertal jf. vedtægternes § 27	

5.4	Forslag	Beslutning
	Andelshaver stiller forslag om bytning af andel Jeg vil gerne stille til forslag at det skal være muligt at bytte sin andelslejlighed, med en anden andelslejlighed udenfor vores forening. De fleste andelsforeninger følger ABF's standartvedtægter hvor det er tilladt at bytte sin andelsbolig. Retten til at bytte går forud for foreningens ventelister, men det skal selvfølgelig godkendes af bestyrelsen.	Forslaget udgik.
	Spørgsmål og kommentarer	
Enstemmighed	ST fortalte, at vedtagelse af forslaget krævede enstemmighed. Flere andelshavere tilkendegav ikke at stemme for forslaget, hvorfor forslaget ikke blev sat til afstemning.	
	Vedtagelse	
	Vedtagelse af forslaget kræver enstemmighed blandt alle andelshavere.	

6	Valg af bestyrelse og suppleanter
----------	--

Som bestyrelsesmedlemmer valgtes:

Formand	René Thomsen
Bestyrelsesmedlem	Kristian Lykkestrand
Bestyrelsesmedlem	Anders Toft
Bestyrelsesmedlem	Kristjan Islington
Bestyrelsesmedlem	Anna Louise Engberg
Bestyrelsesmedlem	Mette Moseholt
Bestyrelsesmedlem	William Jungfalk
Suppleant	Marc Seide Pedersen

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	René Thomsen	På valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Kristian Lykkestrand	På valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Anders Toft	På valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Kristjan Islington	På valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Anna Louise Engberg	På valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Mette Moseholt	På valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	William Jungfalk	På valg i 2025
Suppleant	Marc Seide Pedersen	På valg i 2025

7	Eventuelt
Japansk pileurt	En andelshaver fortalte kort, om problematikken vedr. planten, Japansk pileurt. Planten var meget svær at afskaffe, samt at den kan vokse dybt ned i jorden og bryde om flere forskellige steder. En andelshaver foreslog at, hvis man opdagede planten, skal man fjerne den med det samme og smide den i restaffald og ikke haveaffald.
Vindue	En andelshaver fortalte, at de brugte meget varme, da tagvinduet i den fælles opgang ofte stod åbent. Vinduet kunne kun åbnes/lukkes med stige. RT fortalte, at bestyrelsen ville se på sagen.
Lejemål	En andelshaver spurgte om, hvor mange lejemål der var tilbage i foreningen. RT fortalte, at der på nuværende tidspunkt var 6 lejeboliger tilbage. Det var vedtægtsbestemt at foreningen ikke må sælge det sidste lejemål.

Herefter takkede ST for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 19.50.

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

AB lange Carl Bestyrelsens beretning 2024

Denne beretning gælder regnskabsåret 01 juli 2023 – 30.juni 2024, samt bestyrelsesåret november 2023 til og med oktober 2024.

Ud over den almindelige drift, har perioden været præget ...

Et af punkterne på dagsorden, var EF bestyrelsens interne evaluering af vores ejendomsservice

bestyrelsens interne evaluering er en evaluering af kbh ejensomsservice,

Kort efter OGF 2023 besluttede bestyrelsen at evaluere vores daværende Valuar Wismann. Dette skete på opfordring fra OGF 2023, og det fremgår også af dette referat.

Efter endt evaluering besluttede bestyrelsen at stoppe samarbejdet og har efterfølgende fundet en ny Valuar. STAD

Beholdt fastfrosken andelskrone.

Bestyrelsen har i september 2024 omlagt foreningens lån. Steen fra Adlex vil forklare dette nærmere i dag,

Der er i regnskabsåret ikke solgt nogle lejelejligheder til andele i foreningen.

På XGF i nov. 2022 blev det besluttet at alle salg i foreningen fremadrettet skulle sælges via ventelisten. Bestyrelsen har efterfølgende besluttet at tilkoble os platformen Waitly, og har i den forbindelse valgt at sætte det årlige betaling op til 250 kr fra 100 kr.

Der står p.t. 182 på ventelisten

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, samt alm. Drift såsom snerydning og trappevask er Ejerforeningens ansvarsområde.

Intern opstart af forundersøgelser vedr. evt. kommende sti omfangsdræn og kloak projekt, ligger også under EF Lange Carl

Vi har i indeværende bestyrelses år afholdt

6 AB bestyrelsesmøder og 4 EF bestyrelsesmøder, hvor AB bestyrelsen har deltaget, samt et årligt regnskabsmøde i begge foreninger. Derudover er der afholdt 2 fælles socialt arrangementer i regnskabsåret.

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: 17-10-2024 kl.: 10:34:33

Underskrevet med MitID



Steen Thomsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Steen Thomsen

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 14-10-2024 kl.: 11:47:02

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 7a5aa6xUuSm252115051

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.