



## A/B Lange Carl

Carl Langes Vej 43, st. -1  
2500 Valby  
Tlf. 3644 0220  
Giro 4 77 61 00

Kontortid: Første torsdag i måneden kl. 18 - 19.00

Valby, den 6. december 2000

# Referat af ordinær generalforsamling for A/B Lange Carl. i medborgerhuset tirsdag den 31. oktober 2000 kl. 18.30

Tilstede: Bestyrelsen fra Andelsboligforeningen Lange Carl.  
Finn Johannsen og Søren Michaelsen fra Dan Ejendomme as.,  
39 stemmeberettigede, heraf 12 fuldmagter.

### 1. Valg af dirigent.

Finn Johannsen blev foreslået som dirigent af bestyrelsen, det blev enstemmigt vedtaget.  
Finn Johannsen konstaterede at generalforsamlingen var lovlige og rettidigt indkaldt.

### 2. Valg af referent.

Bestyrelsen foreslog Dennis Jørgensen som referent.

### 3. Bestyrelsens beretning (v/ Gitte Henningsen)

Andelsforeningen har nu eksisteret i snart 4 år og den daglige drift af foreningen er nu ved at finde sig et naturligt leje. Det er dog ikke ensbetydende med at bestyrelsen ikke tilstedelighed har mange arbejdsopgaver der skal løses.

I forbindelse med fjernvarmeprojektet har vi arbejdet med at få godkendt alle de eksisterende badeværelser i ejendommen efter de krav Byggedirektoratet har stillet. Det drejede sig om gulv, vægge og ventilationer. Byggedirektorater og Ingeniør Vagn Duer har nu afsluttet denne byggesag og de fleste af forholdene er også bragt i orden. Der er dog stadig enkelte badeværelser der ikke har efterlevet de krav der blev stillet og de er derfor ikke blevet godkendt. Bestyrelsen har en liste over de badeværelser der er godkendt og dem der endnu ikke ved om netop deres badeværelse er godkendt kan komme op på kontoret i åbningstiden og kigge på denne liste.

Til de af jer der endnu ikke har fået bragt badeværelseforholdene i orden kan bestyrelsen oplyse at de selv inden for en nærmere angivet frist skal få bragt forholdene i orden ellers er Byggedirektoratet parat til at give andelsforeningen et påbud om at bringe forholdene i orden. Det påbud vil andelsforeningen viderebringe til den enkelte beboer og om nødvendigt foretage de krævede arbejder udført for andelshaverens regning.

Ligeledes er godkendelsesprojektet vedrørende haveskurene også for nyligt kommet til en afslutning. Vi sendte i efteråret 99 en skrivelse til alle beboere, om at indtegne deres skure og lave en kort beskrivelse over hvilke materialer der er blevet brugt til skuret. Der var dog pga. et ikke særligt godt materiale ca. 35 beboere der ikke meldte tilbage. Ingeniør Vagn Duer fik efterfølgende den opgave at få indtegnet alle eksisterende skure og havehuse på en situationstegning og bearbejde Byggedirektoratet så en endelig accept af de eksisterende skure- og havehuse på Carl Langes Vej kunne godkendes.

Dette er lykkedes efter lang tovtrækkeri, men der er visse krav der skal efterkommes før en endelig godkendelse af de enkelte skure er tilendebragt. Nogle skure skal flyttes lidt væk fra skel mens andre er en kende for høje osv. Andelsforeningen har pligt til at efterse at også disse forhold bliver bragt i orden ellers vil skuret blive krævet fjernet. Igen kan de enkelte beboere komme op på kontoret og se netop hvilke krav Byggedirektoratet stiller til deres skur.

Som de fleste vel også har set er foreningens materialegård med dertilhørende redskabsskur også blevet færdigt. Det blev fejret med en indvielse på Grundlovsdagen den 5. juni i år. Skuret er smukt opført i træ med røde tagplader og udformet så det ligner vores ejendomme. Der vil endvidere inden vinteren blive plantet hæk omkring hele materialegården så den derved fremstår mere æstetisk. Skuret bliver brugt til opbevaring af foreningens fejmaskine og andre redskaber samt diverse haveredskaber som alle beboere kan leje for et symbolsk beløb. Derudover er foreningen blevet tilsluttet R98's ordning med indsamling af farligt affald. Dette affald vil der være mulighed for at aflevere i varmemester René Jørgensens kontortidder.

Foreningen har i år fået istandsat tre opgange. Det drejer sig om nr. 39, 41 og nr. 50. Bestyrelsen har valgt at prioritere således at det er de opgange med flest andelshavere, der bliver istandsat først. Bestyrelsen regner med at foreningen i det nye regnskabsår kan få istandsat yderligere tre opgange. Budgettet for istandsættelsen af en opgang ligger i størrelsesordenen 50-70.000 kr. - alt efter hvor dårlig vedligeholdelsen har været. Bestyrelsen håber at alle er glade for det pæne resultat og sætter vores lid og forhåbninger til, at alle er med til at værne og passe godt på det arbejde der er udført. Bestyrelsen vil også kigge nærmere på hvad det vil koste evt. at få nye dørgreb, navneskilte og brevsprækker.

I regnskabsåret 99/00 er der solgt 1 lejelejlighed og 3 andelslejligheder af bestyrelsen. Men her i starten af det nye regnskabsår har vi allerede solgt 3 lejelejligheder og 3 andelslejligheder og der er yderligere 1 lejelejlighed og 2 andelslejligheder der skal sælges indenfor nær fremtid.

Der er sikkert flere beboere der har undret sig over at nogle lejligheder har stået tomme i en længere periode end normalt. Dette skyldes at bestyrelsen endnu ikke har fået råderettigheden over disse lejligheder, da henholdsvis skifte- og fogedret endnu ikke har afsluttet deres arbejde.

Når vi nu taler om salg af lejligheder og det at bo i en andelsforening, så kan der vel ikke være nogen der er i tvivl om at man skal betale boligafgift eller husleje som det også hedder, for at bo i en lejlighed på Carl Langes Vej. Men alligevel er det et stigende antal beboere der er bagud med huslejen. Det er dog bemærkelsesværdigt, at det for det meste er andelshaverne der ikke kan finde ud af at betale deres husleje. Ved den sidste opgørelse var der 20 % af alle beboere der var bagud med husleje, altså hver 5. beboer. Ud af de 20 beboere der er bagud med deres husleje, er de 15 af dem andelshavere. Flere af andelshaver-

ne er op til 3 måneder bagud med deres husleje. Det er mildest talt for dårligt. Bestyrelsen kan fremover blive nødt til at ekskludere de andelshavere der fortsat er bagud med deres husleje.

Som de fleste andelshavere bemærkede efter afslutningen af fjernvarmeprojektet, var andelskronen styrt-dykket fra 800 kr. pr. kvm. til 330 kr. pr. kvm. Det skyldtes at ejendomsvurderingen for 1999 ikke var steget tilsvarende de faktiske forbedringer der var foretaget i ejendommen. Bestyrelsen havde derfor bedt vurderingsrådet om at komme og tilse vores ejendomme, da vi (måske nok som de eneste i Danmark) mente at lige netop vores ejendomme var vurderet alt for lavt. Vurderingsrådet var her så i sommer for at kigge på vores ejendomme. Det resulterede så i, at vores ejendomme blev kategoriseret i faktor 7,5 i stedet for 6,5. Det betyder med andre ord at ejendomsvurderingen er steget med 2,6 mill. - til i alt 19.8 mill. - og det betyder ydermere at bestyrelsen kan foreslå en andelskrone i år på 1000 kr. pr. kvm. Det kommer vi nærmere ind på i regnskabet.

Vi har nu haft Dan-Ejendomme som administrator i snart 4 år og bestyrelsen har stort set været tilfredse med deres indsats og hjælp på flere områder i den første årrække. Der er dog indenfor det sidste år til halvanden sket så mange omstruktureringer og udskiftninger af personalet i Dan-Ejendomme, at det er begyndt at påvirke deres indsats og overholdelse af administrationsaftalen med vores forening. Det er efter bestyrelsens opfattelse at Dan-Ejendomme har fusioneret sig så store og effektiviseret så meget, at der på for mange områder bliver nedprioriteret i vores administrationsaftale. Det har dog ikke noget at gøre med de personer der sidder og administrer foreningens drift. MEN det skal derfor ikke længere være nogen hemmelighed at bestyrelsen er ved at være godt trætte af denne nedprioritering.

DERFOR vil bestyrelsen bede generalforsamlingen om at få mandat til at finde en ny administrator der kan yde en bedre indsats og opfylde ALLE aftaler der står i en administrationsaftale og efterfølgende indgå en ny administrationsaftale. Bestyrelsen er allerede nu gået i gang med at indhente tilbud fra andre administrationselskaber.

Beretningen blev enstemmigt vedtaget.

#### **4. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab 1999/2000 og budget 2000/2001**

Regnskab og budget omdelt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen blev gennemgået af Søren Michaelsen fra Dan-Ejendomme as, der efterfølgende svarede på diverse spørgsmål fra forsamlingen. Regnskabet og budget blev enstemmigt vedtaget.

Der blev hermed besluttet en andelskrone lydende på i alt kr. 1.000,00 pr. kvm heraf andelsindskud kr. 200,00 pr. kvm.

#### **5. Forslag.**

Der var ingen indkomne forslag.

## 6. Valg af formand, øvrige bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Opstillede til formandsposten var Gitte Henningsen. Gitte Henningsen blev enstemmigt valgt.

Der var 3 bestyrelsesmedlemmer på valg denne gang, da Pernille Roikjer har valgt at trække sig fra bestyrelsen på grund af nyt arbejde og tidsmangel. Bestyrelsen takker for en dejlig tid og et godt samarbejde.

Opstillede til de 3 poster som bestyrelsesmedlemmer var:

Dennis Jørgensen,	29 stemmer	Helle Horn,	25 stemmer
Winnie Poulsen,	20 stemmer	Ditte Jensen,	13 stemmer
John Sørensen,	9 stemmer	Else Berg,	6 stemmer
Michael Rasmussen,	5 stemmer	Birger Rudolph,	2 stemmer
Steen Rasmussen,	2 stemmer		

Dennis Jørgensen og Helle Horn blev valgt som bestyrelsesmedlemmer for 2 år og Winnie Poulsen for 1 år. Stemmeudvalget bestod af John Sørensen, Christina Johansen, Finn Johannsen og Else Berg.

Opstillede til de 2 poster som suppleanter:

Helene Berg,	28 stemmer	Ditte Jensen,	23 stemmer
John Sørensen,	11 stemmer	Else Berg,	4 stemmer
Birger Rudolph,	4 stemmer	Steen Rasmussen,	4 stemmer
Michael Rasmussen,	3 stemmer		

Helene Berg og Ditte Jensen blev valgt som suppleanter for 1 år.

## 7. Eventuelt.

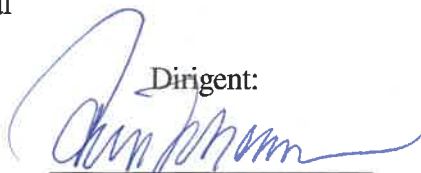
Under dette punkt blev der kort diskuteret om bl.a. ansøgning om Carl Langes Vej som stillevej, etablering af fællesvaskeri, mulighed for fælles tilslutning til hybridnet eventuelt med dertilhørende internetopkobling og telefoncentral. Generalforsamlingen sluttede ca. kl. 21.00

Med venlig hilsen

Bestyrelsen for A/B Lange Carl

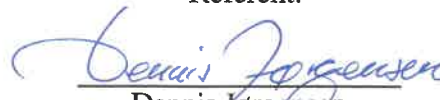
Godkendt af

Dirigent:



Finn Johannsen  
Administrator

Referent:



Dennis Jørgensen  
Bestyrelsesmedlem



Gitte Henningsen  
Carl Langes Vej 39, 1. dør 4  
2500 Valby

Tuborg Parkvej 8  
2900 Hellerup  
Tlf. 39 46 60 00  
Fax 39 46 60 01

Regionskontor - Århus:  
Saralyst Allé 53  
8270 Højbjerg

17.10.2000  
692/SOM

A/B Lange Carl - Beboernr. 02-692-00005-02  
Carl Langes Vej 39, 1. dør 4

Som administrator for ovennævnte andelsboligforening skal vi hermed på bestyrelsens vegne indkalde til ordinær generalforsamling

tirsdag den 31. oktober 2000 kl. 18.30

i Valby Medborgerhus, 2500 Valby med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent. *FINN*
2. Valg af referent. *DENNIS*
3. Bestyrelsens beretning. *GITTE*
4. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab 1999/00 og budget for 2000/01. *SØREN*
5. Forslag. *INGEN*
6. Valg af formand, *GITTE* øvrige bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
7. Eventuelt.

Vi vedlægger årsregnskabet for 1999/00 og budgettet for 2000/01.

Med venlig hilsen

*Søren Michaelsen*  
Søren Michaelsen  
ejendomsadministrator