



## 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. november 2001

# Referat af ordinær generalforsamling for A/B Lange Carl. i medborgerhuset mandag den 29. oktober 2001 kl. 18.30

Tilstede: Bestyrelsen fra Andelsboligforeningen Lange Carl .  
Finn Johannsen og Ralf Grimsehl fra ATZ-administration.  
34 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 lovlig og rettidigt indkaldt.

## 2. Referent.

Bestyrelsen foreslog Ditte Jensen som referent.

## 3. Bestyrelsens beretning.

Formanden Gitte Henningsen fremlagde bestyrelsens beretning.

### Ny administrator

På generalforsamlingen sidste år i november fik bestyrelsen mandat til at finde en ny administrator, da bestyrelsen igennem 1½ år mildest talt har været meget utilfreds med Dan-Ejendomme as. Det er dog bestyrelsens opfattelse at det ikke var personerne i Dan-Ejendomme, der var noget galt med – men selve politikken omkring administrationen af mindre boligforeninger, der var helt ved siden af.

Dan-Ejendomme har over en længere periode ikke kunne leve op til den administrationsaftale foreningen havde underskrevet i februar 1997. Der har været flere punkter i administrationsaftalen der ikke er blevet overholdt, bl.a. har Dan-Ejendomme haft voldsomme problemer med overholdelse af opkrævning af huslejerestancer samt generelle overholdelse af aftaler lavet med bestyrelsen.

Bestyrelsen har haft kontakt til flere administrationselskaber og fået i alt 3 tilbud og har efter flere overvejelser valgt ATZ-administration, der drives af gamle kendinge af foreningen – nemlig Ralf Grimsehl og Finn Johannsen. Begge har tidligere været ansat i Dan-Ejendomme. Bestyrelsen har truffet dette valg på flere forskellige grundlag, men overvejende på grund af at netop disse mennesker har været med fra starten af og bestyrelsen har vurderet at det vil være til foreningens fordel at kunne fortsætte med folk, der

kender til foreningens forretningsgange. Dette nye samarbejde trådte så i kraft pr. 1. juli i år og bestyrelsen har allerede mærket en markant fremgang i administrationens engagement. ATZ-administration har dog haft svært ved at få alle de nødvendige papirer og oplysninger, da Dan-Ejendomme stadig har en del hængpartier, bl.a. de føromtalte huslejerestancer. Bestyrelsen vil derfor benytte lejligheden til at sige velkommen tilbage til Ralf og Finn.

### **Ejendommene.**

Bestyrelsen og vores nye administrator har besluttet at få lavet en ny tilstandsvurdering med henblik på allerede nu at vide, hvilke vedligeholdelsesarbejder der de kommende 5 år kan komme på tale. Vi ved allerede nu at vores tagkonstruktioner og sokler meget snart skal renoveres samt at vores vinduer snart kunne trænge til lidt maling. I forbindelse med en renovering af tagkonstruktionerne har bestyrelsen kendskab til flere forskellige muligheder, der gør at foreningen eventuelt kan spare nogle penge. Dette vil vi komme mere ind på under punktet eventuelt.

### **Skur.**

Bestyrelsen har indhentet tilbud på et skur, der skal erstatte den nuværende storskraldscontainer. Det er besluttet på det grundlag, at det for det første ikke er et kønt syn for de omkringliggende lejligheder at kigge ned på en container der næsten altid flyder med affald – ikke kun indenfor raftehegnet men ligeså ofte udenfor. Ydermere bruger foreningen ca. 20-30.000 kr. om året på at få sorteret affaldet, da mange beboere ikke kan finde ud af at storskraldscontaineren kun er til brændbart affald. Derfor vil bestyrelsen etablere et skur tilsvarende foreningens redskabsskur og indrette det med mindre containere der står under tag og skuret vil være aflåst. Vores vicevært vil løbende kontrollere at der er pænt og ryddeligt samt at affaldet er sorteret korrekt. Prisen for det nye storskraldsskur vil være tjent hjem i løbet af 3-4 år ved hjælp af den besparelse, der unægtelig vil være da affaldet forhåbentlig ikke længere skal sorteres.

### **Vicevært.**

Når vi nu snakker om vores vicevært, så har mange nok allerede lagt mærke til at vi har fået en ny. Den 25. maj 2001 var sidste arbejdsdag for varmemester Rene Jørgensen. Han har gennem de sidste 4 år været en stor hjælp for foreningen. Rene har valgt at trække sig tilbage fra arbejdsmarkedet og har købt sig et lille husmandssted på Falster. Vores nye vicevært hedder Torben Hansen og han er allerede sat ind i hans nye arbejdsfunktioner og er som sagt i fuld gang. I øjeblikket er han i gang med oprydning af kældre og lofter, så der én gang for alle kan blive rensat ud i alt det møg vi beboere har efterladt rundt om i ejendommene. Tag godt imod ham.

### **Opgange.**

Foreningen har dette regnskabsår fået istandsat to opgange mere. Det drejer sig om nr. 42 og 48. det vil sige at vi nu har fået istandsat i alt fem opgange nemlig nr. 39, 41, 42, 48 og nr. 50. 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. Der vil en af de nærmeste dage komme en seddel rundt til beboerne i de istandsatte opgange med tilbud om at få nye navneskilte.

### **Lejligheder.**

I regnskabsåret 00/01 er der solgt 4 lejelejlighed og 4 andelslejligheder af bestyrelsen. Når vi nu igen taler om salg af lejligheder og det at bo i en andelsforening, så kan der vel stadig 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 på trods af sidste års opfordringer til at betale sin husleje til tiden er der stadig nogle beboere der er bagud med huslejen. Det er mildest talt for dårligt. Bestyrelsen og vores nye administrator har allerede strammet op på rykkerproceduren og håber at de berørte snart vil lære at betale huslejen til tiden ellers hedder næste skridt inkasso og i yderste konsekvens eksklusion.

### **Vaskeri.**

Der var flere der på generalforsamlingen sidste år ytrede ønske om at få etableret et vaskeri på ejendommen. Bestyrelsen har indhentet flere tilbud fra forskellige vaskeriproducenter, men samtlige løsningsforslag har været alt for dyre. Det vil koste foreningen ca. 480.000 kr. at få etableret et vaskeri.

### **Fratrædt bestyrelsesmedlem.**

Til sidst vil jeg informere at det er med beklagelse at konstatere at et langvarigt medlem af bestyrelsen har valgt at rykke teltpælene op og flytte fra Carl Langes Vej. Som nogen sikkert har gættet allerede så drejer det sig om Dennis. Jeg vil gerne her på generalforsamlingen takke for de mange gode år og det store arbejde Dennis har lagt i bestyrelsen siden sin start i beboerforeningen i begyndelse af 1990.

Der var efterfølgende nogle bemærkninger/spørgsmål til beretningen:

Hvor meget et skur til affald ville koste ? hertil svarede bestyrelsen ca. 100.000 kr., disse penge vil dog være tjent ind i løbet af 3-4 år, da der ved bygningen af et skur ikke vil være nogle omkostninger ved affaldssortering.

Hvorfor alle ikke får ens brevsprækker ? hertil svarede bestyrelsen at det var for dyrt og at der lige i øjeblikket ikke er penge til dette.

Hvorfor opslagstavlerne ikke var blevet sat op i de malede opgange ? hertil svarede bestyrelsen at de havde været i gang med at indhente tilbud på nogle skabe til opgangene, i stedet for opslagstavler.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

## **4. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab 2000/01 og budget 2001/02.**

Ralf Grimsehl gennemgik årsregnskabet for perioden 2000/01.

Der var enkelte bemærkninger/spørgsmål til årsregnskabet som blev besvaret af Finn Johannsen fra ATZ.

Regnskabet blev enstemmigt vedtaget.

Godkendelsen af regnskabet betyder at andelskronen nu er fastsat til 1200 kr. pr. kvm.

Ralf Grimsehl gennemgik budgettet for 2001/02.

Budgettet er først blevet lavet i oktober da Dan-Ejendomme ikke har afleveret tallene før.

Godkendelsen af budgettet betyder en husleje stigning på 10 %. Årsagen til stigningen er at salg af lejelejligheder til andelslejligheder ikke længere skal være en del af budgettet, men i stedet et forhåbentligt over-

skud i det samlede budget. Husleje stigningen var først forslået til at skulle ske med tilbage virkende kraft fra den 1. juli 2001. Da bestyrelsen erkendte at informationen til beboerne ikke havde været klar nok, blev stigningen ændret til den 1. januar 2002.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Vedtagelsen af budgettet betyder at huslejen stiger med 10 % den 1. januar 2002.

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

Bestyrelsen havde et forslag til vedtægtsændring, se indkaldelse til generalforsamlingen.

Da der til generalforsamlingen ikke var 2/3 af samtlige andelshavere tilstede, kunne forslaget ikke vedtages, men skal op til afstemning på en ekstraordinær generalforsamling. Stemningen blev dog vejet og af de fremmødte var kun 4 imod vedtægtsændringen.

#### **6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.**

Der var to bestyrelsesmedlemmer på valg: Helene Berg og Winnie Poulsen.

Stemmeudvalget bestod af Dennis Jørgensen, og Finn Johannsen.

Opstillede til de 2 poster som bestyrelsesmedlemmer var:

Helene Berg:	28 stemmer
Winnie Poulsen:	25 stemmer
Michael Rasmussen:	1 stemme
John Skibsted:	5 stemmer
John Ostrowski:	9 stemmer

Helene Berg og Winnie Poulsen blev valgt som bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

Opstillede til de 2 poster som suppleanter var:

Jesper Øager Jensen:	31 stemmer
Michael Rasmussen:	3 stemmer
John Skibsted:	18 stemmer
John Ostrowski:	13 stemmer
Blanke:	3 stemmer

Jesper Øager Jensen og John Skibsted blev valgt som suppleanter for 1 år.

### 7. Eventuelt.

Finn Johannsen fra ATZ meddelte at vores tage er i så dårlig stand at de meget snart skal udskiftes. En udskiftning vil koste ca. ½ million pr. tag. Bestyrelsen og ATZ har derfor snakket om at man ved udskiftning af tage kunne etablere tag ejerlejligheder. Idéen er at salget af ejerlejlighederne skulle kunne finansiere udskiftningen af tage så beboerne ingen omkostninger vil have.

Der blev stillet forskellige spørgsmål til dette projekt, blandt andet om man kunne lave solvarme i taget, hvem der ville have første ret til køb af disse lejligheder og om der er nogle omkostninger forbundet med denne idé før den er besluttet. Bestyrelsen kunne meddele at der ingen omkostninger vil være, før beboerne har vedtaget at det er det de vil.

Da stemningen blandt de fremmødte var positiv arbejder bestyrelsen videre. Beboerne vil til næste år blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor projektet vil blive fremlagt.

Generalforsamlingen sluttede ca. kl. 20.30.

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen for A/B Lange Carl

Godkendt af

Dirigent:

Referent:

---

Finn Johannsen  
Administrator

---

Ditte Jensen  
Bestyrelsesmedlem

## Bestyrelsens beretning d. 29-10-2001

### Ny administrator

På generalforsamlingen sidste år i november fik bestyrelsen mandat til at finde en ny administrator, da bestyrelsen igennem 1½ år mildest talt har været meget utilfreds med Dan-Ejendomme as. Det er dog bestyrelsens opfattelse at det ikke var personerne i Dan-Ejendomme, der var noget galt med – men selve politikken omkring administrationen af mindre boligforeninger, der var helt ved siden af.

Dan-Ejendomme har over en længere periode ikke kunne leve op til den administrationsaftale foreningen havde underskrevet i februar 1997. Der har været flere punkter i administrationsaftalen der ikke er blevet overholdt, bl.a. har Dan-Ejendomme haft voldsomme problemer med overholdelse af opkrævning af huslejerestancer samt generelle overholdelse af aftaler lavet med bestyrelsen.

Bestyrelsen har haft kontakt til flere administrationsselskaber og fået i alt 3 tilbud og har efter flere overvejelser valgt ATZ-administration, der drives af gamle kendinge af foreningen – nemlig Ralf Grimsehl og Finn Johannsen. Begge har tidligere været ansat i Dan-Ejendomme. Bestyrelsen har truffet dette valg på flere forskellige grundlag, men overvejende på grund af at netop disse mennesker har været med fra starten af og bestyrelsen har vurderet at det vil være til foreningens fordel at kunne fortsætte med folk, der kender til foreningens forretningsgange. Dette nye samarbejde trådte så i kraft pr. 1. juli i år og bestyrelsen har allerede mærket en markant fremgang i administrationens engagement. ATZ-administration har dog haft svært ved at få alle de nødvendige papirer og oplysninger, da Dan-Ejendomme stadig har en del hængepartier, bl.a. de førortalte huslejerestancer. Bestyrelsen vil derfor benytte lejligheden til at sige velkommen tilbage til Ralf og Finn.

### Ejendommene.

Bestyrelsen og vores nye administrator har besluttet at få lavet en ny tilstandsvurdering med henblik på allerede nu at vide, hvilke vedligeholdelsesarbejder der de kommende 5 år kan komme på tale. Vi ved allerede nu at vores tagkonstruktioner og sokler meget snart skal renoveres samt at vores vinduer snart kunne trænge til lidt maling. I forbindelse med en renovering af tagkonstruktionerne har bestyrelsen kendskab til flere forskellige muligheder, der gør at foreningen eventuelt kan spare nogle penge. Dette vil vi komme mere ind på under punktet eventuelt.

### Skur.

Bestyrelsen har indhentet tilbud på et skur, der skal erstatte den nuværende storskraldscontainer. Det er besluttet på det grundlag, at det for det første ikke er et kønt syn for de omkringliggende lejligheder at kigge ned på en container der næsten altid flyder med affald – ikke kun indenfor raftehegnet men ligeså ofte udenfor. Ydermere bruger foreningen ca. 20-30.000 kr. om året på at få sorteret affaldet, da mange beboere ikke kan finde ud af at storskraldscontaineren kun er til brændbart affald. Derfor vil bestyrelsen etablere et skur tilsvarende foreningens redskabsskur og indrette det med mindre containere der står under tag og skuret vil være aflåst. Vores vicevært vil løbende kontrollere at der er pænt og ryddeligt samt at affaldet er sorteret korrekt. Prisen for det nye storskraldsskur vil være tjent hjem i løbet af 3-4 år ved hjælp af den besparelse, der unægtelig vil være da affaldet forhåbentlig ikke længere skal sorteres.

### Vicevært.

Når vi nu snakker om vores vicevært, så har mange nok allerede lagt mærke til at vi har fået en ny. Den 25. maj 2001 var sidste arbejdsdag for varmemester Rene Jørgensen. Han har gennem de sidste 4 år været en stor hjælp for foreningen. Rene har valgt at trække sig tilbage fra ar-

bejdsmarkedet og har købt sig et lille husmandssted på Falster. Vores nye vicevært hedder Torben Hansen og han er allerede sat ind i hans nye arbejdsfunktioner og er som sagt i fuld gang. I øjeblikket er han i gang med oprydning af kældre og lofter, så der én gang for alle kan blive renset ud i alt det møg vi beboere har efterladt rundt om i ejendommene. Tag godt imod ham.

### **Opgange.**

Foreningen har dette regnskabsår fået istandsat to opgange mere. Det drejer sig om nr. 42 og 48. det vil sige at vi nu har fået istandsat i alt fem opgange nemlig nr. 39, 41, 42, 48 og nr. 50. 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. Der vil en af de nærmeste dage komme en seddel rundt til beboerne i de istandsatte opgange med tilbud om at få nye navneskilte.

### **Lejligheder.**

I regnskabsåret 00/01 er der solgt 4 lejelejlighed og 4 andelslejligheder af bestyrelsen. Når vi nu igen taler om salg af lejligheder og det at bo i en andelsforening, så kan der vel stadig 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 på trods af sidste års opfordringer til at betale sin husleje til tiden er der stadig nogle beboere der er bagud med huslejen. Det er mildest talt for dårligt. Bestyrelsen og vores nye administrator har allerede strammet op på rykkerproceduren og håber at de berørte snart vil lære at betale huslejen til tiden ellers hedder næste skridt inkasso og i yderste konsekvens eksklusion.

### **Vaskeri.**

Der var flere der på generalforsamlingen sidste år ytrede ønske om at få etableret et vaskeri på ejendommen. Bestyrelsen har indhentet flere tilbud fra forskellige vaskeriproducenter, men samtlige løsningsforslag har været alt for dyre. Det vil koste foreningen ca. 480.000 kr. at få etableret et vaskeri.

### **Fratrædt bestyrelsesmedlem.**

Til sidst vil jeg informere at det er med beklagelse at konstatere at et langvarigt medlem af bestyrelsen har valgt at rykke teltpælene op og flytte fra Carl Langes Vej. Som nogen sikkert har gættet allerede så drejer det sig om Dennis. Jeg vil gerne her på generalforsamlingen takke for de mange gode år og det store arbejde Dennis har lagt i bestyrelsen siden sin start i beboerforeningen i begyndelse af 1990.