



A/B Lange Carl

Carl Langes Vej 43, st. -1
2500 Valby
Tlf. 3644 0220

Kontortid: Første torsdag i måneden kl. 18 - 19.00

Valby den 6. november 2002

Referat af ordinær generalforsamling for A/B Lange Carl. i medborgerhuset torsdag den 31. oktober 2002 kl. 18.30

Tilstede: Bestyrelsen fra Andelsboligforeningen Lange Carl .
Finn Johannsen og Ralf Grimsehl fra ATZ-administration.
42 stemmeberettigede, heraf 7 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.

Advokat

Bestyrelsen har fået flere henvendelser igennem længere tid vedrørende et lejemål der har stået tomt igennem længere tid.

I den forbindelse kan bestyrelsen oplyse at der har været vanskeligheder forbundet med en udsættelse af den pågældende lejer, og det skyldes de retslige regler på området.

Sagen blev overdraget til advokat Anne Mette Jøker Thorsen i januar måned, og administrationen og bestyrelsen ser frem til at sagen kan få sin afslutning inden for en måneds tid.

Taglejligheder

Der er ingen tvivl om at bestyrelsens arbejde dette år har ligget i at få taglejlighederne etableret. Siden informationsmødet i maj er der sket det, at vi har fået byggetilladelse fra Københavns kommune og entrepris aftalen mangler kun at blive finpudset. Når entrepris aftalen så er blevet finpudset, skal bestyrelsen og administrationen sammen med en advokat på området fin kæmme aftalen. Bestyrelsen har fået mange forskellige henvendelser angående hvornår der bliver bygget lejligheder og det er bestyrelsens opfattelse at mange ønsker at få det her op at stå hurtigst muligt. Ting tager tid og vi er nødt til at have det hele på plads, så vi ikke får en økonomisk øretæve. I forhold til at ting tager tid, så er det også sådan at når foreningen henvender sig til forskellige instanser, bliver andre sager ikke lagt væk for at behandle vores. Ud over alle de møder vi har haft vedrørende taglejligheder, har bestyrelsen også diskuteret de spørgsmål der var på informationsmødet vedrørende haver, brændeovne og valg af interiør. Vedrørende interiør har vi ikke endnu fået diskuteret med arkitekter og de impliceret hvor meget der skal være indflydelse på. Der er ingen tvivl om at bestyrelsen ønsker at de andelshavere der ønsker at flytte op i en taglejlighed, får så meget indflydelse som det vil være økonomisk hensigtsmæssigt. Bestyrelsen er blevet enige om, at de andelshavere som flytter i taglejlighed og som ønsker at beholde deres have, vil få mulighed for dette. Der vil i den forbindelse komme sedler rundt om man ønsker at beholde sin have eller ej. Hvis man som ny andelshaver kommer ude fra og køber en taglejlighed, skal der være mulighed for at man kan blive skrevet op til en have, hvis en andelshaver som har have ikke ønsker den. Alt det bliver koordineret, så hele tag projektet kommer ud i en færdig pakke til afstemning.

Skur

Skuret er nu blevet færdig bygget og det er vigtigt at beboerne stabler affald ordentligt. I forhold til skuret holder det stadig økonomisk, fordi vi ikke betaler leje af container ca. 20.000 kr. pr. år og derudover sortering af container på ca. 3000 kr. pr. gang. Derfor kan vi godt se nu at det rent økonomisk godt kunne svare sig at få lavet skuret. Vi har nogle problemer med at få tømt skuret, dette er fordi R98 har lang ekspeditionstid på afhentning af storskrald og haveaffald. Det betyder at der sommetider vil være svært tilgængeligt til skuret. Vi prøver at afhjælpe dette med en container i ny og næ.

Bad nr. 50

Et ikke godkendt bad i nr. 50 har lavet vandskade. Vandskaden har kostet mellem 75.000 og 80.000 kr. at få lavet. Der er taget et lån over 30 år og vedkommende har fået en husleje stigning på lidt over 500 kr. Derfor er det vigtigt at man får lavet en skade hvis sådanne skulle opstå. Foreningen kan ikke økonomisk bære denne byrde. Derfor er det vigtigt at få en godkendelse så ansvaret ligger andet sted.

Nr. 42

Hvor en bil er kørt ind i en hæk. Forsikringsselskabet har nu anerkendt erstatningspligten og vores vicevært har sendt bud efter et tilbud. Det har været længe undervejs og denne tilkendegivelse fra forsikringen er først kommet den 28.10 2002.

Lejligheder

I regnskabsåret 01/02 er der solgt 1 lejelejlighed og 11 andelslejligheder. Ifølge vores vedtægter må man sælge sin andelslejlighed til hvem man vil så det vil sige at ventelisten ofte står meget i stampe. På nuværende tidspunkt er der over 100 på listen og bestyrelsen har besluttet at listen er lukket indtil videre. Det er ATZ- administration som står for alt med ventelisten, proceduren er at der en gang om året bliver sendt et giro kort på 100 kr., indbetales dette beløb ikke inden en vis dato slettes man fra listen. De nye taglejligheder vil også blive udbudt til folk på ventelisten og så vil bestyrelsen beslutte hvornår der skal åbnes for listen igen. I samme forbindelse vil bestyrelsen arbejde på at få etableret en intern venteliste, så andelshavere har mulighed for at få skrevet deres børn op.

Fratrædt bestyrelsesmedlem.

Siden sidste generalforsamling er bestyrelsen blevet halveret, da tidligere bestyrelses medlem Helene Berg og suppleanter Jesper Øger og John Skibsted er fraflyttet foreningen. Helle Horn opstiller ikke igen da hun meget snart fraflytter foreningen.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab 2001/02 og budget 2002/03.

Ralf Grimsehl gennemgik årsregnskabet for perioden 2001/02.

Der var enkelte bemærkninger/spørgsmål til årsregnskabet som blev besvaret af Ralf Grimsehl fra ATZ.

Regnskabet blev vedtaget med 2 stemmer imod.

Godkendelsen af regnskabet betyder at andelskronen nu er fastsat til 1400 kr. pr. kvm.

Ralf Grimsehl gennemgik budgettet for 2002/03.

Selv om regeringen har vedtaget et skattestop, har kommunen sat grundværdien op med 5 mio. det betyder at ejendomsskatterne stiger. Det betyder i sidste ende at vi får en husleje stigning pr. 1. januar 2003.

Husleje stigningen fremgår ikke klart nok i budgettet, i fremtiden vil Ralf Grimsehl sørge for at husleje stigninger vil fremgå klart og tydeligt i budgettet.

Budgettet blev vedtaget med 2 stemmer imod.

Stigningen for en lejlighed på 54 m² andrager i budgettet 2002/2003 kr. 1.707,48 svarende til en stigning pr. m² på kr. 31,62 pr. år.

Såfremt beløbet kunne have været opkrævet fra 1. juli 2002 havde den månedlige stigning været på kr. 142,29, men da stigningen skal opkræves over 6 måneder fra 1. januar til 30. juni 2003 vil der i den periode blive opkrævet kr. 284,- pr måned.

Efter 1. juli 2003 vil boligafgiften falde med kr. 142,-.

m ²	årlig stigning	kr.	månedlig stigning	kr.	stigning 1/1-30/6-2003	kr.
51	1.613,-	134,-	268,-			
53	1.676,-	140,-	280,-			
54	1.707,-	142,-	284,-			
61	1.929,-	161,-	322,-			
62	1.960,-	163,-	326,-			
68	2.150,-	179,-	358,-			

Finn Johannsen og Ralf Grimsehl mente, at under forudsætning af, at der sker en omlægning af lån i forbindelse med tag projektet i 2003, ville der ikke komme huslejestigninger i 2004.

5. Forslag.

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

19 stemte imod forslaget.

22 stemte for forslaget.

1 blank.

Da mindre end 2/3 stemte for, er forslaget forkastet.

Michael Rasmussen 50 st. - 4 ønskede 7 forslag til afstemning, se omdelte seddel.

Ad 1. Bestyrelsen gav udtryk for, at viceværtens arbejde er et bestyrelsesanliggende og at der ikke kan foretages afstemning om en arbejdsplan. Det er bestyrelsen der ansætter og afskediger driftspersonale. Der er udarbejdet en arbejdsbeskrivelse for viceværten.

Blandt nogle medlemmer var der stor utilfredshed med viceværtens arbejde. Bestyrelsen vil gerne tage imod klager, men det skal være konkrete ting der er til at tage fat i og ikke bare at viceværten ikke laver sit arbejde.

I perioden fra 1. maj til 1. november vil et firma foretaget trappevasken. Det koster ca. 5000 kr. pr. måned. Det giver så viceværten tid til at holde udenoms arealerne.

Nogle medlemmer ønskede en specifikation af udgifterne til viceværten.

Specifikation af viceværtudgifter:

Løn vicevært	241.049,00
ATP	1.789,00
Viceværtassistance	25.019,00
Telefon vicevært og bestyrelseslokale	8.715,00
Lønsumsafgift	11.256,00
Afsat feriepenge	34.630,00
Rengøringsartikler	2.938,00
Værktøj	363,00
Materialer vicevært	9.291,00
Vejsalt	1.640,00
Drift og vedligeholdelse	2.170,00
Viceværtudgifter i alt	<u>338.860,00</u>

Ad 2. Bestyrelsen henviste til formandens beretning. Bestyrelsen sørger for at der bliver lavet en skrivelse som beskriver hvor affald skal stilles og hvordan det skal sorteres. Der var forslag om køb af en flismaskine og flaske sortering.

Ad 3. Formanden gav udtryk for at det var frækt at hentyde til at bestyrelsen fusker med ventelisterne. Det vil koste foreningen penge, hvis man skal have tilladelse til at offentliggøre navne på ventelisten. Der blev foretaget en afstemning om forslaget. 8 stemte for, resten imod – forslaget forkastet.

Ad 4. Der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor man kan stemme for eller imod taglejligheder.

Ad 5. Tommy Larsen gav udtryk for at det var en bestyrelses opgave at vælge administrator.

Ad 6. Formanden fungerer ikke som kasserer, Gitte har max. 1500 kr. i en "kaffekasse" Der blev foretaget en afstemning om hvorvidt man syntes at det var i orden, 2 stemte imod resten for. Formanden har ikke adgang til penge i foreningen, det kræver underskrifter fra andre bestyrelsesmedlemmer.

Ad 7. Ralf Grimsehl oplyste at en revisor ikke er ansat til at styre foreningens økonomi, men til at revidere. Et medlem af foreningen mente at et underskrevet regnskab med bilag skal ligge fremme ved generalforsamlingen. Bestyrelsen og administrationen undersøger dette, er det rigtigt vil det selvfølgelig blive bragt i orden ved næste generalforsamling.

6. Valg af formand, bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Stemmeudvalget bestod af Winnie Poulsen, Helle Horn og Finn Johannsen.

Valg af formand.

Gitte Henningsen stillede op som formand og blev valgt.

Gitte takkede for valget og sagde at hun fremover gerne ville have sig frabedt beskyldninger om korrupsion. Derudover lovede hun at sørge for at der kommer mere information ud til beboerne, dog ikke hvis det drejer sig om fx køb af en kaffemaskine.

Opstillede til de 3 poster som bestyrelsesmedlemmer var:

Rasmus Stenbo Nielsen:	35 stemmer
Tommy Larsen:	30 stemmer
Ditte Jensen:	27 stemmer
Lars Thor Hansen:	24 stemmer

Rasmus Stenbo Nielsen og Tommy Larsen blev valgt som bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

Ditte Jensen blev valgt som bestyrelsesmedlem for 1 år.

Derudover består bestyrelsen også af Winnie Poulsen som er på valg i 2003.

Opstillede til de 2 poster som suppleanter var:

Lars Thor Hansen:	26 stemmer
Maiken Sand:	16 stemmer

Rene Thomsen: 16 stemmer
John Ostrowski: 10 stemmer
Michael Rasmussen: 3 stemmer

Lars Thor Hansen blev valgt som suppleant for 1 år. Generalforsamlingen vedtog at da Maiken Sand og Rene Thomsen havde fået lige mange stemmer, er de begge valgt som suppleanter for 1 år.

7. Eventuelt.

Der blev spurgt om det ikke var på tide at vi fik nogle nye vedtægter. Bestyrelsen svarede at meget af tiden i år er gået med tag projektet, men bestyrelsen håber snart at kunne lave nogle nye vedtægter i forbindelse med tag projektet, som sikkert vil kræve nogle vedtægtsændringer.

Generalforsamlingen sluttede ca. kl. 21.30.

Dato:

Dato:

Dirigent:

Referent:

Finn Johannsen
Administrator

Ditte Jensen
Bestyrelsesmedlem