

## Ordinær generalforsamling 2021 i Ved Classens Have

Afholdt:	onsdag d. 1. september 2021 kl. 19.00
Sted:	Københavns Professionshøjskole, Sigurdsgade 26, 2200 København N, Lokale C060
Til stede:	46 stemmeberettigede
Repræsentantskab:	Knud Svendsen, Nena Wiinstedt, Kirsten Groth Willesen, Christine Sestoft, Tobias Nordentoft og Birgitte Akerø
Fra administrationen:	Mikkel Kjøgx (Kundechef), Rikard Raagaard Nannestad (Byggeteamchef) og Stephanie Larsen (ref.)

Formanden for Ved Classens Have, Knud Svendsen, byder velkommen.

### Dagsorden

#### a. Valg af dirigent

Mikkel Kjøgx vælges som dirigent, hvilket godkendes af forsamlingen.

Stephanie Larsen vælges til referent.

Dirigenten præsenterer sig selv og referenten og konstaterer, at generalforsamlingen er rettidigt indkaldt, jf. vedtægterne. Under normale omstændigheder afholdes generalforsamlingen inden marts, men pga. Covid-19 er den udskudt til september. Den vurderes dog at have været afholdt rettidigt, omstændighederne taget i betragtning, uden indvendinger fra forsamlingen.

Herefter gennemgås dagsordenen.

#### b. Valg af stemmeudvalg på 3 medlemmer

Martin Christensen, Mette Petersen & Christian Skov.

#### c. Repræsentantskabets beretning for det forløbne år

Formanden for Ved Classens Have gennemgik Repræsentantskabets beretning.

## **Repræsentantskabets beretning for 2020.**

Den her beretning vedrører 2020, men vi er jo langt henne i 2021, hvor der er sket meget, så jeg kan ikke undgå også at berøre 2021.

De sidste to års beretning indledte jeg med, at det har været et hektisk år med mange og store projekter.

I 2020 er det helt anderledes. El-projektet blev afsluttet i 2019. Det samme blev de tre nye boliger i det tidligere rodekontor i Livjærgade, så i 2020 havde vi kun været et enkelt større projekt, det rutinemæssige vedligehold af vinduerne.

Dagligdagen blev også præget af Corona. Vi skiftede fra fysiske møder til on-linemøder. Heldigvis er der nu så meget styr på epidemien, at vi igen kan holde fysiske møder.

### **Vinduerne**

I 2020 fik vi malet vinduerne på gadesiden fra porten mellem Classensgade 58 og 60 til Arendalsgade 8, via Livjærgade. Det er som bekendt et led i den planlagte vedligeholdelse af vinduerne.

I 2021 skal vinduerne på gadesiden fra porten i Classensgade via Strandboulevarden til Arendalsgade 4 males. Der er dog den komplikation, at det falder sammen med tagprojektet, så vinduerne fra porten på Strandboulevarden til Arendalsgade 4 først males i 2022. Når det projekt er færdigt, er alle vinduer malet med linolie én gang siden vinduesrenoveringen i 2016.

I 2020 fik vi også malet altandørene udvendigt. Det er et af de projekter, hvor håndværkerne skal have adgang til lejligheden. Jeg har dog ikke hørt andet, end at det gik uden problemer, så tak fordi I samarbejdede. Det gør det hele nemmere, når det går uden problemer.

### **Det eksisterende Tag**

Der er foretaget en del levetidsforlænge reparationer af det eksisterende tag med - skal vi sige – pletreparationer. Når en utæthed er lokaliseret, registreres den, og når der er utætheder nok til en dags arbejde for en murer og en lift, bliver de forsøgt lukket. Det er lidt af et detektivarbejde at finde utæthederne, så derfor kan man ikke regne med, at alle utætheder opdages og repareres, men jeg tør næsten sige, at taget er tæt, så længe der er vestenvind. Det er den mest hyppige vindretning, derfor er der god tid til at finde de huller, som vandet blæser ind ad, og få dem repareret.

Det er en anden sag med vind fra alle andre retninger, fordi de vindretninger ikke er så hyppige, og derfor er der ikke så meget tid til at finde hullerne. Derfor set vi næsten altid utætheder, når vinden har en anden retning end vest, og vi kommer nok til at leve med utætheder, indtil taget er udskiftet. Der bliver tætnet huller i taget, men vi forsøger at undgå større reparationer, nu, hvor vi er i gang med at udskifte taget.

### **Rengøring på trapper m.v.**

I november måtte vi opsige kontrakten med rengøringssselskabet, der gør rent på trapper m.v. Vi opdagede, at hver uge blev to trappeopgange ikke rengjort. Det gik på omgang, så vi alle – efter tur – oplevede en uge, hvor trapperne ikke blev rengjort. Da vi klagede over det, var beskeden tilbage, at så skulle prisen hæves med 16 procent. Derfor blev kontrakten opsagt, og vi samarbejder nu med et firma, der hedder Rengøringservice Danmark.

### **Mindre projekter**

Af mindre vedligeholdelsesprojekter kan nævnes, at der er pletrepareret kælderhalse igen, igen. Ellers er året 2020 med den daglige drift, og med forberedelse til tagprojektet.

### **Brandalarmer**

I forbindelse med el-projektet blev der opsat brandalarmer, og de virker. De har detekteret røg mindst tre gange.

Brandalarmen virker på den måde, at en tynd laserstråle sendes gennem et mørkt kammer, hvor der sidder en fotocelle. Laserstrålen rammer ikke fotocellen, men hvis der kommer røg ind i kammeret, spredes lyset fra laserstrålen, og fotocellen påvirkes af lyset, og alarmen går.

Desværre spredes lyset også, hvis der kommer bare en lille tordenflue ind i det mørke kammer, og så går alarmen, selvom der ikke er røg. Det er sket nogle få gange. Det er et problem, som producenten kender, men som ikke er fundet en løsning på. Problemet er, at hvis der blokeres for insekter, vil der også i nogen grad blokere for røg, og følsomheden nedsættes.

Brandalarmerne giver øget sikkerhed. Derfor må de helst ikke tages ned, og hvis man tager en brandalarm ned, skal ejendomskontoret kontaktes hurtigst muligt.

### **Altankasser**

I efteråret udsendte repræsentantskabet en beboermeddelelse til altanejerne. På sidste års generalforsamling blev der vedtaget ordensregler for gården, hvor også altankasser er nævnt.

Der har været problemer med altankasser og urtepotter, der er faldet ned, med risiko for personskade. Endvidere er der i ordensreglerne en bestemmelse, der siger, at altankasser ikke må være ”meget tunge”. Dette fordi, at vi ofte observerer sætningsrevner i skillevæggen mellem to naboer, hvor der er en altan. Revnerne er typisk lodrette, og er ca. 1 meter fra ydermuren.

I forbindelse med udskiftningen af første sektion af taget, har vi haft en statiker til at se på revnerne. Han kunne ikke entydigt sige, hvad årsagen til revnerne er, men anså det for sandsynligt, at det ”vrid”, altanerne giver, kan være medvirkende. En tung altankasse giver et ekstra ”vrid” i bygningen, og dermed forstærker tendensen til sætningsrevner sandsynligvis.

Hvad er så en tung altankasse? Efter repræsentantskabets opfattelse er det en kasse med en bredde og dybde, som de standardaltankasser, man kan købe i ethvert havecenter, dvs. ca. 20 cm. bred og ca. 15 cm. dyb.

### **Flytninger**

Der har i 2020 været 7 flytninger og 1 overdragelse af grundfondsbeviset. Flytningerne fordeler sig med 2 til børnelisten og 5 arvesager, hvoraf den ene var arv opad. Velkommen til de nye beboere, og også velkommen, til dem, der er flyttet ind i år.

### **Nyt tag**

Vi skulle rydde alle rum på loftet i det berørte afsnit, før håndværkerne kunne gå i gang med taget. Vi var på forhånd nervøse for, hvordan det skulle gå, men det gik over al forventning. Stor ros til beboerne, der havde tømt pulterrum og andre lejede rum til den fastsatte dato. Nu ved vi, at det kan lade sig gøre.

Som bekendt var der asbest i den fugemasse, der er brugt til at tætte taget med, en ting, vi var nervøse for på forkant. Heldigvis viste det sig, at problemet ikke var så stort som frygtet, idet asbesten var indesluttet i fugemassen, som er et sejt materiale, der let kunne brækkes af tagstenene. Fugemassen blev samlet i pallesække, og bortskaffet i overensstemmelse med alle regler. Tagstenene blev dumpet i container, og bortskaffet som almindeligt affald – en proces, som er beskrevet i nedrivningsfirmaets APV (Arbejdsplads Vurdering).

Mens nedrivningen stod på., havde vi besøg af arbejdstilsynet tre gange. Det gav ikke anledning til påtale eller påbud af nogen art.

Det var mere kompliceret at fjerne den asbestholdige rørisolering inde på loftet, da det kan give luftbårne asbestfibre, hvis det håndteres forkert. Vi måtte bekoste en ekstra asbestsanering af loftsarealet. Ellers gik den del af arbejdet også uden problemer.

Der er opført en ny brandvæg, så afsnittet, der tidligere var én brandcelle, bliver opdelt i to brandceller. I brandvæggen er monteret en branddør, som konstant står åben, men er forbundet med røgdetektorer, så døren lukkes automatisk i tilfælde af brand. En tilsvarende brandvæg skal opføres i hver af de fire resterende afsnit.

De store tagvinduer i det nye tag har producenten målt forkert ud, så de er der kun midlertidigt, og skal skiftes, når producenten har lavet nye og korrekt udmålte vinduer. De vil blive skiftet fra lift. Det betyder også, at de indvendige vindueslysninger ikke kan gøres færdig før vinduerne er skiftet. Det går der nogle måneder med, så der går nogen tid, inden vi er helt færdige.

Beboerne i det berørte afsnit måtte undvære vaskeri og tørrelofter. Nogle beboere har fundet vej til vaskeriet i naboafsnittet, andre har benyttet nødvaskeriet. Det har været besværligt for de berørte beboere, men det lader til at være gået nogenlunde glat.

Det nye tag er færdigt og afleveret, men med mangler indvendigt. Entreprenøren har frem til den 1/10 til at færdiggøre manglerne, men bliver muligvis færdig inden den dato. Derefter skal der udbedres mangler, som ikke er med i projektet. Det der mangler, er noget isoleringsarbejde, reparationer på gulv m.v.

Vi ser frem til, at beboerne kan tage deres pulterrum i brug igen. Der er dog den forskel, at tidligere var der lidt lys i pulterrummet, da der sad en glassten i taget. Nu har vi fået undertag, og derfor kommer der ikke lys udefra.

### **Tak**

Så er der kun tilbage at sige tak. Tak til de beboere, der gør en indsats for at holde gården pæn og ryddelig. Tak til de beboere, der deltager i udvalgsarbejde eller er behjælpelig på anden måde, Tak til vore dedikerede medarbejdere for indsatsen og godt samarbejde, og til sidst: Tak til kollegerne i repræsentantskabet. Selv om vi ikke altid ser sagerne på samme måde, har vi altid formået at komme til rette. Så tak for godt samarbejde.

### **Spørgsmål/kommentarer:**

Der spørges ind til hvad der kommer til at ske med lys i pulterrummene, nu hvor der ikke længere er glassten i taget.

### **Svar fra Repræsentantskabet**

På sigt er der talt om at sætte stikkontakter op, som en lampe så vil kunne sættes til. Tør dog ikke love at det er klart til åbningen af pulterrummene. Lys har ikke været en del af projektet, men laves senere. Der foreslås at trække strøm til reelle lampeudtag, i stedet for stikkontakter.

Beretningen er taget til efterretning.

### **d. Revideret driftsregnskab for det forløbne regnskabsår samt statusopgørelse til generalforsamlingens godkendelse**

Dirigenten gennemgik driftsregnskabet.

### **Spørgsmål/kommentarer:**

En beboer takker for at en forsikringspost er tilføjet ind i regnskabet, efter mangel på samme sidste år. Beboeren ønsker datoen for godkendelsen af de nye vedtægter oplyst. Dirigenten svarer, at de nuværende vedtægter er godkendt d. 15. maj 2018.

Driftsregnskabet for 2020 blev sendt til afstemning og blev godkendt enstemmigt.

### **e. Valg af medlemmer til repræsentantskabet**

På valg er:

- Birgitte Akerø, modtager genvalg
- Christine Sestoft, modtager genvalg

Ingen andre opstillede, begge blev genvalgt enstemmigt.

### **f. Valg af 3 suppleanter**

Følgende stiller op:

- Emilie Wiinstedt (1. suppleant)
- Liselotte Kauman
- Hans Henrik Dahl

Ingen andre opstillede, alle blev valgt enstemmigt.

### **g. Valg af intern revisor**

Jakob Nielsen genopstillede som intern revisor. Blev genvalgt enstemmigt.

### **h. Godkendelse af budget for det indeværende år**

Dirigenten gennemgik budgettet. Der er sket et fald i huslejudviklingen på 0,88%.

Budgettet blev sendt til afstemning og enstemmigt vedtaget.

### **i. Eventuelle forslag fra repræsentantskabet eller medlemmerne:**

Forslag fra Repræsentantskabet:

- 1. Repræsentantskabet bemyndiges til at entrere med rådgiver med henblik på udarbejdelse af udbudsmateriale m.v. til udskiftning af de 4 resterende sektioner af taget.*

Forslaget gennemgås af Repræsentantskabet.

**Spørgsmål/kommentarer:**

Der spørges ind til hvorfor tidligere rådgiver fra første etape ikke bare bruges igen. RS svarer, at han kun var på kontrakt for første etape, men at man gerne vil hyre ham igen, da man var tilfreds med ham i første omgang og han kender bygningen.

Forslaget blev sendt til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

2. *Repræsentantskabet bemyndiges til at optage lån på indtil 25 Mio. Kr. med sikkerhed i ejendommen. Lånes skal finansiere udskiftning de resterende 4 sektioner af taget.*
  - 2.2. *Udvidelse af lånerammen fra 25 til 30 Mio. kr. Repræsentantskabet bemyndiges til at optage lån i et realkreditinstitut med sikkerhed i ejendommen på op til DKK 30.000.000.*

Forslaget gennemgås af Repræsentantskabet. Stigningen i det projekteret budget skyldes udviklingen på byggemarkedet og består hovedsageligt af stigning i materialepriser. Der lånes kun 30 mio., selvom projektet er på 37 mio. Dette kan lade sig gøre pga. opsparing.

Forslag 2.2 blev sendt til afstemning og enstemmigt vedtaget.

3. *"Regler vedrørende flytning samt forandringer og vedligeholdelse af boliger" til erstatning af nuværende vedligeholdelsesinstruks og –vejledning. Vedlagt indkaldelsen.*

Forslaget blev gennemgået.

**Spørgsmål/kommentarer:**

*Spørgsmål fra beboer til side 4: Integreret og nagelfast udstyr. Køber man en indbygningsovn og sætter ind, kan den tages med når man flytter? Hvad betyder integreret?*

*Svar:* værdisætningen er på de ting, som er nævnt efter side 8 i skemaet. Gælder derfor ikke lægning af nye gulvbrædder. Repræsentantskabet ved godt, at der skal kigges på gulvene, men det bliver skubbet et par år pga. tagudskiftningen. Der er blevet snakket om flere løsninger, fx inspektion i forbindelse med fraflytning og indflytning. Det nye skriv er lavet for at dække de ting, der stod i tidligere skriv.

*Kommentar fra beboer:* mener det er forkert, at man skal flytte et andet sted hen, for at få lejligheden fikset. Man burde lave en incitamentsstruktur for at få folk til at udbedre langsigtede forbedringer, som fx gulve. Man har tidligere arbejdet med længere tidshorisonter.

*Svar fra Repræsentantskabet:* Det er tidligere diskuteret, men det er ikke nødvendigvis de forbedringer, som er nævnt i det her papir. Man er i Repræsentantskabet ikke nået til at tage den her diskussion endnu. Dette papir er lavet for at kunne udbygges.

*Spørgsmål fra beboer:* Hvis fx køleskabets låge har en skabslåge, som matcher de resterende skabslåger, er det så integreret?

*Svar fra Repræsentantskabet:* "Tag opvaskemaskinen med, men lad lågen stå".

*Spørgsmål fra beboer:* Har et stort hul i oprindeligt køkkenen pga. indsættelse af opvaskemaskine fra tidligere beboer, som så har taget opvaskemaskinen med ved fraflytning. Mener dette skal betegnes som mislighold.

*Svar:* Repræsentantskabet mener det lyder som mislighold, men det er svært at kommentere uden at se den pågældende situation. Hvis det har været der før fredningen i 2001, er det en del af fredningen. Kan se optegnelserne fra fredningen på Ejendomskontoret.

*Generelle kommentarer og spørgsmål:*

- Forandringer inden fredningen i 2001. Hvis der ikke har været nogen at kigge på lejligheden, hvordan er den så registreret?
- Ærgerligt at man ikke tager posterne, som ejendommen kunne påtage sig, med. Nogle poster er så store at det ikke er rimeligt for indflytter at stå for dem. Fx nedslidning af gulve efter 100 års brug, her bør ejendommen sammen tage del i den udgift.
- Kan vi ikke kalde papiret for et vedligeholdelsesreglement?
- Hvad hvis der er gulve eller døre eller lignende, som skal skiftes akut? Ligger omkostningen så hos beboeren? Det er også svært at holde mug og skimmel nede i de små badeværelser, pga. arkitekturen. Synes det er forhastet at stemme om dokumentet allerede nu.

*Generelt svar fra Repræsentantskabet:* Der er store ting der skal besluttet, men vil ikke sætte store udgifter i gang, før taget er afsluttet.

Det er i den nye version af papiret blevet præciseret hvor ansvaret ligger i forhold til mug og skimmel.



Ændringsforslag fra beboer: Skriver at der er 10% afskrivning om året, uanset hvad det er. Hvis gulvet en dag skal skiftes, vil blive det blive en meget voldsom nedskrivning og udskiftning. Foreslår at ændre 10% til 3,3%, så nedskrivningsperioden bliver længere.

Repræsentantskabet beslutter at forslaget skydes til næste Generalforsamling. Hvis nogen beboere har gode ideer eller ændringsforslag, er al arbejdskraft og engagement kærkomment i den videre proces.

#### **Forslag fra medlemmerne:**

1. Forslag fra Agnete Ronimus om udvendig pudsning af vinduer. Forslaget er modtaget efter den i vedtægterne givne frist. Generalforsamlingen skal derfor afgøre, om forslaget kan behandles.

Forslaget blev vedtaget at blive behandlet. Forslaget blev gennemgået. Vil koste ca. 130.000 kr., som går direkte i driftsregnskabet og dermed påvirker huslejen med ca. 60 kr. om måneden, alt efter størrelsen på lejligheden. Der bliver pudset én gang om året, til vinter.

Sidst var forslaget oppe, og der blev det afvist da man blev enige om at vi kunne gøre det selv billigere. Der bliver selvfølgelig indhentet tilbud, men ingen forventninger om at det kan blive billigere.

Martin sørger for at pudse vinduer ved brandsektionen efter tagudskiftning, da de bliver meget støvede.

Forslaget blev sendt til afstemning.

10 stemmer for.

Resten imod.

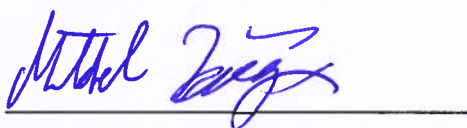
Forslaget er nedstemt.

**j. Evt.**

Internet 150/150 mb er hvad der er nu, det er muligt at betale for mere. Når de nye switches er sat op, bør man kunne skifte til 1000/1000 mb. Dirigent opfordrer til at kontakte Andelsnet, for at høre hvilke muligheder man har på sin adresse.

Dirigenten takker af for denne generalforsamling.

Underskrift dirigent



Underskrift siddende formand

