

# Referat

Afholdt den: 19. marts 2013, kl. 19.00 i Østerbrohuset, Århusgade 103

Til stede: 62 stemmeberettigede beboere inkl. 14 fuldmagter

Repræsentantskab: Marie-Louise Kauman, (formand), Nena Wiinstedt, Kirsten Willesen, Lise Helweg, Knud Svendsen

Fra KAB: Morten Udsholt, ejendomschef, & Nicolai Kaas (ref.)

## Ordinær generalforsamling 2013 i Ved Classens Have

### A. Valg af dirigent

Marie-Louise Kauman, formand for repræsentantskabet, bød velkommen. Morten Udsholt blev foreslået og valgt som dirigent.

### B. Godkendelse af forretningsorden

Morten Udsholt konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt. Forretningsorden for generalforsamlingen blev godkendt.

### C. Valg af stemmeudvalg – 3 personer

Til stemmeudvalget blev Mette Petersen, Lars Petersen og Anette Karstenskov valgt.

### D. Repræsentantskabets beretning for det forløbne regnskabsår

2012 har været et arbejdsår. Der blev igangsat - og heldigvis også flere steder færdiggjort - mange forskellige slags arbejde i Ved Classens Have sidste år. Det er ikke nogen hemmelighed, at vores ejendom trænger til en kærlig hånd på mange områder, og det var dejligt at se den store opbakning generalforsamlingen i 2012 gav Repræsentantskabets forslag om en henlæggelsesstrategi til finansiering af ikke bare den løbende vedligeholdelse af ejendommen, men også til finansiering af flere større og langsigtede projekter.

To af disse langsigtede projekter blev igangsat i 2012, nemlig vinduesmaling og udskiftning af faldstammer og stigrør samt etablering af nye varmecentraler.

#### Vinduesmaling

Opgaven inkluderede i første omgang de vinduer, der er udsat for mest sol og dermed trænger mest, nemlig vinduerne mod gården i Classensgade 60-68 og på Strandboulevarden.

Vi havde jo desværre konstateret, at den behandling vinduerne fik, da de blev gennemrenoveret i 2003-2006, ikke var holdbar, men alt for hurtigt resulterede i krakeleringer. Det var derfor ikke muligt at følge den vedligeholdelsesplan, der ellers var tiltænkt, og afdækning af årsagen til fejlen - og herunder placering af ansvar - har som tidligere oplyst heller ikke være muligt. For ikke at lande samme sted én gang til, valgte vi derfor denne gang, at der skulle føres skærpet tilsyn med arbejdet.

# Referat

Det betød, at der mellem hver behandling (slibning, grunding og maling) blev indlagt et stop, hvor rådgiverfirmaet Barfoed og Rasmussen Arkitekter førte tilsyn med kvaliteten af det udførte arbejde, inden næste del af processen blev igangsat. Mange beboere har stiftet bekendtskab med en lille gråhåret mand med rygsæk, der kravlede rundt på stilladset og nærstuderede alle sprosser og vinduesrammer. Det var arkitekt Kristian Barfoed, der sådan nidkært og med stort engagement udførte kvalitetssikringen, og det viste sig at være penge, der var godt givet ud, idet den minutiøse gennemgang af hver enkelt overflade mellem de forskellige behandlinger sikrede, at alle lag nu er udført i meget høj kvalitet. Desværre medførte dette grundige tilsyn samt det, at det undervejs blev konstateret, at også indersiden af den gående ramme mange steder var i en sørgelig forfatning og derfor også skulle behandles, at arbejdet trak længere ud end forventet, og beboerne måtte være bag stillads og net i lange perioder.

Til gengæld ser det nu endelig ud til, at de nymalede vinduer er bragt i en stand, hvor de kan holde mange, mange år endnu, og den løbende vedligeholdelse kan klares med påføring af linolie. Et arbejde, der vil kunne udføres fra lift.

Vinduesmalingen vil være en løbende opgave over de næste par år, og vi forventer at fortsætte projektet på gårdsiden, lige så snart det bliver lidt varmere i vejret, og senere på året også igangsætte arbejde på gadesiden. Dette års arbejde vil højst sandsynligt også skulle foregå fra stillads, da der for nylig er udført stikprøvekontrol af de pågældende vinduer. En kontrol, der desværre viste, at også disse vinduer var i værre stand, end vi troede.

## **VVS-projektet**

Næste store og langsigtede projekt, der blev igangsat i 2012, var udskiftning af faldstammer og stigrør samt etablering af nye varmecentraler. Det er uden tvivl det største renoveringsprojekt, der endnu er lavet i vores ejendom, og et projekt der griber ind i hver enkelt beboers hverdag. Det kan være noget af en udfordring at skulle se sit badeværelse og køkken omdannet til byggeplads og i flere uger opleve perioder uden adgang til eget toilet og bad. På nuværende tidspunkt er godt halvdelen af lejlighederne heldigvis færdiggjort, uden at vi har oplevet hverken fraflytninger eller lig på bordet, så vi kan berolige de beboere, der endnu har projektet til gode og sige, at de nok skal overleve det også.

Som rådgiver på projektet valgte vi ingeniørfirmaet Henrik Larsen, og oplægget til det endelige forslag var en fuldstændig gennemgang af alle lejligheder. Det endelige forslag blev gennemgået og vedtaget med overvældende flertal på den ekstraordinære generalforsamling i april sidste år. Ved gennemgangen af lejlighederne blev alle vandinstallationer fotograferet og registreret, således at udbudsmaterialet kunne baseres på facts og ikke bare på en formodning. Der er gennem tiden lavet mange individuelle installationer og indretninger i både køkkener og badeværelser, og det er forsøgt så vidt som muligt at tage hensyn til disse. Repræsentantskabet forholdt sig meget kritisk til det oplæg, vi blev præsenteret for, og der blev lavet mange specielle løsninger og ændringer af rådgiverens oprindelige forslag, før vi kunne sige god for udbudsmaterialet. Udbuddet blev vundet af entreprenørfirmaet Henriksen & Jørgensen VVS, og arbejdet igangsat i august måned.

Det første oplæg for projektet var slet ingen adgang til vand og afløb i lejlighederne i flere uger, men i stedet brug af køkken-, toilet- & badevogne i gården. I Ved Classens Have er vi jo

# Referat

heldigvis herrer i eget hus, og vi meldte derfor klart ud, at en sådan løsning ikke var, hvad vi ønskede. Derfor blev projektet tilrettelagt, så hver enkelt lejlighed nu har både vand og afløb hver dag efter arbejdstid. En arbejdsgang, som besværliggør arbejdet for håndværkerne, og dermed forlænger projektet noget, men vi er af den overbevisning, at det er det værd. Vi bestilte også tørklosetter til alle lejligheder, så man ikke var tvunget til at skulle i gården, og vi fik minimeret antallet af dage, vaskelofterne ikke var brugbare. Vi har også set kritisk og med æstetiske briller på de dele af installationen, der var valgmuligheder for, og i tæt samarbejde med KAB har vi formuleret flere lange informationsskrivelser, så alle kunne få et grundigt indblik i, hvad der skal foregå. Alt i alt synes vi selv, vi har gjort et stort stykke arbejde for at gøre dette projekt så spiseligt som muligt for os alle sammen.

Vi i Repræsentantskabet har stor forståelse for, at det er et stort indgreb i alles hverdag – vi lægger jo også selv hus til. Men vi skal alle sammen huske på, at det er et kæmpe projekt, der har et hensyn at tage til mange mennesker og mange forskellige arbejdsgange. Der er desværre nogle beboere, der ikke har ønsket at medvirke til gennemførelse af projektet. Dette faktum har naturligvis forsinket arbejdet ikke alene for disse beboere, men desværre også for hele opgangen. Der har således ikke hos alle været forståelse for, at dette projekt er en generalforsamlingsbeslutning og dermed legalt at gennemføre i alle boliger, også hos dem, der er negative over for projektet. Vi vil derfor benytte lejligheden til at opfordre alle dem, der fortsat er berørt af projektet, til at samarbejde med håndværkerne for på den måde at få projektet til at løbe så planmæssigt og gnidningsløst som muligt.

Forsinker man arbejdet i sin egen lejlighed, er det jo ikke bare hos en selv, at det tager længere tid, før privatlivets fred kan indfinde sig, man forsinket og besværliggør også processen hos alle andre. Der er set eksempler på beboere, der har tapet deres stikkontakter til og sågar taget deres sikringer med, når de forlod lejligheden, fordi håndværkerne ihvertfald ikke skulle bruge deres strøm; beboere, der har nægtet håndværkerne adgang til vand, som var nødvendigt for arbejdets udførelse; og sågar beboere, der har smidt håndværkerne ud af lejlighederne og fjernet nøgleboksen fra døren. Vi må indrømme, at det til tider kan være svært at holde såvel masken som besindigheden i ro, når man hører om sådan nogle tilfælde, og ind i mellem grænser det til det pinlige, at skulle stå som repræsentant for sådan nogle beboere over for rådgiver, entreprenør og håndværkere.

For at imødekomme sådanne situationer og svare på spørgsmål til og fjerne tvivl og misforståelser om projektet har Repræsentantskabet haft vvs-konsultation på ejendomskontoret hver mandag aften, hvor vi har stået til rådighed for beboerne. Mange mandage har vi dog ikke haft en eneste henvendelse, og det har vi tilladt os at tolke, som at det nok ikke er helt så ringe endda...

## **Andet vedligehold**

Men nu er det jo ikke kun vinduer og vvs-installationer, der har fået en ordentlig omgang i løbet af året. Garageporte, gadedøre og kælderdøre er blevet malet, og alle vaskelofter er ligeledes blevet istandsat, og køkkentrapperne er blevet slebet og lakeret.

Derudover er alle dørtelefoner blevet skiftet både på gaden og i lejlighederne. Vi håber, at alle – ligesom os – nyder de nye smukke kobberplader ved gadedørene. Pladerne skal ikke pudses, men vil med tiden løbe an og få en farve, der matcher vores røde murstensmure.

# Referat

## **Ejendomsfunktionær**

Alle disse projekter er blevet bestilt, igangsat, overvåget, gennemgået og fulgt til dørs på trods af, at vi i 2012 kun har haft én funktionær ansat. Hardy har på sin gemytlige, men meget professionelle måde varetaget den daglige drift af vores ejendom helt alene og har kaldt assistance ind efter behov ved ferie og spidsbelastninger. Vi er derfor blevet bekræftet i, at beslutningen om at gøre Ved Classens Have til en énmandsbetjent ejendom var rigtig, og vi vil derfor fortsætte med denne model, så længe den fungerer så fint som nu.

## **Ejendommens ordensreglement**

En anden ting, der med Hardys mellemkomst er sat fokus på, er generel oprydning på alle fællesarealer. Trapper, opgange, skraldehuse, gård og gade sander hurtigt til i affald, cykler, legetøj og alskens andre ting og sager, som beboere af en eller anden årsag ikke længere ønsker inden for egne døre, men åbenbart heller ikke har tænkt sig at smide ud. Vi har gentagne gange i beboermeddelelser opfordret til at værne om vores fællesarealer, og et punkt på Hardys jobbeskrivelse er, at han skal sørge for, at ejendommens ordensreglement bliver overholdt. Ordensreglementet er vedtaget af beboerne i fællesskab, og er man utilfreds med det, er der mulighed for at forsøge at ændre det på en generalforsamling. Blot at tilsidesætte det ved at overtræde reglerne, mener vi ikke er acceptabelt. Vi kunne derfor godt tænke os en debat om, hvorvidt beboerne ønsker at bo i en ejendom, hvor tingene høber sig op alle vegne, der bliver parkeret i gården, skraldehusene er ulækre, og de aftalte spilleregler for brug af vaskeløfterne ikke bliver overholdt.

Hvis det er det, man ønsker, så var det nok en god ide at tilrette ordensreglementet derefter eller eventuelt helt afskaffe det. Hvis der derimod er opbakning til den linie, som vi en gang i fællesskab besluttede med vedtagelsen af vores ordensreglement, så vil både Repræsentantskabet og Hardy inderligt gerne sørge for en stramning af oprydningen.

## **Vores vedtægter**

Efter landretsdommen der stadfæstede, at de parlamentariske selskaber ikke er omfattet af lejelovgivningen, er der nedsat et vedtægtsudvalg, som er kommet med et oplæg til en gennemskrivning og ensretning af de parlamentariske ejendommers vedtægter. Vi er imidlertid ikke særligt tilfredse med det oplæg, vi har modtaget, så vi har brugt meget tid på at gennemgå og sammenligne de nuværende vedtægter med det nye oplæg for at sikre, at de ting i vedtægterne, der er med til at gøre Ved Classens Have til det, den er, også fortsat vil være med. Et arbejde, som vil pågå i det meste af 2013, og det bliver derfor højst sandsynligt tidligst til generalforsamlingen i 2014, at vi kan fremlægge forslag til reviderede vedtægter.

## **Børnelisten**

På sidste generalforsamling blev det vedtaget – med tilbagevirkende kraft – at ophæve aldersgrænsen på 15 år for opskrivning på børnelisten. Det betød, at børn under 15 år kunne blive skrevet på børnelisten og få anciennitet fra deres fødselsdato eller fra en senere dato, hvor deres forældre flyttede ind i ejendommen. Børn over 15 år, der allerede var skrevet på børnelisten, fik ændret deres anciennitet på samme måde. Det har været et kæmpe arbejde at rette børnelisten til efter disse forskrifter, og først i oktober måned blev den reviderede børneliste sendt til KAB, så de kunne opdatere deres database efter den og udsende nye opnoteringsbeviser til alle og gebyropkrævninger til de nye på listen. En opgave, KAB først i forrige uge fik

# Referat

færdiggjort. Pt. ligger en udskrift af KABs database over børnelisten til gennemsyn hos mig for at sikre, at alle er opført korrekt. Der vil derfor gå yderligere nogle uger, før der udsendes opnoteringsbeviser og opkrævninger. Den reviderede børneliste har siden oktober kunnet ses på ejendomskontoret.

## **Flytninger**

Desværre er der ikke i disse år den store brug for vores børneliste, da der næsten ikke er nogen flytninger. Det er vi selvfølgelig glade for på den måde, at det betyder, at vi ikke har skullet sige farvel til nogle af vores beboere. Faktisk har der i 2012 kun været en enkelt intern flytning, og den tendens synes at fortsætte.

## **Men feste, det kan vi...**

Indtil videre mest om vinteren med fastelavnsfest i februar og lystænding første søndag i advent. Stor tak til fastelavnsudvalget som troligt stiller op og arrangerer tøndeslagning med boller op og ned, og til Hardy som egenhændigt sørger for lystænding, gløgg og æbleskiver. Og så ser det ud til, at vi også skal til at feste om sommeren. Et selvbestaltet jubilæumsudvalg har nemlig lavet et oplæg til fejring af ejendommens 90 års fødselsdag næste år. Men meget mere herom, når vi når til dagsordenens punkt K.

Dirigenten satte beretningen under debat.

SP: Hvordan foregår udarbejdelsen af de nye vedtægter?

SV: Der er nedsat en arbejdsgruppe blandt de parlamentariske selskaber som har sammenlignet vedtægter for andelsboliger med de nuværende vedtægter.

Debat om renoveringen.

Dirigenten foreslog, at repræsentantskabet overvejer at afholde ekstraordinær generalforsamling for behandling af vedtægtsændringer.

Dirigenten konstaterede at forsamlingen tog beretningen til efterretning.

## **E. Revideret årsregnskab for det forløbne regnskabsår samt statusopgørelse til generalforsamlingens godkendelse**

Regnskabet blev forelagt og gennemgået af Knud Svendsen, der oplyste, at stigningen i præmien til forsikringen generelt skyldtes, de store oversvømmelser i 2011. Regnskabets hovedposter blev gennemgået og kommenteret.

Dirigenten satte regnskabet til debat.

En beboer spurgte til antal udlejede garager.

SV: Vi har 18, heraf er 16 udlejet.

Regnskabet blev enstemmigt vedtaget.

# Referat

## **F. Valg af 2 medlemmer til repræsentantskabet**

Formanden anbefalede genvalg af Nena Wiinstedt og motiverede indstillingen. Nena har haft et bredt samarbejde med Kulturstyrelsen. Det vil være en fordel, at den erfaring bibeholdes i repræsentantskabet.

Formanden foreslog desuden valg af Jeppe Struve Larsen, nuværende 1. suppleant. Forslaget blev motiveret. Boris Zeichner tilkendegav, at han stillede op.

Dirigenten bad de opstillede fortælle om sig selv. Dirigenten gennemgik stemmeproceduren jf. generalforsamlingens forretningsorden. En beboer bad om præcisering af stemmeproceduren. Dirigenten præciserede stemmeproceduren.

Stemmerne fordelte sig således:

Nena Wiinstedt: 42 stemmer

Boris Zeichner: 11 stemmer

Jeppe Struve Larsen: 9 stemmer

Nena Wiinstedt og Boris Zeichner blev valgt til repræsentantskabet.

## **G. Valg af 3 suppleanter**

Følgende stillede op og blev valgt:

Jeppe Struve Larsen som 1. suppleant

Lars Pedersen som 2. suppleant

Kåre Madsen som 3. suppleant

## **H. Valg af lokal revisor og fastsættelse af dennes honorar**

Niels-Henrik Topp havde meddelt, at han ikke genopstiller. Jacob Nielsen modtog valg til posten.

## **I. Budget for 2013**

Knud Svendsen gennemgik budgettet, som blev enstemmigt vedtaget.

## **J. Indkomne forslag**

### **Eksternt bytte v/Peter Svensson**

Forslagsstiller Peter Svensson motiverede sit forslag.

Peter lagde blandt andet vægt på, at han med forslaget ønskede at tilgodese nuværende beboere frem for ansøgere på børnelisten..

Dirigenten satte forslaget til debat.

Repræsentantskabet bad dirigenten redegøre for bytteretten, herunder at det ikke længere er

## Referat

muligt at bytte sit lejemål med en almen bolig eller en privat udlejningsbolig, da parlamentariske selskaber nu administreres som andelsboliger. Repræsentantskabet anbefalede generalforsamlingen at stemme nej til forslaget.

Forslagsstiller uddybede endnu en gang sit forslag. En beboer gav udtryk for, at han ikke forstod argumentationen i forslaget.

Der blev spurgt til bytteretten mellem parlamentariske selskaber.

SV: Det er pt. kun muligt at bytte med Bakkehusene. Men denne mulighed er kun teoretisk, da der ikke er nogen, der flytter fra Bakkehusene.

En beboer fremhævede, at forslaget om ekstern bytteret var til behandling sidste år. Forslaget kunne dengang ikke behandles, da der ikke var nok til stede, og det blev behandlet som en vedtægtsændring. Beboeren mente ydermere, at der heller ikke denne gang kunne træffes bindende beslutning, da forslaget kræver en vedtægtsændring.

SP: Kan intern bytteret vedtages uden vedtægtsændringer?

SV: Intern bytteret er for medlemmer og kan derfor vedtages uden vedtægtsændringer. Ekstern bytteret er for ikke-medlemmer, og derfor er det en vedtægtsændring.

Dirigenten opridser bytteretten. Der kan byttes til Bakkehusene. Der kan ikke byttes til andre almene boliger eller andre private lejeboliger, da parlamentariske selskaber administreres som andelsboliger.

Formanden for repræsentantskabet gjorde opmærksom på, at generalforsamlingen sidste år nedstemte samme forslag.

Der fremkom afsluttende kommentarer.

Dirigenten gennemgik afstemningsproceduren, hvorefter forslaget blev sat til afstemning,

*Forslaget blev ikke vedtaget.*

### **Internt bytte v/Louise Michaëlis**

Dirigenten præciserede, at forslaget alene gjaldt nuværende medlemmer, da der ikke sker en fraflytning.

Forslagsstiller blev bedt om at motivere sit forslag. Under motivationen blev der blandt andet lagt vægt på, at man kan have ændrede forhold, der gør, at ens nuværende bolig ikke længere er optimal, samt at der ingen fleksibilitet er i dag, da der er så få flytninger.

Dirigenten satte forslaget til debat.

Under debatten blev det fremført, at en vedtagelse af forslaget vil tilsidesætte den interne venteliste.

Flere beboere mente, at en vedtagelse af forslaget åbner mulighed for, at der kommer ”sorte” penge ind i byttehandlerne.

Dirigenten satte forslaget til afstemning.

*Forslaget blev vedtaget.*

Formanden oplyste, at repræsentantskabet i deres videre arbejde med vedtægterne vil tage bytteretten med.

### **K. Orientering fra jubilæumsudvalget (90 års jubilæum i 2014)**

Formanden for repræsentantskabet takkede jubilæumsudvalget for deres arbejde.

# Referat

Udvalget redegjorde for deres oplæg.

## **L.      Eventuelt**

Ingen kommentarer.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Marie-Louise Kauman  
Formand

Morten Udsholt  
Dirigent