

Referat generalforsamling Ved Classens Have

7. april 2015

Afholdt den: 26.marts 2015 i Østerbrohuset
Til stede: 68 stemmeberettigede heraf 9 med fuldmagt. Fra repræsentantskabet: Lise Helweg, Marie-Louise Kauman, Jeppe Struve Larsen, Knud Svendsen, Nena Wiinstedt og Kirsten Groth Willesen.
Fra KAB: Driftsleder Hardy Nielsen, kundechef Christian Fries og kundekonsulent Nicolai Kaas.
Referent: Nicolai Kaas.

Dagsorden:

- A: Valg af dirigent
- B: Godkendelse af forretningsorden
- C: Valg af stemmeudvalg – 3 personer
- D: Repræsentantskabets beretning for det forløbne regnskabsår
- E: Revideret årsregnskab for det forløbne regnskabsår samt statusopgørelse til generalforsamlingens godkendelse
- F: Valg af 2 medlemmer til repræsentantskabet – for 3 år,
På valg er: Marie-Louise Kauman – genopstiller
Kirsten Groth Willesen – genopstiller
- G: Valg af 3 suppleanter – for et år
- H: Valg af lokal revisor og fastsættelse af dennes honorar
- I: Budget for 2015
- J: Indkomne forslag
 - 1. Renovering af el-installation / Repræsentantskabet
 - 2. Nyt kabel-tv abonnement / Repræsentantskabet
 - 3. Installation af individuelt antenneudtag / Thomas Norling
 - 4. Ændringer på vaskeloftene / Susanne Holde
- K: Eventuelt

Referat generalforsamling Ved Classens Have

7. april 2015

A: Valg af dirigent

Formand for repræsentantskabet Marie-Louise Kauman bød de fremmødte velkommen til årets generalforsamling. Morten Udsholt, tidligere kundechef i KAB blev foreslået og valgt som dirigent.

B: Godkendelse af forretningsorden

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, da den var indkaldt rettidigt i henhold til selskabets vedtægter.

Forretningsorden for generalforsamling blev godkendt

C: Valg af stemmeudvalg – 3 personer

Følgende blev valgt til stemmeudvalg:

Lis Olsen, Livjærgade 14, 1.tv.

Ella Pedersen, Classensgade 52, 2.tv.

Lars Pedersen, Livjærgade 20, 3.tv.

D: Repræsentantskabets beretning for det forløbne regnskabsår

Formand for repræsentantskabet Marie-Louise Kauman forelagde repræsentantskabets beretning for det forløbne regnskabsår:

På sidste års generalforsamling lovede vi, at vi efter flere år med ualmindeligt mange forskellige og langvarige renoveringsprojekter ville holde lidt lav profil og satse på et roligt 2014. Det holdt ikke helt! Dels fordi tidens tand kræver udskiftninger forskellige steder, og dels fordi en løbende vedligeholdelse hele tiden er nødvendig i en gammel ejendom som vores.

Vinduesrenovering

Som tidligere år fortsatte vinduesrenoveringen også i 2014. Her var det beboerne i Arendalsgade og Livjærgade mod gårdsiden, der ud på efteråret kunne glæde sig over ny-malede vinduer. Selvom sommeren bød på ideelt vejr til at male med linoliemaling, blev tidsplanen endnu en gang overskredet, idet malerfirmaet ikke formåede at bemane stilladset, så arbejdet kunne udføres som planlagt. Vi har været meget tilfredse med kvaliteten af det arbejde, der er blevet udført indtil nu, men vi kan ikke blive ved med at acceptere, at tidsplanen ikke bliver overholdt og vi har derfor på rådgiver Kristian Barfoeds anbefaling valgt at finde en ny leverandør. Det betyder for nuværende, at det gamle malerfirma Flemming Munck færdiggør efterslæbet fra sidste års renovering og renoverer vinduerne i Arendalsgade. Derefter overtager malermester John Hansen fra malerfirmaet Benny Kesslers Eftf. opgaven og kører videre på Livjærgades gadeside samt et par op-gange rundt om hjørnet i Classensgade.

VVS-projektet

2014 bød på 1 års gennemgang af det store vvs-projekt. Alle beboere modtog et brev fra vores rådgiver og blev bedt om at oplyse, hvis der var fejl og mangler ved det udførte arbejde i køkkener og badeværelser. Det viste sig heldigvis, at hovedparten af klagerne gik på løse køkkenarmaturer og brug af forkerte materialer ved gennemføring af rør og fald-

Referat generalforsamling Ved Classens Have

7. april 2015

stammer i lofterne. Manglerne skulle nu alle være blevet udbedret. Næste garantigen-
nemgang bliver i 2018 ved 5 års gennemgangen.

Gennemgang af taget

Hen over sommeren blev ejendommens tag minutløst gennemgået fra lift, og forskellige skader blev udbedret. Der var tagsten, der havde rykket sig under de store storme i 2013, og bindere, der skulle udskiftes, og samtidig blev taget understrøget flere steder. En rapport fra en tidligere, men stadig ny gennemgang af taget bekræfter, at der ingen rådskader er, og at det stadig er forsvarligt og muligt at levetidsforlænge taget, således som det er planlagt og indberegnet i vores langtidsbudget.

Aftrækskanaler i badeværelser

I alle ejendommens indvendige badeværelser, altså badeværelser uden vindue, sidder der aftrækskanaler, der flere steder var fuldstændig tilstoppet. Kanalerne er nu blevet gennemgået og rensed, og rensning af kanalerne vil fremover være en del af den løbende vedligeholdelsesopgave i ejendommen. Vi håber på denne måde at kunne bidrage til at sikre et godt aftræk, undgå de værste fugtgener i badeværelserne og dermed få et generelt bedre indeklima i lejlighederne. Men husk på, at daglig udluftning stadig er den bedste måde at sikre et godt indeklima.

Udskiftning af varmemålere

Brunata har i mange år ”truet med”, at vi skulle have nye varmemålere, da de gamle kviksløvmålere på et tidspunkt ikke længere ville kunne serviceres. Det blev så i 2014, at den epoke sluttede, og det blev aftalt, at de gamle målere skulle fjernes, og nye målere opsættes i forbindelse med den årlige varmeaflysning. Man skal lede længe efter en opgave, der blev løst så klumpe-dumpet, som Brunata formåede at gøre med denne ellers forholdsvis enkle opgave. De var godt nok inde i alle lejligheder til at begynde med, og de aflæste også varmen alle steder, men mange steder fjernede de ikke de gamle målere som aftalt, og flere steder blev der kun monteret nye målere på nogle af lejlighedens varmeapparater i stedet for på dem alle. Og det dumme af det hele var, at Brunata ikke registrerede, hvor de havde gjort hvad. Da vi derfor blev bekendt med, at de ikke havde løst opgaven, som vi havde bestilt den, og derfor bad dem rette op på fejlene, så havde de intet overblik over, i hvilke lejligheder der var hængepartier, og hvilke lejligheder der var klar. Det resulterede desværre i, at alle beboere igen skulle have ulejlighed med at være hjemme eller udlevere nøgler. Til sidst lykkedes det dog at løse opgaven, og vi ser nu spændt frem til det næste varmeregnskab, som gerne skulle være mere nøjagtigt end det, vi har været vant til fra tidligere.

Adgang til lejlighederne

Rigtig mange af de opgaver, der har været løst i ejendommen i løbet af 2014, er foregået inde i de enkelte lejligheder. Det har betydet, at vi alle igen og igen har skullet være hjemme på bestemte tidspunkter eller aflevere nøgler til vores lejlighed på ejendomskontoret. For det meste foregår det heldigvis i gemytlighed, men desværre er der beboere, der reagerer enten meget aggressivt eller i værste fald bare ignorerer de påbud om og aftaler om adgang til lejlighederne, der indgås. Ja, det er da irriterende at skulle

Referat generalforsamling Ved Classens Have

7. april 2015

være afhængig af sådan noget, men sådan er det altså at bo til leje. Det er vores allesammen ansvar, at vores ejendom bliver passet og vedligeholdt, og hvis det betyder, at håndværkere eller andre skal have adgang til vores lejlighed, ja så er det altså bare sådan, det er!

Affaldssortering

Vi har fået nye skraldespande, så vi nu har mulighed for at sortere husholdningsaffaldet endnu bedre end tidligere. Det er dejligt at se, at så mange går ind for sorteringstanken, og især beholderne til hård plast og pap bliver hurtigt fyldt. Anderledes står det til gengæld til med vores storskrald, som ikke længere kan sorteres lige så meget som tidligere. Her har vi nu kun mulighed for at sortere i farligt affald, elektronik og andet. Vi må derfor henvise til de kommunale genbrugspladser, såfremt man ønsker at sortere storskraldet mere end det.

Antenne-løsning

Sidste års generalforsamling vedtog et forslag om ny tv-antenneløsning, som desværre ikke kunne blive godkendt i Kulturstyrelsen, da det ville indebære yderligere gennemføringer af stukkanten i lofterne i lejlighederne. Vi har derfor set på alternative føringsveje, som både vi og Kulturstyrelsen kan acceptere, og vi har fundet, at den mest hensigtsmæssige løsning er at trække nye kabler i allerede eksisterende føringsveje, fx i entréerne. Men en sådan løsning har lidt længere udsigter, og vi følte, at generalforsamlingen sidste år med al tydelighed viste, at man ønsker en løsning her og nu. Vi har derfor kigget på en midlertidig løsning, som både kan tilgodese de beboere, der ønsker at spare penge på et mindre tv-abonnement, og de beboere der ønsker et mere individuelt tv-valg. Mere herom i de forslag, som er på dagsordenen senere i aften.

Fælles vinduespudsning

På sidste års generalforsamling var der stort bifald til ideen om fælles udvendig vinduespudsning. Derfor gennemførte vi et forsøg lige op til sommeren 2014 og modtog rigtig mange positive tilkendegivelser fra beboerne. Kvaliteten var da også i orden, men der var store udfordringer med logistikken. Vi har derfor fået en ny leverandør, som nu næsten er færdig med forårspudsningen. Oprindeligt var det tanken, at vinduespudsningen skulle medføre en huslejestigning, men Hardy har kunnet omfordele nogle poster i renholdelsesbudgettet, så det er lykkedes at medtage to gange vinduespudsning om året inden for den eksisterende budgetramme. En godkendelse af budgettet for 2015 vil derfor betyde, at ordningen kan fortsætte.

Dagligdagen

Vi har haft to mand ansat på ejendomskontoret hele 2014. Jan Marx begyndte som vikar og blev fastansat per 1. marts. Det er et godt makkerpar, vi har fået i Hardy og Jan, og jeg håber, at mange beboere ligesom jeg selv er meget tilfredse med den service, vi får. Der bliver taget hånd om problemerne, store som små, og hele tiden indført nye tiltag for at lette dagligdagen for os alle sammen. Fx er der sat nye hjul på vognene på vaskelofterne, så dem på fjerde sal ikke længere forstyrres ovenfra, og der er sat dørgrivere på porte og kælderdøre, så dem i stueetagen kan sove roligt.

4/9

Referat generalforsamling Ved Classens Have

7. april 2015

Flytninger

Også i 2014 var der gang i flytteriet i Ved Classens Have. Der blev flyttet ud og ind af i alt 11 lejligheder fordelt på 3 udflytninger, 1 byttesag, 4 interne flytninger og 1 arvesag samt 4 fra børnelisten, der fik en lejlighed. Vi håber, I alle har fundet jer godt til rette i jeres nye hjem og byder velkommen til de 5 nye medlemmer og deres familier.

Festligt samvær

2014 var et stort år i Ved Classens Have. Vores ejendom fyldte nemlig 90 år, og det blev fejret. Takket være jubilæumsudvalget, som gik til opgaven med stor iver og entusiasme, kunne vi sidste sommer sætte os til et veldækket brunchbord i et stort telt inde i haven og nyde nogle hyggelige timer i samvær med hinanden. Der blev også budt på tur i haven med en naturvejleder og sidst på sommeren også et hyggeligt lokalhistorisk arrangement. Tusind, tusind tak til jubilæumsudvalget, som ikke bare lavede dejlige arrangementer, vi kunne være fælles om, men også fik indsamlet historier fra før og nu og samlet dem i en fin publikation, som vi alle har fået et eksemplar af. Jeg håber, at mange har læst de fine beskrivelser af livet i ejendommen, for det er ikke bare sjov og hyggelig læsning, men giver også et dejligt billede af, hvorfor det at bo i Ved Classens Have er noget helt specielt.

Året bød også på de faste festlige traditioner, så også stor tak til Hardy og Jan for julepynt i gården og lystænding med gløgg og æbleskiver, og til fastelavnsudvalget for endnu en sjov og hyggelig fastelavnsfest.

Og så blev 2014 også året, hvor vi fik skudt en forhåbentlig ny tradition i gang. Nogle beboere tog nemlig initiativ til at afholde loppemarked i gården, og det blev en kæmpe succes, som meget gerne må gentages. Jeg har i hvert fald samlet godt sammen i løbet af året, så jeg vil gerne allerede nu skrive mig op til en studeplads.

Dirigenten satte beretningen til debat.

En enkelt beboer spurgte til tidspunkt for vinduespudsning.

SV: repræsentantskab sørger for at datoerne fremadrettet meldes ud i god tid.

Forsamlingen godkendte beretningen.

E: Revideret årsregnskab for det forløbne regnskabsår samt statusopgørelse til generalforsamlingens godkendelse

Knud Svendsen gennemgik årsregnskabet for 2014.

Det blev bemærket at der har været et underskud på ca. 108.000 kr.

Regnskab for it-anlæg blev gennemgået.

Dirigenten satte regnskabet til debat.

Referat generalforsamling Ved Classens Have

7. april 2015

Forsamlingen godkendte regnskabet.

- F: Valg af 2 medlemmer til repræsentantskabet – for 3 år,**
På valg er: Marie-Louise Kauman – genopstiller
Kirsten Groth Willesen – genopstiller

Begge genvalgt for 3 år da der ikke var modkandidater.

- G: Valg af 3 suppleanter – for 1 år,**
Følgende blev genvalgt i nedenstående rækkefølge:
1. suppleant: Omar Søgaard, Livjærgade 14, 4.th.
2. suppleant: Boris Zeichner, Classensgade 68, st
3. suppleant: Lars Pedersen, Livjærgade 20, 3.tv

Der blev ikke gennemført valghandling. De opstillede blev enige om rækkefølgen. Forsamlingen tilsluttede sig dette.

- H: Valg af lokal revisor og fastsættelse af dennes honorar**
Jakob Nielsen, Classensgade 60, 4.tv blev genvalgt for 1 år, uden modkandidater.

- I: Budget for 2015**
Knud Svendsen gennemgik Repræsentantskabets budgetforslag. Der foreslås en huslejestigning på 388.000 kr., svarende til 4,01 %. Det blev tilføjet, at de 250.000 kr. svarende til 2,59 %, skyldes øget hensættelse, som sker i medfør af den investeringsplan, der blev besluttet på den ordinære generalforsamling i 2012. Hvis der ses bort fra denne henlæggelse, vil udgiftsstigningen være 138.000 kr., svarende til 1,43 %.

Dirigenten satte budgettet til debat.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

- J: Indkomne forslag**
Dirigenten gennemgik behandlingsrækkefølgen af forslagene, herunder at forslag 4 ikke kan behandles, da det ikke er stillet af en indehaver af et grundfondsbevis. Thomas Norling bad om at hans forslag blev behandlet først. Dette afviste dirigenten, da forslag 1 efter hans mening var mest vidtgående. Dirigenten oplyste at forslag 1 og 3 ville blive behandlet sammen.

1: Renovering af el-installation / Repræsentantskabet

Repræsentantskabet havde fremsat forslag om gennemgribende renovering af elinstallationer i opgange og boligerne. Der var ligeledes fremsat forslag om ny kabling til fjernsyn og IT.

Referat generalforsamling Ved Classens Have

7. april 2015

Jeppe Struve forelagde forslaget og gennemgik blandt andet omfanget af projektet. Der blev endvidere lagt vægt på, at pengene er der, den indledende rådgivning er købt, og der er et indlysende behov for mere strøm i boligerne.

Dirigenten satte forslaget til debat

SP: Hovedudtag(elmålere), hvor placeres de?

SV: Kabler føres op i mellemgang – ingen kabling i stuen.

SP: Renoveres stofledningerne?

SV: ja, de fjernes helt og erstattes af nye ledninger i de oprindelige føringsveje.

Svend Poulsen, Livjærgade 20, 2. tv fremsatte følgende ændringsforslag til el-renoveringsdelen af projektet: en renovering af installationerne i boligerne, hvor stofomviklede ledninger udskiftes, der fremføres 3-faset strøm og der installeres separat gruppe til komfur (1-faset) og boligens installationer opdeles i øvrigt på 3 grupper afhængig af boligens størrelse.

Ændringsforslaget blev debatteret.

Det blev blandt andet præciseret fra repræsentantskabets side at det ikke er intentionen at gøre noget ved de installationer der allerede er fremtidssikret.

SP: antenneledninger, hvor skal de løbe?

SV: I trace i entre – genbrug af eksisterende føringsvejene.

SP: skal stikkontakter skiftes?

SV: ja alle.

Ivan Munkstrup, Classensgade 68, 4.tv., stillede følgende ændringsforslag til repræsentantskabets forslag: Fælles elforsyning og hovedtavler gennemføres som løbende vedligehold, efterhånden som beboerne flytter.

Dirigenten gjorde opmærksom at han ikke kunne anbefale forslaget grundet den meget lave flyttefrekvens i ejendommen.

Ivan Munkstrup, stillede følgende ændringsforslag til repræsentantskabets forslag: Antenneanlæg, edb-netværk m.m. gennemføres ikke.

Det blev klargjort at manglende gennemførelse af antennerenovering ikke vil påvirke et individuelt pakkevalg fra Yousee.

Budgettet er et rammebudget – derfor er der lav detaljeringsgrad.

Morten Skytte foreslog at der stemmes om elprojekt uden antennedel

Referat generalforsamling Ved Classens Have

7. april 2015

Dirigenten satte gang i afstemningen. Der stemmes særskilt om elrenovering og antennekabling.

**Skal elrenoveringen være inklusive røgalarm.
Forslaget blev vedtaget.**

Da der var stillet ændringsforslag om forkastelse af antennekablingsdelen fra Ivan Munkstrup, Classensgade 68, 4.tv., gennemførtes der afstemning om ændringsforslaget:

Afstemning: Antenneanlæg edb-netværk m.m. gennemføres ikke.

Forslaget blev vedtaget.

Ændringsforslag fra Svend Poulsen, Livjærgade 20, 2. tv., om fremføring af 380 V til tavle og opsætning af 3 grupper kom til afstemning som et ændringsforslag til hovedforslaget.

Forslaget blev vedtaget med 29 stemmer for og 21 i mod.

Konklusion: El-renovering gennemføres i henhold til forslaget, dog med den ændring, at der kun klargøres i hovedtavle til ekstra strøm til køkken i henhold til Svend Poulsens forslag, samt at der installeres røgalarm, Antennekabler, edb-netværk m.m. medtages ikke.

Antennekabling: repræsentantskabets forslag og Thomas Norlings forslag

Der var en debat om forslaget, hvor det blandt andet blev påpeget at selskabet ikke længere er forpligtet til at have et fælles antenneanlæg, som følge af en lovændring for nogle år siden.

Det blev præciseret at man uanset udfaldet af afstemningen kan få individuelle tilvalgs-pakker.

Dirigenten satte forslag 3 om individuelt antenneudtag fra Thomas Norling til debat. Thomas Norling præsenterede sit forslag og bad om en hurtig gennemførelse af projektet såfremt det blev vedtaget.

Forslaget blev debatteret. Det blev blandt andet påpeget at der ikke var en signalløsning i forslaget. Thomas Norling oplyste at han havde fået tilbud på 400.000 kr. på etablering af kabling.

Thomas Norling præciserede at hans forslag om kabling intet havde at gøre med, hvad der sendes ud af kanalvalg.

Flere beboere gjorde opmærksom på, at debatten efter deres opfattelse var svær at gennemskue og var blevet meget teknisk.

Marie-Louise Kauman, Classensgade 60, 2.tv. fremsatte ændringsforslag om at anlægs-udgiften ikke må overstige 400.000 kr. på Thomas Norlings forslag.

Referat generalforsamling Ved Classens Have

7. april 2015

Dirigenten satte ændringsforslaget til afstemning. Der stemtes om, såfremt Thomas Norlings forslag om individuelt antenne udtag vedtages, så må anlægsudgiften ikke overstige 400.000 kr.

Forslaget blev vedtaget.

Dirigenten gennemførte afstemning om Thomas Norlings forslag.

Forslaget blev forkastet.

Konklusion: Der bliver ikke trukket nye antennekabler.

2: Nyt kabel-tv abonnement / Repræsentantskabet

Repræsentantskabet motiverede deres forslag. Der blev lagt vægt på at det er en aftale der alene løbe i to år. Dette giver ejendommen tid til at få udarbejdet en langsigtet løsning på kabling.

Dirigenten satte forslaget til debat.

Der blev spurgt om man kan optage fra grundpakken, hvis man stemmer ja til forslaget.

SV: det kan man godt.

Dirigenten satte forslaget til afstemning.

Forslaget blev vedtaget.

3: Installation of individuelt antenneudtag / Thomas Norling

Blev behandlet sammen med forslag 1.

4: Ændringer på vaskelofterne / Susanne Holde

Forslaget bortfaldt da det ikke var stillet af grundfondsbevis indehaver.

K: Eventuelt

Marie-Louise Kauman afsluttede med at takke for et godt møde og opfordrede til at beboere, der ønsker at fremsætte forslag til generalforsamlingen går i dialog med repræsentantskabet, inden forslaget stilles, så alle kan samarbejde om samme mål.

Dirigenten hævdede mødet og takkede for god ro og orden.

Dirigent

Dato:

Formand

Dato:

Morten Udsholt

Marie-Louise Kauman