

Generalforsamling i Ved Classens Have

20. april 2017

Afholdt den: 30. marts 2017, kl. 19.00 i Østerbrohuset, Århusgade 103

Til stede: 65 stemmeberettigede medlemmer

Repræsentantskab: Marie-Louise Kauman, (formand), Knud Svendsen, Kirsten Groth Willeesen, Jeppe Struve Larsen, Lise Helweg og Nena Wiinstedt.

Fra administrationen: Christian Fries, kundechef (ref.)

A. Valg af dirigent

Repræsentantskabet anbefalede ligesom tidligere år Morten Udsholt, tidligere ejendomschef i KAB, som dirigent. Han blev herefter valgt af generalforsamlingen, takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet. Indkomne forslag var udsendt én dag senere end påkrævet, men generalforsamlingen godkendte behandlingen af disse.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at repræsentantskabets forslag om vedtægtsændringer ikke ville kunne godkendes på denne generalforsamling, idet vedtægtsændringer kræver 2/3 fremmøde af medlemmerne, hvilket ikke kunne præsteres. Der vil alligevel blive foretaget afstemning. Såfremt afstemningen er positiv, vil der for endelig godkendelse af de reviderede vedtægter kræves en ekstraordinær generalforsamling, hvoraf 2/3 af de fremmødte skal godkende vedtægterne.

B. Godkendelse af forretningsordenen

Forretningsordenen blev enstemmigt godkendt af forsamlingen.

C. Valg af stemmeudvalg – 3 personer

Morten Sestoft

Joachim Munkstrup

Sussie Pedersen

D. Repræsentantskabets beretning for det forløbne regnskabsår

Marie-Louise Kauman gennemgik repræsentantskabets beretning:

Det er 8. gang, jeg står her som formand for repræsentantskabet og beretter om året, der gik. Og næsten hver gang har jeg kunnet berette om et hæsblesende år med rigtig mange aktiviteter i vores ejendom. Sådan er det ikke denne gang. 2016 har været et forholdsvis roligt år på den front, men med en næsten 100-årig ejendom som vores, er der selvfølgelig altid noget, der skal kigges på, repareres og fornyes.

20.april 2017

Vinduesrenovering

Vores vinduesrenovering strækker sig over seks somre, og 2016 var næstsidste fase. Vi valgte fra starten, at hver fase skulle udbydes for sig, så der hele tiden er et incitament for håndværkerne til at levere så godt et stykke arbejde som muligt. Og det har de gjort. Vi kørte videre med malerfirmaet, der var begyndt i 2015, og det er også dem, der vil fortsætte arbejdet her i 2017. Heldigvis er rådgiver og håndværkere i god dialog ved daglige besigtigelser og møder. Det hjælper med til at opretholde det høje faglige niveau, som kræver stor udholdenhed fra håndværkernes side, når de dag ud og dag ind skal male, hvad der efterhånden løber op i kilometervis af vinduesrammer og sprosser.

Garager

Mange steder var vores garager i en sørgelig forfatning. Lofter var faldet ned, og muren ind mod haven var i fare for at kollapse. Det blev udbedret i 2016, hvor lofter, vægge og gulve blev istandsat. Der blev fjernet lunger i gulvene, huller blev lappet, skævheder rettet op, og alle garagerne blev malet indvendigt. Vi havde forsøgt at få Københavns Kommune i tale for at få dem til at reparere havemuren på deres side, men desværre uden held. Til sidst så vi os nødsaget til selv at klare opgaven for simpelthen at sikre, at bagvæggene i garagerne blev stående og, at vores indvendige istandsættelse af dem ikke var spildt arbejde.

Taget

Vores tag er med løbende levetidsforlængelser planlagt til udskiftning i 2025. Også sidste år blev taget derfor gennemgået for løse tagsten, defekte nedløbsrør og manglende understrygninger. Vi fik også udarbejdet en rapport, der viser, at det nuværende budget for såvel levetidsforlængelser som udskiftning stadig er realistisk, medmindre selvfølgelig at der sker ændringer i forudsætningerne. Til gengæld fandt vi også ud af, at et tag ikke bare er et tag. Der er rigtig mange faktorer, der skal undersøges og tages højde for i forbindelse med en udskiftning.

Henlæggelsesstrategi

Vi har hvert af de sidste fire år forøget huslejen for at hensætte penge, så vores langtidsbudget kan balancere. Det gør det nu. Vi har derfor valgt ikke at forøge huslejen i 2017 og dermed givet os alle et økonomisk pusterum. Men sådan kan det selvfølgelig ikke fortsætte. Huslejen plejer at stige med 2-3% om året for at imødesee de prisstigninger, der altid er på håndværkerydelser, dagrenovation, servicearbejde mv. Ud over daglig service og vedligehold holder vi skarpt øje med langtidsplanlægningen, så der ikke bruges unødige penge, men på den anden side heller ikke skubbes store udgifter foran os, som kan ende med at fordyre nogle projekter. Så måske kommer vi inden for få år til igen at udtænke en henlæggelsesstrategi for endnu ikke forudsete projekter, eller tilrettede budgetter for de projekter, der allerede er planlagt. Det håber vi selvfølgelig, at fremtidige generalforsamlinger vil se velvilligt på, men som sagt: Med udgangen af 2016 er der balance i langtidsbudgetterne, og der er ingen husleje-forhøjelse i 2017.

Livjærgade 20-22

Københavns Kommune opsagde lejemålet med virkning fra 1. oktober 2015. Derefter kæmpede en af KABs jurister en brav kamp for at få kommunen til at anerkende det krav, vi mente at have over for dem om at betale for at føre lejemålet tilbage til lejligheder. Der blev gravet dybt i de

20.april 2017

gamle arkiver, men kommunen fastholdt, at der ikke var noget at komme efter. Hverken vi eller kommunen var interesseret i lade sagen ende i retten, så da kommunen tilbød at forlige sagen, valgte vi at sige ja tak. Vi accepterede derfor kommunens forligssum på lidt over 600.000 kr. base-ret på et skøn over, hvad det ville koste at istandsætte lokalerne til erhverv. At bygge lokalerne om til boliger vil dog koste betydeligt mere end det, hovedsageligt fordi der er i lokalerne, som svarer til tre lejligheder, kun er bevaret et enkelt køkken og et enkelt badeværelse. Repræsentantskabet har stillet forslag til denne generalforsamling om investering i at ombygge lokalerne til to lejligheder.

Reviderede vedtægter

Det lykkedes endelig at komme i mål med gennemgang og revision af vores vedtægter. Fire år, utallige møder, 23 forskellige versioner og en masse diskussioner har det taget. Vi mener selv, at vi har vendt og drejet de fleste problemstillinger og dermed sikret, at rettigheder, krav og forpligtelser er formuleret klart og tydeligt, så der ikke skal herske tvivl om, hvordan selskabet Ved Classens Have skal drives.

På sidste års generalforsamling diskuterede vi fremleje og delfremleje og fik vedtaget retningslinjer for, hvad der i den forbindelse kan og ikke kan gives tilladelse til. Det er nemlig fortsat en forudsætning for fremleje, at man søger og får tilladelse fra repræsentantskabet. Der tales meget om det omsiggribende fænomen AirBnB, og boligselskaber og andelsforeninger landet over har travlt med at lave særregler i deres vedtægter på dette område. Det har vi valgt ikke at gøre. I vores optik er der med AirBnB tale om klar og tydelig fremleje. Og det emne er godt dækket ind af vores vedtægter. At leje hele eller dele af sin lejlighed ud, om det så er for en dag, en weekend eller længere tid, er ikke tilladt, medmindre man forudgående har indhentet repræsentantskabets samtykke. De reviderede vedtægter er på som forslag senere i aften, hvor emnet derfor kan diskuteres.

El-projektet

Det projekt med udskiftning og optimering af ejendommens elinstallationer, der blev vedtaget på generalforsamlingen i 2015, er – for at sige det ærligt – gået lidt i stå! Først blev vi forsinket af, at en grundig gennemgang af tegninger over alle lejligheder viste, at der er rigtig mange forskellige lejlighedstyper at tage højde for, når man skal sende sådan en stor opgave i udbud. Dernæst valgte vi, da Hardy sagde op, at lade projektet ligge, til en ny driftsleder var kørt i stilling og kunne deltage i projektet. Martin har haft lejlighed til at se materialet igennem, og det er altid godt med friske øjne, for han er kommet med flere yderst relevante kommentarer, som der også skal tages højde for.

Kort fortalt, så er vores store udfordring, at vi ønsker at holde antallet af efterreparationer i lejlighederne på det absolutte minimum for at holde omkostninger – og besværet – nede. I lejligheder, hvor der kun findes de originale installationer, måske med undtagelse af, at der er skiftet nogle kontakter, ligger alle kabelføringer i rør inde i vægge og lofter i beboelsesrummene. Det er kun i entréer og mellemgange, at kablerne er trukket i lodrette stålrør og vandrette klemkasser af træ. I badeværelserne er der kun et enkelt lampeudtag, og i køkkenerne også meget få installationer. At el-renovere en sådan lejlighed er forholdsvis enkelt at gå til. Men med de større og større krav til

20.april 2017

strømuftag, der har været, siden ejendommen blev bygget, er der i hovedparten af lejlighederne lavet tiltag, der er svære at renovere. Hovedparten af de nye installationer er lavet synlige, og begynder vi først at få sådan noget fra hinanden, risikerer vi i værste fald at skulle istandsætte hele boligen. Og det vil vi selvfølgelig gerne undgå.

Men vi arbejder selvfølgelig fortsat på at få projektet sat i søen, og det er noget af det første, repræsentantskabet vil kaste sig over, når denne generalforsamling er overstået.

Flytninger

Det er dog ikke alle steder, at el-projektet kører på vågeblus. Vi har de seneste par år valgt at el-renovere de fleste af de flyttelejligheder, der har været. Og flyttelejligheder har der også været i 2016. To familier har byttet lejligheder og derudover har der været 4 interne flytninger via ventelisten, 2 arvesager og 1 enkelt barn fra børnelisten, der har fået lejlighed hos os. Tillykke til alle med de nye hjem og velkommen til Ved Classens Have til de nye beboere.

Ejendomskontoret

Efter knap 6 år med fuld fart på valgte Hardy i efteråret at søge nye udfordringer uden for Ved Classens Have. Det var vi selvfølgelig meget kede af, da Hardy har været en eminent driftsleder. Vi fik sagt farvel og tak ved en lille afskedsreception den 31. oktober og gik hurtigt i gang med at finde hans afløser. Det blev så Martin Engholm, som begyndte hos os efter nytår. Repræsentantskabet er meget glade for Martin, som er kvik til at sætte sig ind i vores rutiner – de beskrevne såvel som de underforståede. Martin og Jan har hurtigt fået etableret et glimrende samarbejde og får dagligdagen til at fungere på bedste vis.

Fastelavnsfest

Som altid slutter beretningen med – ikke en hilsen til søens folk, men en stor tak til vores faste fastelavnsudvalg, som igen og igen stiller op og sørger for, at børn og voksne kan slå katten af tønden, spise fastelavnsboller og hygge sig sammen.

Udvalg

Og så er det alligevel ikke helt slut. Vi er flere, der bruger vores fritid og arbejdskraft på at gøre noget for ejendommen og hinanden. Det være sig som medlem af repræsentantskabet, som intern revisor, som fastelavnsudvalg eller som webmaster for ejendommens hjemmeside. Men vi har brug for endnu flere. Vi i repræsentantskabet har måttet sande, at mange af de projekter, vi står over for i dag, er så komplekse, at det kræver tid og energi at sætte sig ordentligt ind i tingene. Og begge dele kan være svære at finde, når man i forvejen også skal passe alle de andre opgaver i repræsentantskabet.

Vi vil derfor kraftigt opfordre til, at der nedsættes nogle udvalg, som kan gå i dybden med flere af sagerne. Her tænker vi især på et tagudvalg. Selvom det varer nogle år, før der endeligt skal tages stilling til en tagudskiftning, så kunne man godt allerede nu begynde at tænke på, hvad der i den forbindelse skal ske, og undersøge og afdække mulighederne. Kan vi få tilskud fra Kulturstyrelsen? Skal vi isolere taget? Skal vi udnytte spidslofterne? Mulighederne er mange, og det

20.april 2017

ville være godt, hvis der var nogen, der kunne koncentrere sig om opgaven og hjælpe med til at skabe et kvalificeret beslutningsgrundlag.

Ud over et tagudvalg, kunne man – alt efter udkommet af aftenens forslag om nye tv-løsninger – forestille sig et udvalg, der grundigt ville sætte sig ind i de mange forskellige muligheder, der findes på det område.

Og gårdudvalg, loppemarkedsudvalg, fællesspisningsudvalg eller noget helt andet. Hvis nogen mener, at de har tiden, interessen, viden om og lyst til at deltage i sådanne udvalg, så giv os besked, så skal vi gerne hjælpe med til at få udvalgene startet op.

Debat:

Lasse Johansson, Livjægergade 22, spurgte, om udvalg skal bestå af grundfondsindehavere, eller om kærester eller andre kan være medlemmer.

Marie-Louise Kauman svarede, at det godt kan være kærester eller andre.

Vibeke Ljung, Classensgade 60, foreslog, at der kigges på muligheden for et grovkøkken og/eller øl-brygning i bordtennislokalet. Der er vand og afløb i lokalet.

Sussie Pedersen, Classensgade 64, nævnte, at det kunne være godt med fællesspisning.

Lars Skytte, Strandboulevarden 7, klagede over, at der ikke bliver pudset vinduer ud til gaden med begrundelsen, at der skulle vinduesrenoveres.

Hans-Henrik Dahl, Strandboulevarden 9, spurgte, om der bliver gjort noget for at forhindre indbrud?

Marie-Louise Kauman svarede, at repræsentantskabet kan indkalde til et udvalgsmøde. Der kan laves en beboerskrivelse, så kan beboerne møde op, hvis man har en ide til et udvalg eller lyst til at deltage i udvalgsarbejdet.

I forhold til den manglende vinduespudsning blev det beklaget, her var tale om en fejl disponering.

I forhold til indbrud er det en sag for politi og forsikringsselskab. Hvis der kommer en stribe af indbrud, kan det være, at der skal gøres noget ekstraordinært.

Beretningen blev godkendt af generalforsamlingen.

20.april 2017

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

Knud Svendsen gennemgik det reviderede årsregnskab med fokus på ekstraordinære indtægter på 636.000 kr. som følge af forlig med Københavns Kommune om Livjærgade 20-22. Der har været et afkast på 257.000 kr. som følge af kursgevinst. Til gengæld merforbrug på løbende vedligeholdelse. Dette er baggrunden for overskuddet på 740.000 kr. Derudover har der været mindre afvigelser.

Et medlem spurgte, hvor stor en del af de faste el-udgifter, der er til vaskeri og hvor stor en del der er til lys i opgang/bagtrapper. Der kunne sættes lysfølere op.

Knud Svendsen svarede, at det ikke kan måles, da der ikke er sat bi-målere op.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

F. Valg af 2 medlemmer til repræsentantskabet, på valg er: Knud Svendsen – genopstiller Lise Helweg – genopstiller

Knud Svendsen og Lise Helweg blev genvalgt uden modkandidater.

G. Valg af 3 suppleanter

Følgende blev valgt som suppleanter:

1. Joakim Munkstrup
2. Boris Zeichner
3. Christine Sestoft

H. Valg af lokal revisor

Der var genvalg til Jakob Nielsen, Classensgade 60.

I. Budget for 2017

Knud Svendsen gennemgik budgettet for 2017.

Et medlem spurgte til, hvorvidt det registreres, at der ikke er tale om et erhvervslejemål i Livjærgade 20-22, når/hvis generalforsamlingen beslutter at omdanne til boliger.

20.april 2017

Christian Fries svarede, at det er en del af KAB's faste regnskabsprocedure at gennemgå skatteudgifter, og i forbindelse med en ommærkning vil det blive registreret.

Et medlem opfordrede til, at 10-års-planen omdeles. Marie-Louise Kauman gjorde opmærksom på, at der i indkaldelsen stod, at 10-års planen kan rekvireres på ejendomskontoret.

Herefter gennemgik Knud Svendsen langtidsplanen, som i 2017 har fokus på el-projektet.

Budgettet blev efterfølgende enstemmigt godkendt.

J. Forslag fra repræsentantskabet

Marie-Louise Kauman motiverede forslaget på vegne af repræsentantskabet. Det er svært at leje ud til erhverv, og repræsentantskabet har vurderet, at der er behov for større lejligheder, ikke små. Derfor forslag om 2 nye, og ikke 3 nye lejligheder.

Nye lejligheder generer en boligafgift-indtægt. Vurderingen er, at tilbagebetalingstiden er ca. 10 år for en investering i omdannelse til boliger. En godkendelse kræver efterfølgende tilladelse fra Københavns Kommune og Kulturstyrelsen.

Et medlem spurgte til, hvorledes grundfondsbeviset prissættes.

Marie-Louise Kauman svarede, at det sker ud fra m².

Lasse Johansson, Livjærggade 22, spurgte, hvad tidsplanen er.

Marie-Louise Kauman svarede, at det afhænger af Københavns Kommune, men en målsætning kunne være 1. januar 2018.

Afstemningstema

Generalforsamlingen giver tilladelse til at oprette 2 nye grundfondsbeviser med tilhørende brugsret til hver af de 2 nye boliger.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

2. Installation af nyt stikledningsanlæg til tv med mulighed for individuelt til- og fravalg af tv-kanaler

Knud Svendsen præsenterede forslaget. Stofa er kommet med reviderede priser. Baggrunden er sløjfeanlægget, og ny lovgivning som siger, at der skal være frit valg for beboere – det kræver et stikledningsanlæg. Anlægget kan opføres omkostningsfrit men med en bindingsperiode.

20.april 2017

Bindingsperiode er 7 år for YouSee og 10 år for Stofa – men med den finesse for Stofas vedkommende, at det kun er den passive del der bliver Ved Classens Have's ejendom. Ikke switchen. Derudover kræver Stofa fuld eksklusivitet, hvilket betyder, at ejendommen ikke må have aftaler med andre udbydere, fx det nuværende Andels.Net.

2.A Tilbud fra YouSee – nye coax-kabler

YouSee tilbyder at betale de kr. 809.747, de regner med, det vil koste at installere stikledningsanlægget og coax-kabler mod, at YouSee har eneretten til at levere på anlægget i 7 år, hvorefter Ved Classens Have overtager ejendomsretten til anlægget.

2.B Tilbud fra Stofa – nye fiberkabler

Stofa tilbyder at betale de kr. 1.432.500, de regner med, det vil koste at installere stikledningsanlægget og fiberkabler mod, at Stofa har eneretten til at levere på anlægget i 7 år, og efter 10 år overtager Ved Classens Have ejendomsretten til anlægget.

Et medlem spurgte, hvorfor beboerne skal bindes til en fast pakke. Når der vælges leverandør, bliver de så frit stillet til at vælge programmer inden for pakkerne.

Knud Svendsen svarede, ja, man er ikke tvunget til at aftage noget. Man kan dog ikke vælge kanaler selv inden for grundpakkerne. Man skal have en grundpakke, før man kan vælge individuelt.

Ivan Munkstrup, Classensgade 68, spurgte, hvorfor der er brug for endnu en kabling. Der er 4 signalkabler i dag allerede. Det er stadig tilladt at sætte fællesantenneanlæg op. Det giver meget mening at bruge nogle penge på det, i stedet for at sætte en 5. kabling op.

Marie-Louise Kauman kommenterede, at repræsentantskabet gerne vil have hjælp til dette arbejde. De bruger meget tid på planlægning, økonomi og andet. Denne opgave er meget tidskrævende, og derfor vil de godt have lov at melde pas. Derfor har de valgt den nemme løsning at få tilbud fra YouSee og Stofa.

Flere medlemmer foreslog et udvalgsarbejde.

Afstemningstema

Det blev sat til afstemning, hvorvidt der skulle etableres nyt antenneanlæg. Såfremt dette blev godkendt, skulle der bagefter tages stilling til enten YouSee eller Stofa.

Ja-stemmer: 32

20.april 2017

Nej-stemmer: 33

Forslaget blev dermed afvist.

Der blev herefter nedsat et udvalg, som har til opgave at levere et fornyet oplæg til en løsning. Bestående af Morten Skytte, Ivan Munkstrup, Jakob Molander, Alf Hendersson og Tina Nielsen.

3. Reviderede vedtægter

Marie-Louise Kauman præsenterede forslaget, og gennemgik hvorfor vedtægtsforslaget er lavet. Dels på grund af Østre Landsrets-dommen fra 2011, og dels på grund af behov for opdatering af ordlyd.

Lars Petersen, Livjægergade 22, kommenterede, at der mangler en markering af, hvor der er lavet ændringer og ikke.

Marie-Louise Kauman svarede, at repræsentantskabet har vurderet, at det ikke giver mening, da der er lavet mange sproglige opdateringer. Alle kan kigge på de eksisterende vedtægter og de gamle, for at finde forskelle. Det andet vil være et kæmpe arbejde, som repræsentantskabet ikke har ressourcerne til.

Et medlem kommenterede, at der er usikkerhed omkring medlemmernes retsstilling, hvorfor de bør beholde de nuværende vedtægter.

Christian Fries svarede, at der ikke er tvivl om, at parlamentariske selskaber er underlagt andelsboligloven. Østre Landsretsdommen fra 2011 er mere grundig og utvetydig end den første.

Et medlem kommenterede, at retsstillingen er blevet ringere på grund af mulighed for eksklusion af repræsentantskabet.

Marie-Louise Kauman svarede, tværtimod er den blevet bedre. Nu kan generalforsamlingen ikke træffe beslutning om eksklusion.

Det nye vedtægtsudkast blev sendt til skriftlig afstemning.

Ja-stemmer: 57

Nej-stemmer: 7

Blanke: 1

Der var således flertal for forslaget. For, at forslaget kan godkendes endeligt, skal det genfremsettes på ekstraordinær generalforsamling, hvor minimum 2/3 af de tilstedeværende skal godkende forslaget.

20.april 2017

K. Eventuelt

Et medlem ønskede et greb til dør ned til cykelkælderen.

Medlemmer spurgte til vinduespudsning og trappevask. Kunne der eksempelvis varsles inden vinduespudsning og trappevask.

Marie-Louise Kauman svarede, at trappevask er fast. Vinduespudsning er ikke fast. Så sidstnævnte kunne man kigge på.

Et medlem efterspurgte flere informationer om, hvad der sker.

Marie-Louise Kauman svarede, at der ikke er sket så meget, så derfor er der ikke blevet informeret så meget. I forhold til vinduespudsning er det tidligere besluttet, at det skal gennemføres 1 gang om året. Det har aldrig været tanken at der skulle pudses 2 gange om året. Der bliver kigget på det. For det er ret dyrt. Kan være ordningen bliver gjort brugerbetalt.

I anden sammenhæng blev det nævnt, at barnevogne og klapvogne i opgange er på tålt ophold, de må ikke stå der ifølge brandmyndighederne.

Dirigenten takkede endelig for en god generalforsamling.

Marie-Louise Kauman takkede for god ro og orden.

Dirigent

Referent

20.april 2017