

Generalforsamling i Ved Classens Have

30. april 2012

Afholdt den: 29. marts 2012, kl. 19.00 i Østerbrohuset, Århusgade 103.

Til stede: 78 stemmeberettigede beboere inkl. 23 fuldmagter.

Repræsentantskab: Marie-Louise Kauman, (formand), Knud Svendsen, Kirsten Groth Willesen Madsen, Kaare Madsen, Lise Helweg og Nena Wiinstedt og advokat Jesper Bang.

Fra administrationen: Morten Udsholt, ejendomschef, & Christian Fries (ref.).

Ordinær generalforsamling 2012 i Ved Classens Have

A. Valg af dirigent

Repræsentantskabet anbefalede ligesom i 2011 Morten Udsholt, ejendomschef i KAB, som dirigent. Han blev herefter valgt af generalforsamlingen, takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet. Indkaldelsen var omdelt den 21. marts, 8 dage inden generalforsamlingens afholdelse, og dermed rettidigt i henhold til vedtægterne. Den 15. februar blev de indkomne forslag uddelt til beboerne.

Marie-Louise bemærkede, at lokalet var booket til kl. 23.00, og opfordrede i den anledning til, at beboerne var opmærksomme på det under den kommende debat.

B. Godkendelse af forretningsorden

Der var ingen kommentarer til forretningsorden, som dermed blev godkendt.

C. Valg af stemmeudvalg - 3 personer

Stemmeudvalget udgjorde Birgitte Redin, Christine Sestoft og Irene Nielsen.

D. Repræsentantskabets beretning for det forløbne år

2011 har været et år med fremdrift og systematisering som hovedoverskrifterne. Der har været lagt fokus på planlægning, og en masse hængepartier rundt omkring er blevet indhentet.

Ejendomskontoret

Hardy Fauerskov Nielsen har været ejendommens driftsleder siden 1. januar 2011, og det er vi mange, der er meget glade for. Hardy er gået til arbejdet med energi, entusiasme og professionalisme, og vi har i repræsentantskabet endelig fået den sparring og de input, vi savnede i tiden før. Stille og roligt er der kommet overblik over og system i små såvel som store opgaver, og opgaverne bliver løst på en kompetent og økonomisk ansvarlig måde.

Desværre lider vi stadig under en udtalt mangel på dokumentation af og information om tidligere tiders forhold i og arbejde udført på ejendommen. En mangel, der ind i mellem afstedkommer nogle uventede og uhensigtsmæssige situationer. Men der kommer gradvist styr på flere og flere ting, og heldigvis er der ofte hjælp at hente hos beboere, der kan bidrage med viden om og erfaringer med ellers uoplyste områder. Så lad være med at sidde og undre jer over ting, der sker – eller ikke sker; gå til Hardy, eller kom til os, det kan være I kan bidrage med noget, vi ikke kender til.

Vi har lagt et stort arbejde i at forsøge at minimere omkostningerne til den daglige drift af ejendommen og blandt andet haft fokus på forholdet mellem kvalitet og udgifter til at have to ejendomsfunktionærer på fuld tid tilknyttet Ved Classens Have.

Trods forskellige tiltag for at optimere kvaliteten af det daglige arbejde med renholdelse og vedligehold af ejendommen, var vi desværre været nødt til at konkludere, at der ikke var sammenhæng mellem det faktiske arbejde og omkostningerne.

Repræsentantskabet besluttede derfor at omlægge dagligdagen til at være enmandsbetjent og så indkalde eksternt hjælp, hvis det bliver nødvendigt. Det betød, at gårdmand Henrik Pedersen fik sin opsigelse og fratrådte med udgangen af januar 2012.

KAB

Samarbejdet med KAB fungerer nu fint. Vi trådte lidt vande hen over sommeren med nogle meget lange svartider på vores henvendelser, men siden sommerferien har der været god fremdrift i processen. Repræsentantskabet er derfor trygge ved den samarbejdsmodel, der blev valgt, da vi med virkning fra årsskiftet 2010/11 skulle sammensætte vores samarbejdsaftale ud fra KABs nye ydelseskatalog.

Repræsentantskabet

Ved generalforsamlingen fik repræsentantskabet to nye medlemmer, idet vi bød velkommen til Lise Helweg og Knud Svendsen. Vi har holdt rigtig mange møder i 2011, og på et tidspunkt valgte vi derfor at nedsætte projektudvalg, så ikke alle repræsentantskabsmedlemmer skulle deltage i alle møder.

Vi i repræsentantskabet vil meget gerne arbejde for et stærkere beboersammenhold og større beboerengagement. Vi undrer os ind i mellem over, hvor lidt vi hører fra beboerne, men vælger at tolke det som en tilfredshed med vores arbejde. Men kom gerne til os, hvis der er noget, I ønsker at diskutere med os, eller I mener at kunne byde ind med ideer. Vi svarer rimelig hurtigt på de beboerhenvendelser, vi får, og indgår gerne i dialog om problemstillinger. Det er en dejlig ejendom, vi bor i, lad os sammen også gøre den til et dejligt sted at være.

Hjemmeside

Et eksempel på et godt beboerinitiativ, der har tilført en ekspertise, repræsentantskabet ikke besidder, er da Jesper Johansson fra Arendalsgade i foråret tilbød sig som ejendommens nye webmaster. Jesper layoutede en ny hjemmeside, som vi har holdt løbende opdateret med nyheder og informationer, ligesom man på hjemmesiden kan finde fotos fra blandt andet fastelavnsfesten. En meget stor tak til Jesper for det store og flotte arbejde og et godt og effektivt samarbejde.

Desværre kan vi se på statistikken, at der ikke er mange, der benytter hjemmesiden, og vi har derfor ikke på nuværende tidspunkt planer om at udbygge den yderligere, men vil blot fortsætte i det nuværende leje.

De parlamentariske selskaber

En landretsdom i foråret 2011 stadfæstede, at de parlamentariske selskaber er omfattet af boligfællesskabslovgivningen (den som gælder for andelsboliger) og derfor ikke af lejelovgivningen.

Det betød i første omgang, at vi ikke længere indbetaler til Grundejernes Investeringsfond (GI) og derfor ikke længere er underlagt de regler og krav, som medlemskab af GI har medført. Det giver os friere muligheder for selv at have indflydelse på områder som fx vedtægter, husleje (som nu – hvor vi ikke længere anses for lejere – skal hedde boligafgift) og vedligeholdelseskonto.

Repræsentantskabet arbejder på at få et overblik over, hvori de største ændringer ligger, og tilrette procedurerne derefter. De parlamentariske selskaber har nedsat et samlet vedtægtsudvalg, hvor man ser på en ensartet tilretning af vedtægterne på nogle grundlæggende områder, hvorefter de enkelte selskaber kan tilføje deres egne særregler. Lise Helweg er vores repræsentant i udvalget, som vi håber kan danne grobund for et øget samarbejde mellem de parlamentariske selskaber også på andre områder. Der er ingen tvivl om, at vi ikke er det område i KABs regi, der får det største fokus, og det ville derfor være godt, hvis vi kunne stå sammen og støtte og lære af hinanden.

Udskiftning af stigrør og faldstammer

Generalforsamlingen i 2011 gav repræsentantskabet mandat til at iværksætte teknisk rådgivning og et pilotprojekt inden for et budget på 5 mio. kr. Vi diskuterede mange løsningsforslag til udskiftning af faldstammer og stigrør, men konkluderede, at der var for stor usikkerhed om installationerne i de forskellige lejligheder til, at erfaringer fra udskiftning i en enkelt opgang kunne danne grundlag for en total udskiftning. Repræsentantskabet mener samtidig, at Ved Classens Have, såvel økonomisk som praktisk, er bedst tjent med et samlet udbud af projektet, frem for at igangsætte byggeriet ad to omgange.

Denne beslutning blev bakket op af Henrik Larsen Rådgivende Ingeniørfirma, som vi har indgået rådgiveraftale med, og første del af projektet blev derfor i stedet en 100% registrering af samtlige køkkener og badeværelser. Rådgiver var meget imponeret over, at det rimelig smertefrit lykkedes at få registret alle lejligheder (det er man åbenbart ikke vant til), så tak til beboerne for opbakning og fleksibilitet i forbindelse med denne opgave.

På baggrund af registreringen har rådgiver udarbejdet et forslag til udskiftning af faldstammer og stigrør, som vi har diskuteret ved flere møder. Vi er nu så langt, at vi kan præsentere et beslutningsgrundlag for beboerne. Vi har imidlertid valgt ikke at medtage forslaget på denne ordinære generalforsamling, idet vi ønsker en god, saglig og grundig behandling og god tid til at spørge og diskutere. Vi har derfor planlagt en ekstraordinær generalforsamling om projektet, og vi har reserveret disse lokaler til formålet onsdag den 25. april.

Ny bredbåndsleverandør

På sidste års generalforsamling vedtoges et beboerforslag om at vælge Andels.net som ejendommens nye leverandør af bredbånd via fibernettet. Det aftalegrundlag, som repræsentantskabet i den forbindelse fik fra Andels.net, var imidlertid meget spinkelt og efterlod os med flere spørgsmål end svar. I samråd med KAB valgte vi derfor at kontakte en rådgiver, og i samarbejde med

Referat

30. april 2012

ham lykkedes det at komme frem til en noget mere omfattende og fyldestgørende kontrakt, som derefter kunne underskrives, hvorefter arbejdet kunne igangsættes.

Det betød i første omgang nedgravning af tilslutningskabler til Andels.nets eksisterende kabelnetværk, samt at beboerne skulle opsigte deres abonnement hos Dansk Bredbånd og tegne nyt abonnement hos Andels.net, og såfremt man ønskede IP-telefoni også hos en anden leverandør, idet Andels.net ikke kunne tilbyde dette produkt.

Desværre viste det sig meget hurtigt, at et skift til Andels.net ikke umiddelbart tilgodeså de beboere, der abonnerede på IP-telefoni. Hvor beboere med rene internet-abonnementer kunne glæde sig over et smertefrit skift til en hurtigere og billigere forbindelse, var det beboere med IP-telefoni, der – om man så må sige – måtte betale prisen. Der har været store problemer med nummerporteringen, og mange beboere oplevede lange perioder helt uden telefonforbindelse. Beboere, der tidligere kun abonnerede på telefoni-delen, måtte tegne abonnement på en internetforbindelse for fortsat at kunne få IP-telefoni, hvorved skiftet til Andels.net endte med større månedsregninger i stedet for de besparelser, man mente at være blevet lovet.

Slutteligt viste det sig også, at på trods af at det er Andels.net, der har anbefalet Bolig.net som udbyder af IP-telefoni, så kunne boksene fra Bolig.net ikke "tale sammen med" Andels.nets teknologi, og det var derfor nødvendigt at få installeret en router mellem netværksstikket i væggen og boksen fra Bolig.net. Andels.net installerede disse routere uden beregning, men desværre har det vist sig, at routeren flere steder sætter begrænsninger på muligheden for at få høje hastigheder på forbindelsen.

Vi har en meget uhomogen beboersammensætning, og det ville være at foretrække, at generalforsamlingen tager højde for dette, inden der tages beslutninger, som griber ind i eksisterende forhold. Eller i det mindste at generalforsamlingen bliver oplyst om de konsekvenser, beslutninger vil have for de forskellige beboergrupper.

Dagligdagen

Som nævnt er der kommet rigtig godt styr på dagligdagen. Ejendommens generelle stand bliver løbende forbedret og vedligeholdt, blandt andet kan nævnes opsætning af nye strømbesparende armaturer i cykelkældre og på vaskeloftet, nye lamper i portene, ajourføring af navnetavler og ringetryk, maling af kældergange, løbende rengøring af murværk og asfalt med højtryksspuling og algerens samt grundig oprydning i kældre og gård og bortskaffelse af herreløse cykler.

...og så kom vandet

Om aftenen den 2. juli medførte et skybrud, at alle kældre kom under vand. Meget vand. Vi kan takke Hardy for, at vi lynhurtigt fik etableret vandsugning og rengøring samt opsætning af containere. Alligevel var vi efterfølgende nødt til at få tømt alle kældrene fuldstændig, da en gennemgående afvaskning, desinficering og tørring viste sig at være påkrævet for at undgå og undrydde svampeskader. Beboernes ejendele, der var blevet ødelagt af vandet, skulle dækkes af beboernes egne forsikringer, idet ejendommens forsikring kun dækker skade på bygningsdele. På trods heraf anmeldte vi skader for 1,5 mio. kroner, som vi heldigvis har fået dækket af forsikringen.

Men intet så galt, uden det er godt for noget. Det var dejligt at opleve det liv, der var i gårdene under oprydningen. Mange beboere havde midt i kaos overskud til at hjælpe hinanden og få skabt en hyggelig stemning. Måske er det alligevel meget sundt at få ryddet op og smidt ud en gang imellem. Selvom det selvfølgelig er at foretrække, at man selv kan vælge, hvad der skal ud, og hvad man gerne vil gemme.

Indbydende gårdmiljø

Beboerne har taget godt imod gårdudvalgets initiativ med opsætning af borde og stole rundt omkring i gårdene og har benyttet dem flittigt. Hardy sørgede for at vinteropbevare alle møblerne, så de kan holde længere, og for at sikre, at der var god plads til snerydningen. Det sidste har vi heldigvis ikke haft meget af i den forgangne vinter.

Større arbejder på ejendommen

Repræsentantskabet har fået foretaget undersøgelser af blandt andet tag og vinduer med henblik på renovering af disse.

De mange uventede krakeleringer og stedvise afskalninger i vinduesmalingen betyder jo desværre, at vores vinduer ikke kan vedligeholdes med olie som foreskrevet i den oprindelige vedligeholdelsesvejledning. Der er derfor foretaget tre prøvebehandlinger af sydvendte vinduer, som er dem, der er mest medtagne, og på baggrund heraf besluttes det, hvordan den videre malerbase-rede vedligeholdelse skal fastlægges. Det forventes, at maling af alle vinduespartier mod gårdsiden vil blive igangsat snarest.

Repræsentantskabet har fået udarbejdet en tilstandsvurdering af tag og facader. Desværre viser det sig, at taget er i ringere stand, end vi tidligere havde fået oplyst, så vi bliver nødt til at igangsætte arbejde på dele af taget inden så længe.

Både vinduesmaling og løbende vedligeholdelse af taget frem mod en eventuel udskiftning er medtaget i langtidsplanen, som fremlægges i forbindelse med forslag om finansiering af større arbejder.

Flytninger i 2011

Sidste år var præget af stilstand på flyttemrådet. Vi havde to flytninger i foråret, nemlig en ekstern bytning og en fra børnelisten. Flere beboere har undret sig over, at de – selvom de er aktive på ventelisten – ikke bliver tilbudt andre lejligheder, men det har altså sin helt naturlige forklaring. Der har nemlig ikke været nogen ledige lejligheder at tilbyde.

I erhvervslejemålene har der været lidt udskiftninger, og vi har stadig et ledigt kælderlokale på Strandboulevarden, som der arbejdes på at få udlejet.

...og så blev der festet

Nu har vi nemlig ikke bare én, men to årlige anledninger til at feste.

Referat

30. april 2012

Hardy tog initiativ til en lystændingsfest den første søndag i advent, hvor der blev budt på gløgg og æbleskiver og sunget julesange. Mange beboere trodsede vejret og mødte op, og vi har dermed fået en ny tradition i Ved Classens Have, som vi glæder os til at gentage i år.

Også fastelavnsudvalget fik på vanlig vis stablet en flot fest sammen, og selv mændene formåede i år at få slået tøndene ned uden alt for mange skader på fastelavnskøller, skuldre og selvtillid ;-)

En stor tak til Hardy og til hele fastelavnsudvalget.

Og så kan vi slutteligt tilføje, at vores ejendom jo fylder 90 år i 2014, og fastelavnsudvalget har allerede nu tilbudt at nedsætte en festkomite i den anledning, så vi kan fejre fødselsdagen med maner.

Herefter var der kommentarer til beretningen fra beboerne.

Villy Larsen spurgte, angående efterlysningen efter mere beboerkontakt, hvordan det skal kunne lade sig gøre, når der er lukket på ejendomskontoret onsdag aften.

Marie-Louise svarede, at træffetiderne med repræsentantskabet er blevet reduceret for en del år siden, da der ikke var nogen henvendelser onsdag aftener. Derfor holder repræsentantskabet fast i, at der ikke er aftenkontortid. Hvis en stor gruppe beboere finder behov for det, tager de det gerne op igen. Der ligger kontaktinformationer for repræsentantskabet på hjemmesiden, så de er til at få fat i.

Beretningen blev herefter enstemmigt vedtaget.

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

Knud Svendsen gennemgik det reviderede årsregnskab med fokus på den store afvigelse på kontoen for planlagt og periodisk vedligeholdelse i forhold til det budgetterede. En afvigelse som skyldes, at der i budgettet var afsat et beløb til renovering af faldstammer og stigstrengene. Et projekt som ikke blev igangsat jævnfør beslutningen på sidste års generalforsamling.

Derudover har Ved Classens Have oplevet en besparelse på vandudgifterne, som skyldes et lavere forbrug og en lavere vandpris, ligesom årsregnskabet viser færre udgifter til almindelig vedligeholdelse som følge af et mindre behov sammenlignet med året før.

Årets overskud på 4.161.534 kr. overføres til dispositionskontoen.

Herefter var der kommentarer til regnskabet.

Jesper spurgte til rentesatserne på de indestående midler, 20 mio. kr., og lånet i GI, 8 mio. kr.

Referat

30. april 2012

Knud Svendsen svarede, at der er 0,6 % rente de på de indestående midler og 1,5 % rente på lånet.

En beboer spurgte til årsagen til det store tab på fraflytningssager.

Knud Svendsen svarede, at de store udgifter skyldes tidligere års fraflytningssager, som nu er blevet afskrevet som tab i regnskabet. Der har været 2 sager fra tidligere år og 1 sag fra sidste år (2010), som nu er blevet afskrevet som tab.

En beboer spurgte til m²-udgiften for erhvervslejemål.

Knud Svendsen svarede, at den svarer til m²-huslejen for området, og så længe der er tomme erhvervslejemål, bliver det svært at sætte huslejen op.

Der var ikke flere kommentarer eller spørgsmål til regnskabet, som herefter blev enstemmigt godkendt.

F. Valg af 2 medlemmer til repræsentantskabet

Marie-Louise Kauman og Kirsten Groth Willesen var på valg, og begge modtog gerne genvalg.

Der var ikke andre kandidater, og de blev derfor begge genvalgt.

G. Valg af 3 suppleanter

Repræsentantskabet opstillede Jeppe Struve Larsen (med hans accept), som ikke var til stede på grund af arbejde.

Følgende blev efterfølgende valgt som suppleanter:

1. suppleant: Jeppe Struve Larsen
2. suppleant: Helle Sømod
3. suppleant: Lars Petersen

H. Valg af lokal revisor og fastsættelse af dennes honorar

Niels Henrik genopstillede. Der var ingen modkandidater, og han blev derfor genvalgt.

I. Budget for 2012

Knud Svendsen gennemgik budgettet for 2012 og bemærkede, at udgifterne for det omtalte vvs-projekt, skal dækkes af henlæggelserne, hvis projektet godkendes på en ekstraordinær generalforsamling. Derfor vil en godkendelse eller afvisning af projektet ikke påvirke resultatet og dermed budgettet.

Der budgetteres med et underskud på 232.000 kr., som medfører en husleje-forhøjelse på 2,76% svarende til 11,15 kr./m² om året.

Herefter var der spørgsmål og kommentarer fra beboerne.

Referat

30. april 2012

En beboer nævnte, at det ikke gav mening at godkende et budget, som indeholder en udgift på 20 mio. kr. til et projekt, som endnu ikke er blevet godkendt af generalforsamlingen.

Knud Svendsen svarede, at beløbet ved en eventuel godkendelse tages fra henlæggelserne, og derfor påvirkes resultatet ikke ved en godkendelse af projektet.

En beboer spurgte, om en godkendelse af budgettet også betød en godkendelse af projektet.

Knud Svendsen svarede, at projektet bliver behandlet på en ekstraordinær generalforsamling.

En beboer spurgte, hvorfor der er afsat et større beløb til administration af kældre og loftsrum. Morten Udsholt svarede, at der er tale om en fejltekst. Denne udgift er relateret til den daglige administration af Ved Classens Have. Samlet set er administrationsbidraget uændret i forhold til sidste år.

Ingen stemte imod, 1 undlod at stemme, og resten stemte for budgettet, som dermed blev godkendt.

J. Indkomne forslag

Forslag 1. Finansiering af renoveringsprojekter

Marie-Louise introducerede forslag 1 og overlod ordet til Morten Udsholt, som på vegne af repræsentantskabet skitserede et forslag til en henlæggelsesstrategi for Ved Classens Have med henblik på finansiering af eventuelle renoveringsprojekter.

Morten Udsholt fremlagde indledningsvis centrale elementer, der skal tages med i overvejelserne om lån eller henlæggelser til renovering, og lagde vægt på, at det for Ved Classens Have gælder om at vælge tidspunktet, hvor det er fornuftigt at lave en udskiftning i forhold til de vedligeholdelsesudgifter, der er for bygningsdelene i ejendommen.

Tilstandsvurderingsrapporten fra 2009 konstaterede, at der inden for en kort årrække skulle anvendes 100 mio. kr. på renovering. Repræsentantskabet har været igennem en proces og forsøgt at få afklaret, hvilke projekter der skal gennemføres for at sikre ejendommens stand. Her er udvalgt 3 projekter, og man har fået en rådgiver til at kigge på nødvendigheden af projekterne. Derfor er der kommet nye tekniske vurderinger af udskiftning af rørinstallationer, el-renovering og taget.

Dette forslag handlede om, hvordan disse projekter eventuelt kan finansieres, og ikke om de skal gennemføres. Det bliver besluttet på en ekstraordinær generalforsamling.

Morten Udsholt skitserede herefter de 2 grundlæggende finansieringsmuligheder, hvis Ved Classens Have beslutter, at der skal gennemføres samlede renoveringsprojekter: lånefinansiering eller henlæggelser.

Ved en lånefinansiering skal der optages lån for ca. 52 mio. kr. og derudover betales 43 mio. kr. i renter, hvilket samlet set giver en udgift på 95 mio. kr. over 30 år. Det er et stort beløb at binde til 3 enkeltstående projekter og dyrere end at finansiere gennem opsparingen. Repræsentantskabet har derfor besluttet at kigge på en henlæggelsesstrategi.

Morten Udsholt præsenterede derefter strategien og herigennem, hvad konsekvenserne ved en accept af henlæggelsesstrategien er.

For en bolig på 155 m²

Ved henlæggelser vil der være en boligafgiftsstigning over 5 år på ca. 800 kr.

Ved en lånoptagning vil der være en boligafgiftsstigning over 5 år på ca. 2.000 kr.

For en bolig på 96 m²

Ved henlæggelser vil der være en boligafgiftsstigning over 5 år på ca. 493 kr.

Ved en lånoptagning vil der være en boligafgiftsstigning over 5 år på ca. 1.262 kr.

Boligafgiftsstigningen er i begge eksempler er på 477 kr./ m² til 573 kr./ m².

Herefter var der spørgsmål og kommentarer fra beboerne.

En beboer spurgte, hvorfor der skulle tages stilling til finansieringen af projekterne, hvis det ikke er sikkert om de gennemføres.

Morten Udsholt svarede, at holdningen fra repræsentantskabet er, at disse projekter bør gennemføres, og derfor er det også dem, der er regnet på. Øvrige projekter som f.eks. ventilationsprojektet udskydes og nedprioriteres.

En beboer spurgte, hvordan der er sikkerhed for, at projekternes anslåede udgifter er reelle.

Morten Udsholt svarede, at 2 forskellige rådgivere er blevet tilspurgt. De kender erfaringspriserne, og de kender de tekniske løsninger, og laver udbud på projekter af denne karakter.

En beboer spurgte, om beboerne eventuelt kunne medfinansiere projekterne.

Marie-Louise svarede, at repræsentantskabet ikke har overvejet denne mulighed, at man kunne tænke over det, men at repræsentantskabet går ind for en henlæggelsesstrategi.

Jesper Bang tilføjede, at en medfinansiering kræver en vedtægtsændring, som KAB's bestyrelse skal godkende.

Morten Udsholt tilføjede derefter, at KAB's bestyrelse i tidligere lignende spørgsmål ikke har godkendt en opskrivning af grundfondsbeviser, som en medfinansiering af projekterne lægger op til.

En beboer spurgte, hvad el-renovering dækker over.

Marie-Louise svarede, at der formentlig vil være tale om en total udskiftning.

Villy sagde, at det er unødvendigt at udskifte el-installationer. Ved fraflytning kan samlingerne efterspændes. At udskifte installationerne er ikke fornuftigt.

Jesper Schytt sagde, at det ikke giver mening at bruge 80.000 kr. på at udskifte nogle rør.

Morten Udsholt svarede, at der er tale om en total el-renovering. Det har begge rådgivere anbefalet, blandt andet da der er gamle stofledninger i de fleste lejligheder.

En beboer nævnte, at beboerne har boet billigt i årevis, og at det er urimeligt, at det er børnene og de unge, der ender med at betale.

En beboer nævnte, at det kunne være smart at kigge på mulighederne for solceller i forbindelse med tagrenovering.

Morten Skytte nævnte, at der ingen tvivl er om, at henlæggelsesstrategien er at foretrække. Derudover bør der også henlægges for yderligere 50 mio. kr. på projekter, der ikke er taget stilling til. Nyt varmeanlæg f.eks. Så der også er midler til projekter i 2030.

Marie-Louise svarede, at der allerede er inkluderet andre projekter (fx vinduer og kældernedgange) i langtidsplanen.

Svend Poulsen sagde, at det er vigtigt at give repræsentantskabet råderum til at træffe de rigtige beslutninger for ejendommen. Beboerne har et kollektivt ansvar for at hæve lejen, så alle kan følge med, i stedet for at betale renteudgifter til et finansieringsinstitut.

Marie-Louise sagde, at Ved Classens Have har mulighed for at gennemføre disse projekter for en væsentligt mindre huslejestigning i forhold til tidligere tale om en fordobling af huslejen ved låneoptagning.

Gert Wulff sagde, at det er vigtigt både at tage det kollektive ansvar, men også at kigge på købmandskabet i de enkelte projekter.

Herefter stemte generalforsamlingen om forslagene.

1 stemte hverken for eller imod. Resten stemte for, at bestyrelsen bemyndiges til at øge henlæggelserne som beskrevet i forslaget. Forslaget blev dermed godkendt.

Forslag 5. Ekstern bytteret

Forslag 5 blev herefter trukket frem på dagsordenen af hensyn til advokat Jesper Bangs tilstedeværelse.

Jakob Nielsen fremlagde herefter sit forslag.

Ordet blev givet til Jesper Bang, advokaten der vandt retssagen for Bakkehusene.

Referat

30. april 2012

Jesper Bang redegjorde for de parlamentariske selskabers historiske udvikling og den nye situation som følge af Østre Landsretsdommen i 2011, som medfører, at Ved Classens Have skal administreres efter boligfælleskabslovgivningen.

Det betyder, at den særlige beskyttelse af lejerne, der ligger i lejeloven ikke længere gælder. Derfor er Ved Classens Have frit stillet og kan træffe de beslutninger, som vedtægterne tillader. Der er intet til hinder for, at der træffes beslutning om, at der skal være bytteret. Det forudsætter, at der gennemføres en vedtagelse af vedtægtsændringer.

Ved Classens Have kan vedtage regler for, hvordan man bliver medlem af boligselskabet fuldstændigt frit. At der er et grundfondsbevis hindrer ikke noget. Lejelovens bytteret går ud på, at der byttes lejeboliger med lejeboliger. Og ikke andelsboliger med lejeboliger f.eks. Det forhindrer ikke, at der laves vedtægter, hvor man bytter med ejerlejligheder eller andelslejligheder. Vedtages et reglement for en bytteret, skal det tænkes grundigt igennem.

Tanken med de parlamentariske selskaber har altid været billige, gode boliger uden denne formue- eller kapitaliseringstankegang skulle vinde indpas.

Morten Udsholt supplerede, at Ved Classens Have kan overveje at vedtage, om man synes det er fornuftigt at have en byttefunktion. Chefjuristen i KAB siger, at udgangspunktet for KAB's administration er, at der ikke vil være bytteret for almene boliglejere til boliger i Ved Classens Have. Det havde man for en del år siden. Grundlæggende går KAB's administration ud på at tilgodese ventelistesystemet, så derfor vil KAB som udgangspunkt sige nej til en bytteret til almene boliger. Så diskussionen må være, om det er en god idé at have en ekstern bytteret eller ej.

Morten Udsholts anbefaling var derfor, at spørgsmålet tages op igen ved en samlet revidering af vedtægterne.

En beboer spurgte, om Ved Classens Have kan overgå til at være et andet selskab.

Jesper Bang svarede, at det kan lade sig gøre, hvis KAB accepterer det. KAB kan ikke selv disponere, men har muligheder for at begrænse disponeringen af midler. Baggrunden for denne opbygning er, at der skulle være rimelige boliger til en lav leje til rådighed. Derfor fik beboerne ikke mulighed for at gå imod dette princip. Det gør ingen forskel om KAB går konkurs. Så vil konkursboet i så tilfælde administrere selskabet.

KAB har i dette selskab ret til at administrere, så der kan i princippet ikke vælges en anden administrator end KAB. Det forudsætter nok, at KAB administrerer fornuftigt og konkurrencemæssigt. Og man må sige, at den måde KAB administrerer på er konkurrencemæssigt. Det er tale om en saglig og prisrimelig administration. Der er andre parlamentariske selskaber, hvor KAB ikke har den ret, men de bliver stadig administreret af KAB, som eksempel på dette.

Jesper Bang afsluttede med at sige, at generalforsamlingen kan bede repræsentantskabet arbejde videre med tanken om bytteret, men at det ikke giver mening at fremsætte et forslag, som KAB

ikke går med til.

Jakob spurgte herefter, hvorfor repræsentantskabet har valgt, at det ikke længere skal være muligt at bytte.

Marie-Louise svarede, at eksternt bytteret blev trukket ned over hovedet på Ved Classens Have, da de blev underlagt den private lejelovgivning. Da repræsentantskabet fik at vide, at de ikke skulle følge den længere, er de gået tilbage til den tidligere praksis – nemlig at følge vedtægterne. Der står intet om, at man kan bytte eksternt.

Morten Udsholt supplerede, at ingen af forslagene kan sættes til afstemning, da begge strider imod vedtægterne. Vedtægtsændringer kan ikke vedtages på denne generalforsamling, da der ikke er nok beboere til stede.

Konklusionen blev derfor, at det oprindelige forslag ikke kunne sættes til afstemning, da der i så fald ville være tale om en vedtægtsændring.

Herefter blev der stemt om, hvorvidt repræsentantskabet skal arbejde videre med mulighederne for eksternt bytte.

Et flertal stemte imod, at repræsentantskabet arbejder videre med et forslag om eksternt bytteret.

Forslag 4. Intern bytteret

Marie-Louise sagde til forslaget om intern bytteret, at de parlamentariske selskaber tilsammen har nedsat et vedtægtsudvalg, hvor de behandler ændringer af vedtægterne. Det man arbejder på nu, er at få gjort fundamentet for vedtægterne nutidigt. Når det er gjort, og det er stemt af med KAB, kan de enkelte selskaber komme på banen med deres særregler. Det er en god idé at nedsætte et udvalg, men her kan det betale sig at vente, til grundsubstansen er der, og vi undgår dobbeltarbejde, afsluttede Marie-Louise.

Jesper Bang sagde, at et forslag om intern bytteret ikke nødvendigvis kræver vedtægtsændringer. Morten Udsholt spurgte Jesper Bang, om det kan lade sig gøre at vedtage en intern bytteret på en generalforsamling uden en vedtægtsændring.

Jesper Bang svarede bekræftende, at det ville være uproblematisk.

Herefter blev forslaget færdigbehandlet.

En beboer sagde, at der bør være en sammenhæng mellem intern og eksternt bytteret, og et udvalg bør kigge på konsekvenserne først.

Marie-Louise sagde, at det så vidt hun har været orienteret, været tilladt af bytte internt i mange år, og det formentlig ikke kommer til at betyde noget i praksis. Hver gang der er en stuelejlighed ledig, vil selv de ældre ikke have den, så tanken om, at flere beboere vil være interesseret i at bytte for fx at komme ned fra en etage, holder nok ikke i virkeligheden.

Derefter blev der stemt om, hvorvidt repræsentantskabet skulle arbejde videre med forslaget om muligheden for intern bytning.

Der var flertal for forslaget, som dermed blev godkendt.

Forslag 2. Ophævelse af aldersgrænse for opskrivning på børnelisten

Marie-Louise fremlagde repræsentantskabets forslag.

Christine Reitzel læste op fra et brev, der er skrevet af hendes mor, som pointerede, at en ophævelse af aldersgrænsen ikke løser problemer med få ledige boliger. Forslaget peger på en tendens blandt beboerne, at det handler om at lukke sig ude fra beboere udefra. At gøre tilflyttere til andenrangsbeboere vil ødelægge den gode stemning, man forsøger at bevare. At gøre det med tilbagevirkende kraft underminerer derudover retssikkerheden. Christine foreslog afslutningsvis, at dette forslag, hvis det godkendes, udelukkende gælder fremover, og ikke med tilbagevirkende kraft.

Lise Helweg sagde, at 15-årsreglen er et levn fra KAB. Der har altid været en bo-ret for børnene. Det er en tilbagevenden til det originale, og den oprindelige kultur og tanke der var med byggeriet.

En beboer sagde, at det skal være et spørgsmål, hvordan børnene tilgodeses, ikke om de tilgodeses. Det her forslag tilgodeser ikke hans børn, for dem der er over 15 er glemt. Der skal stå "Børn over 15 skal have anciennitet fra det tidspunkt de har opnået status som beboer. Enten ved deres fødsel eller far/mors indflytning i ejendommen".

En beboer nævnte, at mange lejeforeninger kræver, at man er 15 eller 18 for at blive skrevet op. Det gælder mange unge mennesker. Dette gælder ikke alene for Ved Classens Have. Alle har ret til at bo her. Det er mærkeligt, at folk der flytter hertil, bliver sorteret fra bagefter.

Marie-Louise sagde afslutningsvis, at forslaget lød, at aldersgrænsen på 15 år ophæves med tilbagevirkende kraft. Hvordan det administreres, kigges der så på efterfølgende. Der tages udgangspunkt i børnenes fødselstidspunkt eller tidspunktet for indflytning i ejendommen. Der er ikke ligestilling mellem tilflytterbørn, og børn der er født i Ved Classens Have.

Først blev der stemt om ændringsforslaget, som lød, at ordlyden "med tilbagevirkende kraft" fjernes.

Der var ikke flertal for ændringsforslaget.

Herefter blev der stemt om det oprindelige forslag. Det var der flertal for, og dermed blev forslaget vedtaget.

Referat

30. april 2012

Forslag 3. Forandringer i lejlighederne

Morten Udsholt nævnte, at dette forslag ikke kunne sættes til afstemning jf. § 21 i vedtægterne. Vedtægterne fastslår, at repræsentantskabet skal behandle disse problemstillinger.

Marie-Louise supplerede, at repræsentantskabet ikke får nogen henvendelser af den art, så der er ikke noget problem.

Omar Søgaard trak derefter sit forslag tilbage.

Dirigenten takkede for en god generalforsamling.

Marie-Louise takkede også og bad om flere forslag til generalforsamlingen og flere beboerhenvendelser til repræsentantskabet.

Mødet sluttede kl. 22.50.

Dirigent

Referent
