

Ordinær generalforsamling den 23. marts 2010, kl. 19.00
på Døveskolen, Kastelsvej 58

Til stede: 45 stemmeberettigede medlemmer inkl. afgivne fuldmagter.

Fra administrationen: Bjarne Magnusson (kundekonsulent) og Bodil Sheikh (referent).

Indholdsfortegnelse

1.	Valg af dirigent	2
2.	Godkendelse af forretningsorden	2
3.	Valg af stemmeudvalg – 3 personer	2
4.	Repræsentantskabets beretning for det forløbne regnskabsår	2
5.	Revideret årsregnskab for det forløbne regnskabsår, samt statusopgørelse til generalforsamlingens godkendelse	7
6.	Valg af 2 medlemmer til repræsentantskabet	8
7.	Valg af 3 suppleanter til repræsentantskabet	8
8.	Valg af lokal revisor og fastsættelse af dennes honorar	8
9.	Orientering fra Repræsentantskabet - telefoni og internet (nedsættelse af it-udvalg) - tilstandsvurdering	
10.	Budget for 2009	9
11.	Orientering fra gårdudvalget	10
12.	Eventuelt	10

1. Valg af dirigent

Formanden foreslog Bjarne Magnusson fra KAB, der blev valgt.

Bjarne Magnusson indledte med at fastslå, at generalforsamlingen er indkaldt med lovligt varsel og beklagede, at KAB i første omgang udsendte et mangelfuldt regnskab sammen med indkaldelsen. Et fuldstændigt regnskab blev udsendt i anden omgang nogle dage senere.

Dagsordenen blev godkendt.

2. Godkendelse af forretningsorden

Da der ved tidligere generalforsamlinger er opstået diskussion om, hvordan skriftlig afstemning skal foregå, når der skal vælges flere end én person, foreslog formanden forretningsordenens punkt 8.1, ændret til (ændring (tilføjelse) i fed og kursiv): "Ved valg gælder, at navnene på de foreslåede oplæses mindst 2 gange i alfabetisk orden. Stemmeafgivningen sker ved at notere ét navn på den udleverede stemmeseddel".

Punkt 8.2 udgår.

Forslaget blev vedtaget, og den nye forretningsorden gjort gældende for indeværende og fremtidige generalforsamlinger.

3. Valg af stemmeudvalg – 3 personer

Til stemmeudvalget blev valgt Anne-Mette Helweg, Irene Nielsen og Kirsten Brunbech.

4. Repræsentantskabets beretning for det forløbne regnskabsår

Marie-Louise Kauman aflagde beretning, som efterfølgende er indsat i referatet

I forbindelse med en ekstraordinær generalforsamling i august gik udfaldet af en afstemning imod det siddende repræsentantskab, som derfor valgte at træde tilbage.

På en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling i oktober blev det nuværende repræsentantskab valgt, og det er derfor begrænset, hvor meget kendskab vi har til de ting, der er sket i vores ejendom i 2009.

Det har været en udfordrende opgave at starte et repræsentantskab op fra bunden, for vi har tydeligt kunne mærke, at vi mangler den historik, der ellers naturligt ligger i repræsentantskabet, som under normale omstændigheder sammensættes således, at der hele tiden er medlemmer, der kan føre historikken videre. Vi

overtog fra det afgåede repræsentantskab en liste over åbne opgaver, men har på grund af den manglende historik måttet bruge meget tid på at danne os et overblik over disse sager.

Nye ansigter

Bedre blev det ikke af, at det ikke bare var repræsentantskabet, der var nye i faget. Også vores ejendoms kontor har oplevet heftig udskiftning i 2009. Op til sommerferien fratrådte driftsleder Sten Larsen, som først 1. september blev afløst af Jesper Larsen, efter at Thomas Norling i den mellemliggende periode trådte ud af repræsentantskabet og bestred stillingen. Det betyder, at der også på ejendoms kontoret mangler en masse historik, ikke mindst fordi vores gårdmand Henrik Pedersen var så uheldig at være sygemeldt i en meget lang periode over sommeren. Og da den vikar, der var på under Henriks fravær, på tragisk vis gik hen og døde – dog ikke i tjenesten – var der heller ikke her nogen hjælp at hente. Efter en hård start begynder tingene nu at se lysere ud for alle parter. Som prikken over i'et valgte KAB med udgangen af 2009 at omstrukturere deres forvaltnings-områder, hvilket betød, at Ved Classens Have fik helt nye kontaktpersoner, så også her har kendskab til historikken i vores ejendom været besværliggjort.

Og så skal jeg måske lige nævne, at Leif Hansen, som har varetaget jobbet som lokalrevisor i en meget lang årrække, meddelte, at han ikke ønsker at genopstille, hvorfor også denne post vil blive besat med nye kræfter.

Alt i alt betyder det, at bortset fra gårdmanden er hele raden af de personer, der skal drive vores ejendom, skiftet ud fra begyndelsen til slutningen af året 2009. Vi vil derfor allerede nu opfordre til, at generalforsamlingen genvælger Kaare Madsen og Nena Wiinstedt, som begge er på valg og gerne genopstiller, således at de erfaringer, vi har indtil videre har gjort os i repræsentantskabet, kan beholdes og bruges effektivt.

Ventelister

Men intet så galt uden det er godt for noget, og nogle gange er friske øjne på sagerne absolut ikke at foragte. Et hurtigt blik på vores forskellige opnoteringslister viste blandt andet, at de har noget tilbage at ønske. Der er af uvisse årsager huller på listerne, som vi efter bedste evne har forsøgt at udfylde. For beboerlistens vedkommende er det forholdsvis enkelt, idet en generalforsamling for nogle år siden vedtog, at alle beboere står skrevet op til anden lejlighed med anciennitet fra den dag, de i ubrudt linie første gang blev indehaver af et grundfondsbevis. KAB er derfor på den baggrund i gang med at reparere listen.

For børnelisten er det straks en anden sag, for også her viste det sig, at opskrevne personer på mystisk vis er forsvundet fra listen samtidig med, at personer, som

ikke længere havde et forældre i ejendommen, stadig stod på listen. Efter et større detektivarbejde er det lykkedes at få listen nogenlunde komplet. For at sikre, at ingen uberettiget er slettet fra listen, vil KAB i løbet af kort tid udsende bekræftelsesbreve til dem, der står på børnelisten, hvorefter vi i en beboermeddelelse vil opfordre alle, der har et opnoteringsbevis til børnelisten, men ikke har modtaget et bekræftelsesbrev, til at henvende sig til KAB for at komme tilbage på rette plads på børnelisten.

Også den liste med interessenter til erhvervslejemål, som vi overtog, så lidt hullet ud, men den er det forhåbentlig også lykkedes at få gjort hel igen.

Fremover vil back-up af alle ventelister ligge hos repræsentantskabet, således at eventuelle data-og/eller personalemæssige problemer hos KAB eller hos os ikke kommer til at gå ud over vores ventelister.

Håndtering af restancesager

Kort efter sin tiltrædelse fik det nye repræsentantskab forelagt KABs standardprocedure for håndtering af restancer. Proceduren er tilpasset lejelovgivningen og giver desværre restanter gode muligheder for at forhale en udsættelse. Repræsentantskabet har besluttet at følge KABs normale procedure, men har parallelt med KABs rykkerprocedure selv været i kontakt med et par restanter med positive resultater til følge.

Desværre har også to erhvervslejerne været i restance, hvilket har resulteret i en frivillig fraflytning og en udsættelse med fogedens hjælp. Genudlejning forventes afsluttet i foråret 2010.

Kloakarbejde

Det kloakarbejde, der blev påbegyndt allerede i 2008, viste sig at være af større omfang end først forventet, og en tv-inspektion afslørede defekte rørstrækninger og rottereder. En del af kloaknettet er derfor blevet renoveret.

Vinduesrenovering

I efteråret var der indkaldt til 5-års eftersyn af vinduesrenoveringen. Den rapport, repræsentantskabet efterfølgende blev præsenteret for, konkluderede, at der er mange uventede krakeleringer og stedvise afskalninger i malingen, hvilket betyder, at vinduerne ikke kan vedligeholdes med olie, som foreskrevet i den oprindelige vedligeholdelsesvejledning. I den forbindelse har repræsentantskabet konstateret, at ingen eksterne samarbejdspartnere frivilligt vil påtage sig ansvaret og dække forventede ekstraomkostninger til vedligeholdelse, og vi har på den baggrund valgt at lade en advokat vurdere mulighederne for at gøre leverandører eller rådgivere helt eller delvist økonomisk ansvarlige.

Køkkentrapper

Der har været afholdt 1-års garantigennemgang af køkkentrapperenoveringen. Malerarbejdet blev gennemgået og med enkelte udbedringer godkendt, men repræsentantskabet har påtalt, at den nye lak på trappetrinnene desværre viser sig ikke at være særlig holdbar. Der har efterfølgende været afholdt møde med leverandørerne, der per kulance har tilbudt at udbedre de værste lakskader, men det viser sig, at man tilsyneladende ikke kan forvente, at ny lak kan holde mere end 1-2 år, før der skal påføres et ekstra lag. Sådan er man nødt til at gøre i en årrække, indtil laklaget er blevet så tykt, at det kan holde i mange år uden yderligere vedligehold. Dette vil blive indregnet i fremtidige budgetter.

Vaskeløfter

I 2009 blev de selvstændige centrifuger fjernet, idet vaskemaskinerne, uden beregning, kan køre centrifugering uafhængigt af vaskeprogram.

Brevkasseanlæg

De lovpligtige brevkasseanlæg blev opsat i løbet af 2009 og stod klar til ibrugtagning ved årsskiftet. Nye skilte ved navneændringer fås ved henvendelse på ejendomskontoret, så der skal herfra lyde en opfordring til at benytte sig af denne - meget nemme - fremgangsmåde i stedet for selv at kaste sig ud i kreative klistermærkeløsninger.

Tilstandsvurdering

Der blev i foråret 2009 udarbejdet en tilstandsvurdering af ejendommen med henblik på langtidspanlægning af vedligeholdelsesarbejde. Hovedkonklusionen er, at ejendommens stand er god, når der tages hensyn til bygningens alder, men en række vitale bygningsdele og installationer bør renoveres eller udskiftes inden for en kort årrække. Vigtigt er en række vvs-installationer som faldstammer og stigrør i lejlighederne og udbedring af skader på fundamentet, ligesom taget kræver renovering eller udskiftning. Under punkt I på dagsordenen vil repræsentantskabet orientere nærmere om prioritering og finansiering af opgaverne.

Rapporten har været tilgængelig på ejendomskontoret og kan nu downloades fra ejendommens nye hjemmeside.

Hjemmeside

Det er i repræsentantskabets interesse at dele så mange informationer som muligt med beboerne, og vi har derfor fået etableret en ny hjemmeside på www.vch.dk. Her vil blandt andet kunne findes ejendommens vedtægter, ordensreglement, diverse beboermeddelelser, referater, tilstandsvurderingen, ventelister og andre praktiske dokumenter, som således er blevet let tilgængelige for alle. Vi tager gerne imod forslag til forbedring af hjemmesiden.

Gårdudvalg

Det var meget positivt at erfare, at ejendommen har et yderst engageret og aktivt gårdudvalg, som har haft adskillige møder og livlige diskussioner i løbet af året. Gårdudvalget vil under dagsordenens punkt L orientere om deres arbejde.

Flytninger i 2009

Der har i løbet af 2009 været 6 interne flytninger og 6 indflytninger af nye medlemmer, som enten har arvet eller byttet sig til en lejlighed eller er kommet ind via børnelisten. Et stort velkommen skal der lyde herfra til alle nye medlemmer og deres familier.

Fastelavn

Traditionen tro skal der også her i beretningen lyde en tak til fastelavnsudvalget. Selvom beretningen dækker året 2009, vil vi ikke undlade at nævne, at mens alle vi nye mennesker havde travlt med at finde vores fodfæste, gik fastelavnsudvalget, der etablerede sig i 2009, i starten af 2010 fuldstændigt selvkørende i gang med at stable endnu en fastelavnsfest på benene, der blev afviklet med stor succes. Tak til Karina, Annegitte, Ella, Nina og Mette.

Beretningsdebat:

Thomas Norling henviste til en beboermeddelelse i november, hvor repræsentantskabet orienterede om, at interne bytninger fremover er tilladt på lige fod med eksterne. Thomas Norling og Morten Skytte fandt dette meget problematisk og i strid med vedtægterne. Svend Poulsen og Lars Pedersen gjorde opmærksom på, at vi er underlagt den private lejelov, som ikke skelner mellem eksterne og interne bytninger, hvorfor vi heller ikke kan. Formanden konkluderede, at man ikke kan omgå loven ved at påberåbe sig vedtægterne og understregede, at bytning ikke er så ligetil, idet en generalforsamling for år tilbage vedtog en karenperiode på 2 år, før man kan bytte sin lejlighed væk, hvorved spekulationer i bytning burde kunne undgås.

Morten Skytte spurgte, hvordan de nuværende restanceregler kan være gældende, når en tidligere ekstraordinær generalforsamling besluttede at omgå reglerne. Formanden oplyste, at repræsentantskabet følger KABs procedurer for restance og informerede om dette i beboermeddelelsen i november, så ingen længere kan være i tvivl om, hvad reglerne er.

Svend Poulsen kommenterede på beretningens oplysning om, at repræsentantskabet har bedt en advokat samle trådene i vinduessagen og opfordrede til, at man også kontakter Byens Tegnesteue og KABs byggeafdeling, som har været part i sagen. Svend Poulsen oplyste, at der – som alle ved – blev gjort et stort forarbejde, inden arbejdet igangsattes, men at det allerede fra starten var uvist, hvor længe malingen ville holde. Svend Poulsen anbefalede en hurtig indsats, så sagen ikke trækker endnu mere i langdrag. Thomas Norling anbefalede brug af uvildige rådgivere, idet den oprindelige vedligeholdelsesplan ikke var brugbar. Formanden takkede for de gode råd og input og fortalte, at repræsentantskabet er ved at danne sig et overblik og vil trække på den viden, der er tilgængelig.

Morten Skytte var utilfreds med, at repræsentantskabet ikke – som det før har været kutyme – varslede datoen for generalforsamlingen allerede i januar måned. Formanden beklagede dette, som skyldtes, at både repræsentantskab og KAB kontaktpersoner var nye i faget.

Lise Helweg takkede det nye repræsentantskab for deres indsats og udtrykte glæde over ejendommens nye hjemmeside, hvor beboerne kan følge med i fælles information og aktiviteter. Sune Stausholm mente, at flere oplysninger på hjemmesiden muligvis krambolerer med persondataloven, og formanden oplyste, at eventuelle ting, der er i strid med lovgivningen, selvfølgelig vil blive fjernet.

Svend Poulsen syntes ikke, det er tilfredsstillende, at driftschef og forretningsførerfunktionen varetages af samme person, idet der kan opstå interessekonflikter. Formanden oplyste, at Bjarne Magnusson er den daglige kontakt både på drift og forretningsfører-siden, men Bjarne Magnussons chef, Morten Udsholt, er tilgængelig, såfremt det bliver nødvendigt. Formanden oplyste også, at man vil sikre sig, at administrationsbidraget til KAB bliver reduceret, nu ejendommen kun har én kontaktperson i KAB, og at KAB fra januar 2011 vil arbejde med helt nye afregningsregler, som fremover vil være modulopbyggede med mulighed for fravalg og tilkøb af serviceydelser. Mere information herom senere på året.

Herefter blev beretningen sat til afstemning og godkendt med 44 stemmer for og 1 imod.

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

Regnskabet blev i hovedtal gennemgået af Carsten Schiøler. Resultatet for 2009 udgør et overskud på 3,0 mio. dkk mod budgetteret 1,5 mio. dkk. Afvigelsen skyldes primært vedligeholdelsesprojekter der ikke er blevet iværksat. Selskabets likvide beholdninger er i store træk forøget med årets overskud. Der blev sat spørgsmålstejn ved antenneregnskabet og regnskabet for adgang til elektroniske kommunikationstjenester. Regnskabet er godkendt af ekstern revisor, men repræsentantskabet følger op på spørgsmålene i samarbejde med KAB. Regnskabet blev godkendt af generalforsamlingen.

6. Valg af 2 medlemmer til repræsentantskabet – på valg er:

Såvel Kaare Madsen som Nena Wiinstedt ønskede at genopstille, og da ingen andre kandidater stillede op, blev begge genvalgt.

Øvrige medlemmer af repræsentantskabet er Marie-Louise Kauman, Carsten Schiøler, Søren Molander og Jesper Schytt.

7. Valg af 3 suppleanter

1. suppleant er Kirsten Groth
2. suppleant er Lars Pedersen
3. suppleant er Thomas Lester

8. Valg af lokal revisor og fastsættelse af dennes honorar – på valg er:

Leif Hansen havde ikke ønsket genvalg, og som ny lokalrevisor valgte Niels Henrik Topp. Honoraret er fortsat 1.000 kr. årligt.

9. Orientering fra repræsentantskabet

- telefoni og internet (nedsættelse af it-udvalg)

Carsten Schiøler oplyste, at repræsentantskabet har overtaget ansvaret for telefoni og internet. Flere beboere har tydeligvis sat spørgsmålstejn ved Dansk Bredbånds prispolitik, og den eksisterende bredbåndsforbindelse er god, men dyr.

Repræsentantskabet opfordrede derfor til, at der nedsættes et nyt it-udvalg, der undersøger muligheden for skift af udbyder. Morten Skytte oplyste, at der har været flere klager over Dansk Bredbånd, og at han har været i kontakt med andre udbydere. Andels.net har vist sig at være den umiddelbart billigste udbyder og kan derfor anbefales. På opfordring fra Carsten Schiøler accepterede Morten Skytte og

Thomas Norling at komme med et oplæg til repræsentantskabet med henblik på snarligt skift af udbyder.

- tilstandsvurdring

Carsten Schiøler orienterede om, at det tidligere repræsentantskab har fået udarbejdet en tilstandsrapport, som kan benyttes som beslutningsgrundlag for større vedligeholdelsesarbejder. Rapporten er baseret på besøg i 5 lejligheder, samt diverse ind- og udvendige fællesarealer, og konkluderer, at ejendommen generelt er i god stand, men trænger til vedligeholdelse. Inden for få år skal varmeanlægget renoveres, og stigrør og faldstammer gennemgås. Taget og elinstallationer på trapperne skal ligeledes renoveres. Repræsentantskabet er i øjeblikket i færd med overvejelser om prioritering af opgaverne samt udfærdigelse af det endelige beslutningsgrundlag. Carsten Schiøler gav en kort gennemgang af overslag over økonomi, som dækker renovering og vedligeholdelse for i alt 69 mio. kr., samt spørgsmål til finansiering, som kan ske ved normal huslejestigning på maks. 3% årligt, ekstraordinær huslejestigninger, mulige tilskud fra eksterne instanser, egenfinansiering på cirka 10 mio. kr. (GI-lån) samt eventuelt realkreditlån. Ekstraordinære huslejestigninger vil så vidt muligt blive holdt under 8%. Al gældsætning skal til endelig godkendelse i en ekstra eller ordinær generalforsamling.

Svend Poulsen gjorde opmærksom på, at det kan være svært at pålægge større huslejestigninger, idet der ikke er tale om forbedringer, men om renoveringer.

Thomas Norling anbefalede en cost benefit analyse, for at afveje om renovering kan betale sig i forhold til udskiftning, og repræsentantskabet ser på, om det kan betale sig, at udføre nogle af arbejderne i etaper, så for eksempel udgifter til byggeplads kan minimeres.

10. Budget 2010

Carsten Schiøler præsenterede kort budgettet, hvor der er afsat midler til påbegyndelse af renovering af VVS installationer.

I forbindelse med fremlæggelsen opstod der usikkerhed omkring indtægtssiden, og det blev understreget at der blev stemt om et budget med maksimal forøgelse af huslejen i henhold til reglerne om omkostningsbestemt leje. Resultatet af afstemningen blev

Ja: 43

Nej: Ingen

Ikke stemt: 2

Budgettet blev dermed godkendt.

11. Orientering fra gårdudvalget

Gårdudvalget, som på opfordring blev dannet på generalforsamlingen i 2009, består af følgende medlemmer: Anne-Mette Helweg, Christine Reitzel, Unni Reitzel, Omar Søgaard, Knud Svendsen, Birgitte Redin og Lars Skytte. Anne-Mette Helweg præsenterede udvalgets foreløbige arbejde, som blandt andet har bestået i en afdækning af behovet for flere/større skraldehuse, opbevaring af barnevogne og cykler samt opsætning af borde og stole og planter.

12. Eventuelt

Der var ingen emner.

Formand sluttede af med at takke alle udvalg for stort arbejde med diverse opgaver.

Marie-Louise Kauman
Formand

Bjarne Magnusson
Dirigent