

Ordinær generalforsamling den 26. marts 2009, kl. 19.00
på Langelinieskolen, Holsteinsgade 41

Til stede: 77 stemmeberettigede medlemmer inkl. afgivne fuldmagter.

Fra administrationen: Jan Peder Nielsen (forretningsfører), Thomas Kirkegaard (driftschef) og Gitte Nielsen (referent).

Indholdsfortegnelse

A. Valg af dirigent.....	2
Vedligeholdelse	3
Daglig drift.....	4
Fremtidige projekter	4
Fastelavn 5	

A. Valg af dirigent

Jan Peter Nielsen blev foreslået og valgt. Jan Peter Nielsen kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt varslet. Dagsordenen blev godkendt.

B. Godkendelse af forretningsorden

Ingen bemærkninger.

C. Valg af stemmeudvalg – 3 personer

Til stemmeudvalget blev valgt Birgitte Redin, Irene Nielsen og Anne-Mette Helweg.

D. Repræsentantskabets beretning for det forløbne regnskabsår

Sune Stausholm aflagde beretning, som efterfølgende er indsat i referatet.

Ledelsesberetning

I den udsendte årsrapport findes repræsentantskabets og forretningsførerens skriftlige ledelsesberetning, som er lovpligtig. Der vil selvfølgelig være et vist overlap til denne mundtlige beretning, som jeg håber tilhørerne vil bære over med.

Repræsentantskabet

På sidste generalforsamling afgik Lars W. Petersen som formand, og jeg blev efterfølgende ny formand i repræsentantskabet.

Repræsentantskabet har i det forløbne år forsøgt at fordele opgaverne mellem sig og på den måde sikret, at enkeltpersoner ikke skulle påtage sig alle opgaver. Samtidig blev det konstateret, at søgningen til kontortiden onsdag aften var meget begrænset, hvorfor det blev besluttet, at der kun skulle være åbent den første onsdag i måneden eksklusiv juli måned.

Der blev for et par år siden nedsat et gårdudvalg, som skulle se på mulighederne for en forskønnelse af vores små gårdarealer. Repræsentantskabet er ikke vidende om, at der er holdt møder i udvalget, udover det første møde.

Repræsentantskabet har også i 2008 fuldt op på beslutningen fra sidste år generalforsamling, om at der skal være et ensartet lejeniveau for ekstra lofts- og

kælderrum. Reguleringerne er igangsat, men endnu ikke afsluttet. Endvidere har vi arbejdet med at få reguleret nogle af erhvervslejerne, så der bliver et mere ensartet niveau.

Vedligeholdelse

I 2008 har der ikke som tidligere år været meget store vedligeholdelsesprojekter, men når man oplister tingene, har der alligevel været stor aktivitet på ejendommen.

Alle lejligheder er, ved hjælp af en spørgeskemaundersøgelse, gennemgået for eventuelt manglende HFI eller HPFI relæer og i tvivlstilfælde har elektrikerer eller ejendomsfunktionærerne været på besøg i lejlighederne. Hvor der har manglet relæer, er de blevet opsat. Der har været tale om et lovkrav, men der er også en god sikkerhedsmæssig begrundelse for, at alle lejligheder er forsynet med HPFI relæer.

Et større projekt har været, at alle køkkentrapper er blevet istandsat med renovering af trappetrin og reposer, samt maling af vægge og undersiden af trappeløb. Alle lamper på køkkentrapperne blev ved samme lejlighed udskiftet til lavenergilamper.

Når man nu var i gang indvendig på køkkentrapperne, så blevet der også tid til den udvendige side mod gården. Den fik en tiltrængt ansigtsløftning, idet køkkenopgangsdøre, kælderdøre og kældervinduer blev renoveret med snedkerreparationer og maling.

På de fem vaskelofter er der blevet installeret nye Miele vaskemaskiner, hvilket gerne skulle sikre en større driftsstabilitet og lavere vedligeholdelsesomkostninger de næste mange år.

I forbindelse med et rotteproblem er der foretaget TV inspektion af hele kloaknettet på gårdsiden og i kælderniveau. Samtidig er der sket en større kloakrenovering i kælderen Strandboulevarden 5-9.

Der er monteret strengventiler på varmeanlægget, hvilket har medført, at det er muligt at indregulere anlægget, så der er en mere ligelig fordeling af varmen i lejlighederne og dermed sikre en bedre varmeudnyttelse. Derved undgår vi at betale strafafgift.

Da der er konstateret problemer med elinstallationerne i 4. sals lejlighederne, er der igangsat udskiftning af el-ledninger i 4. sals lejligheder. Dette primært på grund af kondens i de gamle jernrør, som medfører, at stofledningerne laver overgang i systemet.

På grund af mistet hovednøgle har det været nødvendigt at omlægge alle systemlåse i bebyggelsen, med det besvær det nu engang påfører beboerne. Men da låsecylinderen i opgangsdørene alligevel trængte til udskiftning, fik vi klaret det i samme forbindelse.

Daglig drift

Der har i det forløbne år ikke været ændringer på ejendomskontoret, idet vores to ansatte, Sten og Henrik, har taget hånd om den daglige drift.

Vi har i 2008 også været så heldige, at vi har haft samme driftschef fra KAB hele året, nemlig Thomas Kirkegaard. Det samme gør sig ikke gældende for forretningsføreren, hvor vi nåede op på nummer tre, inden året var gået. Vores forretningsfører hedder nu Jan Peter Nielsen, og vi håber, vi kan have ham lidt længere end de forrige.

Der har i 2008 været 13 flytninger i ejendomme, hvilket svarer til 6,8 %.

Fremtidige projekter

Brevkasseanlæggene, som loven foreskriver, vi skal have fra 1. januar 2010, er opsat og vi har efter lidt opstartsbesvær påbegyndt opmærkningen, så de kan tages i anvendelse i nærmeste fremtid.

Som tidligere nævnt har vi fået foretaget en TV inspektionen af vores kloaknet. Optagelserne viser, at der er en række skader på kloaknettet, som snarest skal udbedres. Vi er derfor gået i gang med at vurdere, hvor vi skal starte, så der i løbet af 2009 kan ske de nødvendige reparationer.

Repræsentantskabet har iværksat, at der bliver udarbejdet en samlet tilstandsvurdering af ejendommen ved en ekstern rådgiver. Baggrunden for tilstandsvurderingen er, at vi gerne vil have en samlet prioritering af hvilke større vedligeholdelsesarbejder, vi står overfor. Vi kan se at mange af ejendommene omkring os har fået skiftet tag, og vores driftschef mener også, det er ved at være vores tur. Faldstammer og vandrør er jo også af ældre dato, så vi har også her en udfordring med udskiftning. Men hvad skal tages først, det er det, vi gerne vil have uvildig rådgivning om. Vi vil i løbet af 2009 få udarbejdet

oplæg til hvilke større arbejder, der skal gennemføres på ejendommen inden for de kommende år og så orientere om det på næste års generalforsamling.

Med hensyn til vores Internetleverandør Dansk Bredbånd har året budt på såvel driftsproblemer som prisstigninger, hvilket ikke har været populært hos beboerne og repræsentantskabet. Vi har forsøgt med dialog med Dansk Bredbånd, men det lader ikke til at de er villige til at ændre på deres prispolitik i forhold til Ved Classens Have. Repræsentantskabet er derfor i gang med at undersøge mulighederne for at få alternativ leverandør. Når vi har en afklaring, vil vi informere om hvilke muligheder vi har.

I 2009 sker der også en ændring i transmissionen af tv-signaler. Det betyder ikke umiddelbart noget for os i Ved Classens Have, idet vores signalleverandør fortsat vil levere såvel digitalt som analogt signal. Men der åbnes nye muligheder for signalleverance, og derfor vil repræsentantskabet se på, hvilke andre muligheder vi har for at levere tv signaler til lejlighederne, herunder om der er mulighed for i større grad selv at sammensætte sin programpakke. Vi håber at have en afklaring til næste år generalforsamling.

Fastelavn

Til slut vil jeg gerne takke fastelavnsudvalget for gennemførelsen af årets fastelavnsfest. Det så på et tidspunkt ud til, at det ville blive vanskeligt at få et fastelavnsudvalg til at viderefører traditionen, men det lykkedes. En stor tak til alle jer, der fik fastelavnsfesten op at stå.

Beretningsdebat:

På forespørgsel omkring postkasser, som først bliver lovpligtigt pr. 1.1. 2010, svarede formanden, at man vil forsøge at skubbe ibrugtagningen så længe som muligt.

Formanden oplyste desuden, at der er udarbejdet en skrivelse med alle nødvendige oplysninger i forbindelse med det nye postregulativ. Skrivelsen vil blive omdelt til alle beboere.

På forespørgsel om hvilken stigningsnøgle, der er brugt i forbindelse med erhvervs- og kælderlejemål, svarede formanden, at markedsprisen vil blive anvendt, og at KAB er behjælpelig med udregningerne.

Beretningen blev herefter sat til afstemning og enstemmigt godkendt

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

Ivan Munkstrup gennemgik regnskabet i korte træk og besvarede derefter et enkelt spørgsmål fra medlemmerne omkring fraflytning.

Herefter blev regnskabet sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

F. Valg af 2 medlemmer til repræsentantskabet

Jeanette Hall havde ikke ønsket at genopstille, og hun bad om ordet og forklarede sin afgang, som ene og alene skyldes personlige grunde.

Ivan Munkstrup ønskede at gå af, og Morten Skytte var villig til genvalg. Begge repræsentantskabsmedlemmer skal vælges for en 3-årig periode.

Tre ønskede at opstille til repræsentantskabet: Morten Skytte, Omar Søgaard og Jonas Engberg. Efter en kort kandidatpræsentation gik man over til valghandlingen, hvor der skulle stemmes på to kandidater på én stemmeseddel.

Jonas Engberg	59 stemmer
Omar Søgaard	44 stemmer
Morten Skytte	29 stemmer

Jonas Engberg og Omar Søgaard var hermed valgt til repræsentantskabet for en treårig periode.

Herefter skulle der i stedet for Jeanette Hall og Gert Urban, som begge udtræder efter eget ønske vælges to medlemmer til repræsentantskabet for en etårig periode

Morten Skytte og Ann Michaelis blev begge valgt.

G. Valg af 3 suppleanter til repræsentantskabet

Sanne Bull – 1. suppleant
Louise Michaelis – 2. suppleant
Thomas Skytte – 3. suppleant

H. Valg af lokal revisor og fastsættelse af dennes honorar

Leif Hansen blev genvalgt og med samme honorar som i 2008.

I. Budget for 2009

Formanden gennemgik budgettet, som bl.a. udviste en huslejestigning på 3,4% .
Desuden nævntes udgifter til planlagt periodisk vedligehold, udbedring af faldstammer og kloak samt ekstern rådgivning for tagreovering.

En vågen beboer bemærkede, at der under pkt. 11 henlæggelser skal stå 50.000 i stedet for 50. Jan Peter Nielsen svarede, at det vil blive korrigeret.

Budgettet blev herefter enstemmigt vedtaget.

J. Indkomne forslag

Forslag stillet af Thomas Norling

- 1) Intern VCH opnoteringsliste, fortrinskriterier for børnefamilier
- 2) Vedtægtsændring af fordringsreglen §3

1. Intern VCH opnoteringsliste, fortrinskriterier for børnefamilier

Thomas Norling forklarede sit forslag, hvorefter der var en meget livlig og engageret debat, som bl.a. Nina, Ulla, Sanne Bull, Annette Michaelis, Omar Søgaard, Charlotte Pedersen, Morten Skytte, Boris, Hans Henrik, Jørgen Ketelsen og Lise Helweg deltog i. Sidstnævnte ønskede såvel det juridiske aspekt i forslaget bedømt, som statistik på området.

På forespørgsel oplyste formanden, at repræsentantskabet er splittet og ikke enig i denne sag. Formanden selv er neutral, men kan godt se det juridiske problem.

Dirigenten oplyste, at eventuelle ændringsforslag til forslaget skulle afleveres skriftligt, hvorefter der indkom et ændringsforslag fra Niels Helweg:

”Repræsentantskabet fremlægger dokumentation for behovet for at behandle beboerne ulig, ex. 20 års skift af stor lejlighed”

Ændringsforslaget, som vil få Thomas Norlings forslag til at falde, blev sat til skriftlig afstemning:

37 stemte ja til ændringsforslaget
33 stemte nej til ændringsforslaget
6 stemte blankt

Helwegs ændringsforslag hermed vedtaget

Som følge heraf valgte Thomas Norling at trække forslag 2.

K. Eventuelt

Under eventuelt var der spørgsmål til vinduessituationen og hjemmesiden.

Formanden svarede, at rapporten omkring vinduerne netop er landet i hans indbakke og at der vil blive fulgt op på denne. Desuden vil der blive afholdt 5-års eftersyn efter sommerferien.

Hvad angår hjemmesiden, så vil der komme nyt, og formanden manede alle til at huske på, at repræsentantskabet arbejder frivilligt og alt laves i fritiden.

Mikkel Nordentoft var meget utilfreds med afstemningen, hvor man skulle stemme på to kandidater på én stemmeseddel og flere medlemmer bakkede op om dette synspunkt.

Formanden svarede efterfølgende, at man havde noteret sig argumenterne.

Affaldsproblemet blev også nævnt, hvor en del af rotteplagen kan skyldes, at containerne ikke tømmes helt. Der var en opfordring til repræsentantskabet om at tage en snak med Københavns Kommune om problemerne. Det blev også nævnt, at beboere fra andre ejendomme benytter affaldscontainerne.

Formanden svarede, at repræsentantskabet i kommende beboermeddelelse ville tage problemerne omkring affald op.

Gårdudvalget lovede at genoplive sig selv, fik tilført nye hænder og foreslog selv på et kommende møde at drøfte placering af containere, evt. skur til henstilling af barnevogne, indretning af lokale til motion etc.

På forespørgsel understregede formanden, at man selvfølgelig var opmærksom på, at der altid er noget, der kan males eller repareres på, men i repræsentantskabets øjne er den kommende tagrenovering vigtigst.

Der var ønske om røgalarmer i trappeopgange og sensorer, så lyset ikke brænder hele natten.

Endelig understregede formanden på forespørgsel, at når ejendomskontoret modtager en beboerhenvendelse pr. mail, så skal der naturligvis svares tilbage.

Til slut takkede formanden de 3 afgåede medlemmer af repræsentantskabet med en flaskehilsen, takkede forsamlingen for god ro og orden, hvorefter han hævdede generalforsamlingen, som sluttede kl. 21.45.

Formand

Dirigent