

# Referat

Afholdt den: 23. marts 2011, kl. 19.00 i Østerbrohuset, Århusgade 103

Til stede: 71 stemmeberettigede beboere inkl. fuldmagter

Repræsentantskab: Marie-Louise Kauman, (formand), Carsten Schiøler, Kaare Madsen og Nena Wiinstedt.

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

## **Ordinær generalforsamling 2011 i Ved Classens Have**

### **A. Valg af dirigent**

Repræsentantskabet anbefalede Morten Udsholt, ejendomschef i KAB, som blev valgt. Han konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet.

Enkelte beboere kritiserede, at repræsentantskabets forslag til generalforsamlingen ikke var udsendt senest d. 15. februar ligesom de øvrige beboeres. Dirigenten gjorde opmærksom på, at der i vedtægterne skelnes mellem medlemmer af Ved Classens Have og repræsentantskabet. Repræsentantskabet har mulighed for at stille forslag frem til indkaldelsestidspunktet. Af § 30 fremgår det, at dagsordenen omdeles 8 dage før og at den indeholder forslag fra repræsentantskabet.

Derudover blev det nævnt, at et af de indkomne forslag ved en fejl ikke var blevet omdelt. Det blev tilføjet indkomne forslag under punkt K, 13 (sammenlagt med forslag 12). Der var derudover også en fejl i bogstav-angivelsen som rettes.

### **B. Godkendelse af forretningsorden**

Forretningsordenen, som Ved Classens Have vedtog på sidste generalforsamling, blev godkendt.

### **C. Valg af stemmeudvalg - 3 personer**

Til stemmeudvalget blev Lis Olsen, Anne-Mette Helweg og Omar Søgaard valgt.

### **D. Repræsentantskabets beretning for det forløbne år**

2010 har været et år, der i allerhøjeste grad har været mærket af, at vores ejendomskontor ikke har fungeret efter hensigten, og at samarbejdet med den nye afdeling i KAB først efter sommerferien kom rigtigt op at køre. Det har haft indflydelse på årets regnskabsmæssige resultat, idet der kun blev igangsat meget lidt arbejde i ejendommen, hvorved årets overskud blev meget større end planlagt.

### **Ejendomskontoret**

## Referat

Ved årets begyndelse var Jesper Larsen ansat som driftsleder og Henrik Pedersen som driftsassistent/gårdmand. Allerede nogle måneder inde i året stod det lysende klart, at ejendommen ikke blev drevet som forventet, og Repræsentantskabet blev derfor nødt til at opstille klare forventninger og krav til driftslederens ansvar og arbejdsopgaver, og Marie-Louise Kauman og Søren Molander blev sammen med driftschef Bjarne Magnusson fra KAB enige om benytte sommeren til at få defineret de specifikke arbejdsopgaver, vi ønskede ejendomsfunktionærerne skulle udføre. Vi taler i denne forbindelse om en detaljegrad helt ned til, hvornår der skulle fejles hvor og udskiftning af navne på postkasser ved flytninger! I august måned måtte vi imidlertid erkende, at det med største sandsynlighed ikke ville komme til at fungere efter hensigten, og Repræsentantskabet indstillede derfor til KAB om, at samarbejdet med driftsleder Jesper Larsen skulle ophøre. Jesper Larsen fratrådte sin stilling i begyndelsen af september.

Det havde tidligere været muligt for ejendommens funktionærer at dække hinanden ind under ferie og ved sygdom, men op til sommerferien trængte fællesarealerne i den grad til en kærlig hånd, at det blev besluttet at ansætte en ferieafløser. Bastian Skov kunne springe til med det samme, og da han jo allerede var fortrolig med ejendommens rutiner, og der derfor ikke skulle bruges tid på oplæring, blev det Bastian, der vikarierede i først Henriks og dernæst Jespers sommerferie. Da Jesper fratrådte, og Henrik blev fungerende driftsleder indtil årets udgang, blev Bastian ansat som vikar. Desværre blev Bastian sygemeldt kort tid efter, og ansættelsesforholdet måtte ophøre igen. Resten af året benyttede ejendommen et eksternt ejendomsservicefirma til at bistå Henrik med den daglige drift.

I oktober blev kravene til en ny driftsleder defineret, og i løbet af november måned havde Repræsentantskabet og KAB ansættelsessamtaler med 9 udvalgte ansøgere til stillingen. Vi var meget enige om at vælge Hardy Nielsen, som blev ansat per 1. januar 2011. Heldigvis tyder alt på, at valget var det rigtige, for Hardy har i løbet af få måneder fået sat gevaldigt skik på såvel ejendomskontor som ejendommens fællesarealer. Arbejdsopgaver er blevet defineret og skemalagt og udføres nu rutinemæssigt, der er ryddet op i de mange sager, der lå fra tidligere (blandt andet flyttesager, hvor regnskaberne aldrig var blevet færdiggjort, samt diverse ubesvarede henvendelser fra beboerne), og Repræsentantskabet er nu begyndt at modtage de indspark og ideer til ejendommens drift, som vi ikke selv har forudsætninger for at komme med og derfor har efterlyst tidligere.

### **KAB**

Per 1. januar 2010 oprettede KAB en specialkundeenhed, hvor blandt andet de parlamentariske selskaber kom til at høre under. Det betød, at de kontaktpersoner, Ved Classens Have tidligere havde haft i form af inspektør og forretningsfører, ikke længere var tilknyttet os. I stedet fik vi nye kontaktpersoner, nemlig driftschef Bjarne Magnusson og kundechef Morten Udsholt. Bjarne Magnusson varetog kontakten til ejendomsfunktionærerne, men da disse som nævnt ikke var specielt selvkørende, krævedes der ekstra stort fokus på vores ejendom. Et fokus, KAB tilsyneladende ikke havde kalkuleret med i den nye organisation, og som derfor desværre trak uforholdsmæssigt meget på de tildelte ressourcer. Samarbejdet var for så vidt udmærket, der var bare ikke nok af det! Efter sommerferien skulle vi beslutte det fremtidige samarbejde med KAB ud fra det nye ydelseskatalog, men på det tidspunkt havde vi som tidligere repræsentantskaber måttet konstatere, at KAB ikke altid leverer den sagsbehandling og rådgivning, vi mener at have krav på, og Repræsentantskabet var derfor parat til at sammen-

## Referat

sætte en ny aftale på et absolut minimumsniveau. Ved Classens Have er som bekendt ikke fri til at vælge et andet administrationselskab, men vi så i det mindste ingen grund til fortsat at betale for ydelser, vi ikke mente at modtage. Imidlertid fik KAB strammet gevaldigt op på leverancer og samarbejde, og efter mange diskussioner om den nye samarbejdsmodel valgte vi derfor i første omgang en model, der gør, at samarbejdet kan fortsætte på samme vilkår som tidligere.

### **Repræsentantskabet**

Ved generalforsamlingen sidste år var Kaare Madsen og Nena Wiinstedt på valg, og de blev begge genvalgt. Kirsten Groth Willesen blev atter valgt som 1. suppleant, og Repræsentantskabet kunne derfor fortsætte sit arbejde som før. I efteråret ønskede Søren Molander imidlertid at træde ud af Repræsentantskabet, hvorefter Kirsten overtog hans plads. Det betyder, at Kirsten er fuldgældigt medlem af Repræsentantskabet, indtil hendes valgperiode udløber i 2012.

### **Bredbåndsløser**

På generalforsamlingen sidste år blev det aftalt at nedsætte et it-udvalg, der skulle komme med et oplæg til Repræsentantskabet med henblik på skift af udbyder. Repræsentantskabet modtog i maj måned et oplæg med tilbud om skift til andels.net, men vi blev meget overrasket over at se, at det skulle være forbundet med betydelige omkostninger at skifte udbyder, idet der skulle betales for køb og installation af nye switche. Derfor valgte Repræsentantskabet i første omgang at henvende sig til Dansk Bredbånd, og over sommeren blev vores kontrakt genforhandlet, og vi fik tilbudt nogle nye og mere konkurrencedygtige priser. Desværre fik Dansk Bredbånd ny ledelse, mens vi ventede på, at den nye aftale blev effektueret, og den nye ledelse trak det fremsatte tilbud tilbage. Et nyt og mindre attraktivt tilbud om øget båndbredde til samme pris blev implementeret per 1. november, og beboerne kunne derefter opnå en mindre besparelse ved at reducere deres båndbredde til det oprindeligt aftalte. Men det var ikke en holdbar løsning, og Repræsentantskabet arbejdede derfor videre med at finde en alternativ udbyder og er kommet frem til, at Parknet vil være en attraktiv ny samarbejdspartner. Forslag om skift til Parknet som ny bredbåndsløser bliver fremsat på generalforsamlingen.

### **Vinduesreovering**

Repræsentantskabet har ved hjælp af advokatbistand fået fastslået, at det vil blive yderst vanskeligt at gøre krav gældende mod samarbejdspartnerne i vinduessagen, idet det er svært at fastslå, hvilke ekstraomkostninger det medfører, at vinduerne ikke kan vedligeholdes som oprindeligt anbefalet, og sagen er derfor lukket. Der er i stedet igangsat undersøgelser af vinduernes nuværende tilstand med henblik på udarbejdelse af ny vedligeholdelsesvejledning og implementering af en sådan i ejendommens langtidsplanlægning.

### **Planlægning af større arbejde**

Stadig med udgangspunkt i den i foråret 2009 udarbejdede tilstandsvurdering arbejder Repræsentantskabet fortsat med planlægning af vedligeholdelsesarbejde både på den korte og på den lange bane. Vi har vurderet, at udskiftning af vvs-installationer og varmecentraler bør prioriteres først, da installationerne er i meget ringe stand, og der løbende er betydelige udgifter forbundet med reparationer. Der fremsættes her på generalforsamlingen forslag om bevilling af rammebudget. Derudover er der igangsat undersøgelser og indhentning af tilbud på reovering af el-installationer og tag samt vedligeholdelse af vinduer.

# Referat

## Lidt af hvert

Det nye brevkasseanlæg blev taget i brug fra begyndelsen af året.

I foråret måtte gården ved Classensgade/Strandboulevarden endnu en gang graves op for at fjerne og imødegå rotteproblemer. Der har ikke været problemer siden, og vi håber derfor at have fået lukket sagen.

I sommerferien blev der gennemført en større oprydningsrunde på lofter og i kældre, og diverse møbler og andre efterladte effekter blev smidt ud. Cykler i kældre og gårde blev mærket, og udfasede cykler blev derefter fjernet.

Det store skybrud medio august medførte vand i de fleste kældre med efterfølgende skader og forsikringsanmeldelser. Nogle af forsikringsagerne var ved årets udgang endnu ikke afsluttet.

Ejendommens traktor var på grund af store snemængder flittigt i brug både først og sidst på året. Traktoren har for at være i forsvarlig og brugbar stand gennemgået uforholdsmæssigt mange reparationer i løbet af året og var ved årets udløb ved at være udtjent. Først i det nye år blev der indkøbt en ny (brugt) traktor, og den gamle traktor blev solgt.

## Flytninger i 2010

Der har i løbet af året været 6 interne flytninger og 5 indflytninger af nye medlemmer, som enten har arvet eller er kommet ind via børnelisten. Vi byder velkommen til alle nye medlemmer og deres familier. I erhvervslejemålene er der kommet 3 nye lejere til i 2010.

## Fastelavn

Og ingen beretning uden en afsluttende tak til fastelavnsudvalget. En dejlig solrig formiddag havde de endnu en gang arrangeret en sjov og hyggelig fastelavnsfest. Og selvom der blev sat VCH-rekord i antal slag mod den sidste tønde (halvanden time tog det herrerne at få bugt med deres!), så havde vi alle en dejlig dag. Stor tak til fastelavnsudvalget for det store arbejde.

Orientering fra formanden:

## Lejeloven

I midten af februar 2011 afsagde Landsretten dom i en sag mellem et parlamentarisk selskab (Bakkehusene) og Grundejernes Investeringsfond (GI) og fastslog dermed, at de parlamentariske selskaber ikke er omfattet af lejelovgivningen. Indtil videre afventes, om GI anker dommen (frist til 14. april 2011), men hvis ikke den ankes, skal der ses på, hvilken betydning det vil få for Ved Classens Have, idet vi så fremover alene skal drives i henhold til vores vedtægter og ikke som hidtil er underlagt lejelovgivningen. Dette kan også have indflydelse på det lån, VCH har optaget i GI.

Herefter var der kommentarer til beretningen fra beboerne.

Thomas Norling ville gerne høre, hvad det kostede Ved Classens Have at afskedige Jesper Larsen, og hvorfor det nedsatte it-udvalget ikke er blevet hørt.

# Referat

Marie-Louise svarede, at Jesper Larsen var ansat i henhold til KABs regelsæt, og at alle lovgivningsmæssige forhold var blevet overholdt. Vedrørende it-udvalget måtte der være sket en misforståelse, da der var afsendt 3 mails med invitationer til repræsentantskabets møder.

Morten Skytte spurgte, hvorfor der er betalt 100.000 kr. i et forlig med Jesper Larsen, og sagde, at it-udvalget fik en mail 2 dage før repræsentantskabsmødet og en mail dagen efter.

Som arbejdsgiveransvarlig understregede Morten Udsholt, KAB, at der generelt ikke kommenteres på personsager. Der er indgået en aftale om fritstilling, hvilket er normal praksis. Der er ikke tale om erstatning, når der indgås et kompromis, med mindre KAB har lavet fejl, der er ansvarspådragende.

Marie-Louise supplerede, at det er muligt, at det er blevet opfattet som erstatning, men repræsentantskabet mente ikke, at det var hensigtsmæssigt at have ham gående i opsigelsesperioden.

Thomas Norling mente, at det ikke var nødvendigt at give Jesper Larsen en ekstra måned løn.

Debatten blev afsluttet ved, at en beboer anfægtede diskussioner af personsager på generalforsamlingen, og at beboerne bør have tillid til det siddende repræsentantskab eller vælte dem på en afvisning af årets beretning.

1 stemte imod, 3 stemte hverken for eller imod og resten stemte for beretningen, som derved blev vedtaget.

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

Carsten Schiøler gennemgik det reviderede årsregnskab med det hovedbudskab at det realiserede overskud skyldes en manglende iværksættelse af budgetterede vedligeholdelsesaktiviteter. Omvendt har der også været en overskridelse af budgetter for renholdelse, som skyldes udgifter til snerydning først og sidst på året og ekstra personale i perioder. Overskuddet foreslås overført til dispositionskontoen, som herefter udgør 16,6 mio. kr. Denne opsparing kan derved bruges til fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Afslutningsvis gennemgik Carsten forløbet for placering af likvide midler i Sydbank. Sikkerheden har her været den vigtigste faktor, og Sydbank, som har klaret en ”stress-test” fint, vurderes som et sikkert bankforetagende.

Herefter var der kommentarer fra beboerne.

Ivan Munkstrup spurgte til placeringen af likvide midler, og om det kunne overvejes at sætte en stor del af midlerne i korte obligationer.

# Referat

Carsten svarede, at det kan være svært at vurdere, hvor korte obligationerne skal være i fht. hvornår vedligeholdelsesarbejder sættes i gang. Det indgår dog i overvejelserne.

Thomas Norling spurgte, hvordan der kan være underskud på antenneregnskabet, når der ikke må være underskud ifølge den fælles antenne Lovgivning. Derudover kommenterede Thomas, at ejendomsforbedringerne stod til 0 mod 844.000 kr. i 2009, og om Ved Classens Have skal påføres udgifter til inkasso. Endelig spurgte Thomas til, hvad investeringen på 28.000 kr. i it-anlægget dækker over.

Carsten svarede til underskuddet på antenneregnskabet, at budgettet udformes så det korrekte antennebidrag opkræves. Derefter er der varslet nogle stigninger fra Yousee, som så ikke har været indeholdt i budgettet. Underskud på antenneregnskabet er igennem årene akkumuleret til over 200.000 kr.

Morten Udsholt supplerede med, at den fælles antenne Lovgivning kun gælder, hvis flere ejendomme er gået sammen om et antenneanlæg.

Carstens svarede til det manglende beløb ud for ejendomsforbedringer, at opskrivningsfonden er blevet opskrevet næsten tilsvarende. Mht. inkassosagerne har der været en udgift på 100.000 kr. for et erhvervslejemål, hvor det ikke har været muligt at inddrive de skyldige beløb.

Repræsentantskabet skylder til gengæld et svar på, hvad investeringen i it-anlægget dækker over.

Herefter blev regnskabet vedtaget enstemmigt.

## **F. Valg af 2 medlemmer til repræsentantskabet**

på valg er:           Jesper Schytt modtager ikke genvalg  
                          Carsten Schiøler

Carsten Schiøler valgte ikke at genopstille, derfor håbede repræsentantskabet at en anden person med en stor økonomisk viden ville stille op. Lise Helweg stillede op på baggrund af en skriftlig fuldmagt, og Knud Svendsen stillede op.

De blev dermed begge valgt, og kommer til at sidde i en 3-årig periode.

## **G. Valg af 3 suppleanter**

Følgende blev valgt som suppleanter:

1. suppleant. Adam Cold.
2. suppleant: Omar Søgaard

# Referat

3. suppleant: Carsten Schiøler

## H. Valg af lokal revisor og fastsættelse af dennes honorar

på valg er: Niels-Henrik Topp                      modtager genvalg

Niels-Henrik Topp genopstillede og imødeså gerne et kampvalg. Det betød, at Thomas Norling også stillede op.

Niels-Henrik Topp fik 57 stemmer og Thomas Norling fik 12 stemmer. Dermed forsætter Niels-Henrik Topp. Honoraret på 1.000 kr. fastholdes.

## I. Orientering fra gårdudvalg

Omar orienterer om årets gang i gårdudvalget. Sidste år blev det rigtigt startet op med 6 personer, og i dag er de så 3. Det er lige i underkanten. Der er blevet afholdt et godt møde med Hardy. Sidste år kom borde og stole frem, som nu allerede er sat ud. Omar er sikker på, at de kan få flere, hvis der er brug for det. Endelig har Hardy foreslået at det gamle fyrrum kan bruges til at stille inventar ind i. Gårdudvalget mødes 1 gang om måneden for at prøve at finde på tiltag for gårdmiljøet.

## J. Budget for 2011

Carsten Schiøler gennemgik budgettet for 2011, og bemærkede indledningsvis at KAB har forbedret deres ydelse væsentligt. Der foreligger mange beregninger bag ved, og dokumentation for de enkelte poster i, budgettet. Repræsentantskabet fremlægger et budget med et 0 på bundlinjen. Der er derved ingen planer om at ændre ved strukturen for de faste omkostninger, og det betyder, at der er sat penge af på posten for planlagt og periodisk vedligeholdelse. Morten Udsholt vurderer, at dette beløb er passende eller måske i overkanten af, hvad Ved Classens Have kan nå at bruge.

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til budgettet, som blev enstemmigt vedtaget.

## K. Indkomne forslag

### 1) Forslag om renovering af VVS installationer

Carsten Schiøler præsenterede forslaget om renovering af VVS-installationer

## Referat

Unni Reitzel kunne godt tænke sig en 5-årsplan, hvor alle projekterne adresseres.

Thomas Norling var lidt bekymret for taget, men ikke for varmecentralen. Der er ifølge Thomas for nylig skiftet hovedvekselplader, hovedpumpe og strengventiler. Han stod uforstående over for at det pilotprojekt som allerede er gennemført ikke bruges, og endelig tilbød han hjælp til gennemgang af filtre i termostatsbatterierne i lejlighederne.

Svend Poulsen syntes, at forslaget var udmærket, men trods alt også lidt svært at sætte sig ind i et projekt på 16. mio. kr. på 8 dage. Derfor indstillede han, at der blev udtrykt tillid til repræsentantskabet inden for en ramme af 4 mio. kr. Inden for den ramme igangsættes et pilotprojekt, og til næste generalforsamling vil man have mere viden. Derudover kunne man se lidt mere kreativt på mulighederne i stedet for en 1 til 1-udskiftning. Eventuelt en gårdrenovering og/eller tilskudsmidler.

En beboer syntes, at taget også bør prioriteres, men grundlæggende at ideen om et pilotprojekt var god. Et par medlemmer af repræsentantskabet kan lave en følgegruppe for at se på ydre rammebetingelser, så et tagprojekt ikke startes op med hovedet under armen, fordi det er akut til den tid.

Morten Skytte mente, at problemet med varmeanlægget er, at det aldrig er blevet indstillet korrekt. Der er meget at hente på det område. Han foreslog derfor en ændring til forslaget. Projektet med VVS-installationerne fortsættes, men der holdes igen med varmeanlægget. Der bliver regnet efter og indstillingerne på varmeanlægget korrigeres. Bliver resultatet ikke bedre, kan varmeanlægget altid udskiftes året efter. Morten vil gerne hjælpe til med at finde de korrekte indstillinger.

Morten Udsholt forklarede hefter, at varmeanlægget desværre ikke var indregnet i prisen. Problemet for Ved Classens Have er, at der bruges 500.000 kr. årligt på at holde VVS-installationerne kørende. Der bliver udskiftet dele over det hele. Der er udskiftet 15 faldstammer alt i alt. Dette arbejde bliver voldsomt dyrere, hvis der ikke gøres noget i løbet af de næste par år. Mht. varmecentralerne kan der ved at omlægge varmecentralerne i fht. de her investeringer opnås en årlig besparelse på ca. 300.000 kr. om året, ifølge vurderingerne. Overordnet set handler det om vandinstallationer, taget og el-delen. El-systemet er nedslidt med gamle stofledninger og utidssvarende ting. Alle tre ting arbejder repræsentantskabet på. Mandag kommer en stor lift og gennemgår taget. Udgangspunktet er at få en detailrapport om vedligeholdelse af taget. Der er ikke råd til 16-17 mio. kr. for vandinstallationer, 25-30 mio. kr. for taget og el-renovering.

Svend Poulsen stillede herefter et ændringsforslag. Generalforsamlingen giver repræsentantskabet mandat til at iværksætte teknisk rådgivning og et pilotprojekt inden for et budget på 5 mio. kr. Resultatet af rådgivningen og erfaringer med pilotprojektet fremlægges ved temamøde og/eller til beslutning ved generalforsamlingen 2012. Går undersøgelsen bedre end forventet, kan repræsentantskabet vælge at indkalde til ekstraordinær generalforsamling for at indhente en tidligere beslutning.

En beboer ønskede, at der bliver indhentet alternative projektforslag, og at der indkaldes til en

# Referat

ekstraordinær generalforsamling, hvor de præsenteres.

Marie-Louise Kauman lagde vægt på, at alle installationer ikke bare udskiftes. Hun har foranlediget, at Østberg VVS er med inde i rådgivningsprocessen, og advarer imod at fejlen ved Fibernet ikke gentages. Det er vigtigt at få det rigtige billede af lejlighedernes indretning ved at sørge for at komme ind i lejlighederne.

Herefter blev der stemt om ændringsforslaget og det oprindelige forslag. Ændringsforslaget blev vedtaget.

## 2) Forslag om individuel vandmåling

Forslag 8, "Individuel vandmåling" blev behandlet sammen med dette forslag, som Thomas Norling præsenterede.

Carsten Schiøler kommenterede, at beboerne i Ved Classens Have bruger mellem 100 og 110 liter vand pr. dag. Det er enten lige på eller under gennemsnittet for Københavnerne. At administrere et vandregnskab koster 90.000 kr., vurderer KAB. Dertil varer målerne ikke evigt, og derfor pågår der en nedslidning, som medfører en omkostning for udskiftning af målere. Det betyder, at det koster mellem 500-1000 kr. om året for hver lejlighed for at holde systemet kørende. Derved skal der spares 15 % på vandforbruget for at få pengene hjem.

Thomas Norling vurderede, at der ved vandmålere vil komme en besparelse på 10-15 % og i nogle tilfælde op til 35 %, ligesom udgiften til administration af varmeregnskab ikke vil ligge på 90.000 kr.

Morten Udsholt foreslog, at en individuel vandmåling – i så fald den blev vedtaget – blev gennemført i forbindelse med renoveringsprojektet. Det ville være meget dyrt at gennemføre det nu.

Det var der opbakning til, og der blev stemt om, hvorvidt der skulle indføres individuel vandmåling i forbindelse med renoveringen.

Forslaget blev ikke vedtaget.

## 3) Forslag om indmeldelse i Parknet

Forslag 10, "Aftale om andelsnet" blev behandlet sammen med dette forslag.

Thomas Norling præsenterede sit forslag om Andelsnet og herefter præsenterede Carsten Schiøler repræsentantskabets forslag om Parknet.

En beboer sagde, at der ikke bør investeres i internetsystemer, da vi om 3 år alle har mobilt bredbånd.

# Referat

Marie-Louise Kauman kunne ikke forstå, at anlægsomkostningerne for Andelsnet til forskel fra et år siden nu er 0 kr. Det kostede tidligere 55.000 kr.

Thomas Norling svarede, at de er interesserede i at give Ved Classens Have det gratis, da de så har en it-struktur, som de kan bruge. De kan trække et fibernet over til naboejendommen.

Morten Skytte sagde, at de også kan leveres tv via antennekabler, hvilket er en fordel.

Svend Poulsen mente, at beslutningsgrundlaget for begge tilbud var meget uklart.

Carsten Schiøler forklarede om Parknet, at det kan se voldsomt ud at investere i dette udstyr. Men der er tale om en engangsudgift, og med en udbyder med en forbindelse til 65 kr. om måneden, bliver der ikke en stigning i fiberbidrag. Carsten mente til gengæld, at aftalegrundlaget for Andelsnet ikke er blevet vist. Herunder hvilke forpligtelser der følger med.

Forslaget om Andelsnet blev vedtaget, og forslaget om Parknet blev dermed nedstemt.

## **4) Forslag om nedlæggelse af Kommunikations budget og regnskab.**

Det blev besluttet at behandle forslag 9, "Forslag om at ændre VCH nettets installation", sammen med dette forslag.

Efter en kort debat var der enighed omkring at stemme om, hvorvidt udgiften til it-anlægget skal fordeles på alle beboere fra d. 1. januar 2012.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

## **5) Forslag om at ændre skralderum**

Forslaget blev trukket med en opfordring til gårdudvalget om at fortsætte med projektet og eventuelt at søge professionel hjælp.

## **6) Forslag om ændring af vedtægt for tildeling af lejlighed**

Unni Reitzel præsenterede forslaget.

Marie-Louise Kauman kommenterede forslaget med en udredning af, hvem som ville have gavn af forslaget. I Ved Classens Have er der samlet set 32 lejligheder med 5 eller flere værelser. De sidste 20 år har der været 29 flytninger i 23 lejligheder. 9 af dem gik i arv eller var i bytte. Det betyder, at der er 20 lejligheder/flytninger på 20 år tilbage. 12 af de familier der bor i de lejligheder, har børn der allerede har lejligheder i Ved Classens Have. Bliver en af de 12 lejligheder ledige, går de højst sandsynligt i arv. I de 32 lejligheder bor 6 familier som har

# Referat

mindre børn. De flytter højst sandsynligt ikke foreløbig. Stuelejligheder går typisk til folk på børnelisten. Så der er vist ikke et behov. Derudover skal vi ned til nr. 72 på listen for at finde familier med 3 børn. Så hvis en stor lejlighed bliver ledig, hvilket ikke er så sandsynligt, skal halvdelen af beboerne i Ved Classens Have forbigås. En regel om forfordeling af familier med 3 børn vil også betyde, at familier med 2 børn bliver forbigået.

Forslaget blev herefter kort debatteret, og Unni Reitzel trak forslaget tilbage.

## 7) Forslag om at ændre vedtægter vedrørende internt bytte

Thomas Norling præsenterede forslaget.

Marie-Louise Kauman kommenterede forslaget med en henvisning til, at Ved Classens Have i øjeblikket står imellem to landsretsdomme. Den ene landsretsdom siger, at Ved Classens Have er underlagt den private lejelovgivning, som giver beboere *retten* til at bytte, og den anden siger, at Ved Classens Have alene drives på baggrund af sine vedtægter, som ikke giver mulighed for bytte.

Det er derfor farligt at begynde, at tilføje i vedtægterne at former for bytte skal godkendes af repræsentantskabet, hvis det viser sig, at Ved Classens Have ikke skal følge den private lejelovgivning. I så fald træder Ved Classens Have sig selv over tærne.

Morten Skytte kommenterede forslaget ved at sige, at vedtægterne skal afspejle den nuværende praksis. Hvis der ikke tillades bytte, skal det også fremgå af vedtægterne.

Thomas Norling påpegede, at der i § 73 stk. 2. eller 3 står, at hvis der er en begrundelse for ikke at acceptere byttet, kan det afvises. Der er en intern liste i Ved Classens Have og derfor også en begrundelse.

Morten Udsholt svarede hertil, at retspraksis i boligretten i henhold til den private lejelovgivning viser, at en intern forordning ikke vil veje tungt i forhold til den enkelte lejers rettigheder.

Debatten blev afsluttet med en markering fra generalforsamlingen af, hvorvidt der skal arbejdes videre på en vedtægtsændring.

Ingen stemte for og 3 beboere stemte hverken for eller imod.

## 11) Forslag om regler vedrørende børnelisten.

Birthe Buhl præsenterede forslaget om regler for børnelisten, og supplerede med at sige, at der skal være tale om en regelliste og ikke vedtægtsændringer.

Marie-Louise Kauman kommenterede forslaget ved at sige, at forslaget viser normal praksis i

# Referat

dag. Punkterne 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 10 bliver fulgt i dag, og børnelisten er tilgængelig på ejendomskontoret. Punkt 8 kan ikke lade sig gøre, da KAB's opnoteringssystem ikke kan håndtere e-mail-adresser. Punkt 7 er helt ny, og hvis punktet skal vedtages er der tale om en vedtægtsændring. I vedtægternes § 3 står, at der skal tages forbehold for andre parlamentariske selskaber før der sker henvendelse til den eksterne venteliste.

Forslagsstilleren præciserede, at de forhold der krævede en vedtægtsændring blev taget ud af forslaget, men at alle børn skal nøjes med 1 chance for at få en lejlighed. Hvis børnene kommer tilbage i Ved Classens Have kan de komme bagerst i børnelisten.

Thomas Norling sagde, at han har oplevet at glemte personer flere gange er dukket op i KAB's system igen.

Tobias Nordentoft kunne ikke forstå, hvorfor børn der gerne vil ud og kigge på verden, skal straffes. På den måde skabes en lille gruppe af personer, der aldrig kommer ud.

Carsten Schiøler mente, at man skal respektere, at folk har skiftende behov i tilværelsen.

Marie-Louise Kauman svarede Thomas Norling vedrørende KAB's opnoteringssystem, at hun ikke kender til nogen, der står på børnelisten uberettiget. KAB giver koder til beboere, og hvis koderne er forkerte, kan børn ryge ud af børnelisten, men stadig findes i KABs ventelistesystem. De fejl er nu rettet på baggrund af børnenes indskrivningsbeviser.

Forslaget minus punkt 8 og de sidste to linjer i punkt 7 blev sendt til afstemning.

1 stemte for forslaget, og resten stemte imod.

## **12) Forslag om beboermeddelelser.**

Birthe Buhl præsenterede forslaget.

Marie-Louise kommenterede forslaget ved at sige, at repræsentantskabet gerne vil informere mere, men at der ind imellem ikke er noget at fortælle. Derfor sendes der ikke noget information ud i perioder. I 2010 skete meget lidt. Vil man gerne følge med, kan man følge op på generalforsamlingen eller læse referatet. Men overordnet set forsøger repræsentantskabet at informere så meget som muligt.

Forslaget blev herefter trukket.

## **L. Eventuelt.**

En beboer påpegede, at der står cykler alle steder, og at der er behov for at gøre noget i den henseende.

# Referat

Gårdudvalget svarede, at de er i gang med at håndtere problemet.

En beboer var træt af, at unge ryger hash hver dag nede på basketball-banen. Han blev opfordret til at kontakte politiet.

En beboer gjorde opmærksom på, at hjemmesiden er sygnet hen. Det er det nemmeste middel til at kommunikere til beboerne, og derfor er det ærgerligt.

Formanden afsluttede generalforsamlingen med at takke for god ro og orden.

Mødet sluttede kl. 23.00.

Marie-Louise Kauman  
Formand

Morten Udsholt  
Dirigent