



Indhold:

Generalforsamlingen 2002

Generalforsamlingen torsdag d. 21. marts 2002

I vort hyggelige beboerlokale var samlet ca 35 mennesker til generalforsamling.

Formanden Kurt Bergstrøm gjorde straks brug af sin kendte tungefærdighed, idet han udtalte:

Velkommen til det årlige masse møde!

Siden sidst er der føjet endnu et kapitel til verdenshistorien.

Blandt andet er en ny vicevært trådt ind i historien: Per (Brosø), fleksibel, energisk, venlig, nærmest glad, de fleste vil sige: en flink fyr.

Hvad angår gårdsaneringen, så skrev vi til Søren Pind (borgmester) sidste forår efter forgæves at have rykket gårdrydningskontoret i flere år om at komme igang med sagen. Så fandt gårdrydningskontoret endelig ud af, at det ville besigtige ejendommen, og skrev så følgende til os:

...

Vi har nu foretaget en besigtigelse af karreen - herunder den badmintonhal - der ligger midt i karreen samt foretaget en vurdering af mulighederne og forudsætningerne for en omlægning af gårdarealerne.

Det vurderes, at såfremt der gennemføres en omlægning bør denne omfatte hele karreen. For at der kan opnås et tilfredsstillende resultat af omlægningen, er det endvidere en forudsætning, at badmintonhallen nedrives. Ejeren af hallen vil i så tilfælde modtage erstatning for tab i forbindelse med nedrivningen.

Vi har ved besigtigelsen konstateret, at der i dag er etableret et større opholdsareal med græs, legeredskaber, borde og bænke samt at der endvidere er flere træer og buske mv. i karreen.

Under hensyn til ovennævnte samt til at badmintonhallen benyttes af et stort antal brugere, finder vi ikke, at der for tiden er grundlag for at udarbejde et byfornyelsesforslag til en omlægning af karreens gårdarealer.

...

Her døde gårdsagen, den havde aldrig været særlig stærk og levedygtig, fordi den krævede at politikerne skulle smide i hundredevis af badmintonspillere ud og rive deres hal ned. Nu er sagen begravet.

I efteråret havde Kurt, Peder og Frede det sædvanlige møde med ejendomsinspektør Ole Tange og viceværten Per. I budgettet 2001-2002 sker den sædvanlige reparation af etageadskillelser, et par køkkenfaldstammer, vandrør, men først og fremmest skal vinduerne males udvendig for 2.2 millioner, efterbehandling af taget ved hjørnet Ved Kløvermarken, gennemgang af taget for utætheder over alle karnapperne, og evt. udskiftninger af tagsten. Stillads kommer op til sommer i 3-4 måneder hele vejen rundt.

Hvis der inden da opstår større utætheder ved karnapper, kommer der straks stillads op, og der repareres. Desuden males to hovedtrapper. Kurt og Per har været rundt at se på dem og udvalgt de to, der trænger mest.

Det årlige driftsbudget med deraf følgende omkostningsbestemt lejeforhøjelse har været sendt til gennemgang hos LLO, som har godkendt det.

Peder orienterer om årets LLO-sager m.v.

Der er blevet åbnet et kælderrum ved vaskeriet, så der er blevet udvidet tørreadgang. Vi har bedt om bedre lys i kældrene.

TDC vil udbygge vores kabling til bredbåndsnet i år. Mulighederne for at få endnu et bredbåndsnet indlagt, så vi måske kunne få to udbydere til at konkurrere med hinanden, og sådan at indlæggelsen af det andet bredbåndsnet blev betalt af dem, der ønskede at være med, har været grundigt undersøgt af Frede men med negativt resultat.

Administrationen vil muligvis bruge denne ejendom som prøveklud for, om der kan gennemtvinges en huslejeforhøjelse til at indlægge et sådant ekstra bredbåndskabel i lejlighederne.

Det skulle gennemføres som en værdiforbedring af lejlighederne. Det har administrationen hidtil ikke ment kunne lade sig gøre, heller ikke LLO.

Tange siger, at administrationen kun ville prøve at gøre det for vores skyld - altså hvis beboerne ønsker det.

Vi i beboerrådet synes ikke (i hvert fald flertallet af os synes ikke), at folk skal tvinges til at have to bredbåndskabler i deres lejlighed. Vi tror heller ikke, lejeloven kan bruges til at lægge det på huslejen, så meget desto bedre. Frede vil orientere om hele spørgsmålet.

I cykelværkstedet er der lysstofrør nu, til gengæld er ophængskæderne blevet stjålet!

Vi skrev et brev til administrationen og bad om en fastelavnstønde. Det fik vi, og så gav vi selv boller og chokolade m.v.

Et legehus har rejst sine stolte træmure på græsplænen. Det siges at når man står på Christmas Møllers Plads, kan man se dets vældige murkrone over ejendommens tage.

Spørgsmålet om legehuset og en del praktiske spørgsmål om gården, herunder et indkommet forslag, kan vi tage under debatten. (Slut på Formandens beretning)

Peder orienterede om den nytte vi har haft af vores LLO-medlemsskab i årets løb.

Vores kollektive medlemskab af LLO betyder, at hvis man har problemer med lejemålet, som man ikke har kunnet snakke sig til rette med administrationen om, kan man via beboerrådet forelægge sagen for LLO, som vil tage sagen, hvis de mener, man kan få ret.

Da vi kun er kollektivt medlem af LLO, skal henvendelsen gå gennem beboerrådet.

Ejendommen havde sidste september lavet en mindre fejl i opgørelsen af skatter og afgifter, som LLO hjælper os med at kontrollere, det gav en nedsættelse på kr 9.000, dvs ca 40 kr pr lejemål årligt – lidt har også ret.

LLO kunne oplyse, at huslejenævnet i en anden sag har godkendt administrationens opkrævning af 96 kr pr lejemål årligt i administration af antenneafgifter.

LLO kunne anbefale, at vi godkendte den årlige omkostningsbestemte lejeforhøjelse.

En lejer har benyttet LLO's rådgivning i forbindelse med uenighed med administrationen om hvilke kælderrum, han havde rådighed over, og hvorvidt han skulle betale leje for kælderrum. Det har ført til en registrering af alle ejendommens kælderrum for at få afklaret tvivlsspørgsmål og få ens betingelser for alle.

Udlejer kan modernisere lejligheden ved fraflytning. Hvis den moderniseres for over ca kr 194.000, kan den gendlejes til "fri leje". Hvis den moderniseres for et mindre beløb, stiger lejen med (den sædvanlige ydelse på et 20-årigt realkreditforeningslån) knap 10 % årligt af det anvendte beløb. Det er disse regler, der i nogle ejendomme har ført til de såkaldte "fup-moderniseringer", hvor gode badeværelser/køkkener fjernes og nye meget dyrere sættes ind, dvs en minimal forbedring men en kæmpe huslejestigning.

En lejer ville bytte sin lejlighed, her spiller moderniseringsspørgsmålet ind. LLO orienterede lejeren således:

Organisationen har modtaget Deres skrivelse af 11.ds.

Når man ønsker at bytte sit lejemål skal man skrive til udlejer og meddele ham sit ønske.

Udlejer skal så, hvis han ønsker at forbedre lejligheden og benytte sig af den bestemmelse i Boligregulering (ML) § 5, stk 2, der giver ham ret til at kræve "fri leje", indbringe sagen for huslejenævnet med anmodning om en forhåndsgodkendelse. Dette skal ske inden 1 måned efter han har modtaget lejers anmodning.

Hvis han ikke gør det, er det dog ikke ensbetydende med, at han ingen forbedringer kan udføre. Han må dog holde sig til den bestemmelse der siger, ML, § 5, stk 1, at han kan tage forhøjelse på grundlag af de beløb, som han kan dokumentere er brugt. Det er typisk ydelsen på et normalt forrentet 20-årigt kreditforenings lån, der så bliver lejeforhøjelsens størrelse.

LLO prøver i øvrigt at få gennemført nogle sager, så det kan blive klarlagt, om domstolene vil skride ind over for "fup-moderniseringer".

I forbindelse med modernisering af en lejers naboledighed opdagedes der hussvamp i køkkemvæggen, som måtte nedrives. Det er generelt vanskeligt at få nogen større lejerreduktion for gener, fordi lejligheden i det væsentlige stadig er anvendelig. Med LLO's hjælp gjorde lejeren bl.a. gældende, at ejendommens forsikring også måtte dække ejendommens udgifter til rimelig erstatning for lejers tab. Der opnåedes forligsmæssigt en tilfredsstillende reduktion for lejeren.

Ejendommen overvejer ved gendulejning at gennemmodernisere lejligheder, som kan indbringe en høj, fri markedsleje. Beboerrepræsentationen kan gøre indsigelse, hvis ejendommen har generelle vedligeholdelsesmangler, og forlange, at disse først udbedres.

I kraft af vores medlemskab af LLO yder vi vores til at give større vægt til en organisation, der arbejder politisk for lejernes interesser. I de to blade, LLO Bladet og Lejer Nyt, som vi lægger frem i opgangene, er der en del nyttig orientering om lejernes problemer.

Så til en helt anden sag:

Vi har som bekendt en sendemast til mobiltelefon stående på taget ved Markmandsgade/Flinterenden-hjørnet. I efteråret blev vi klar over, at administrationen påtænkte, at udleje et stykke tag til endnu en mast på et andet hjørne af ejendommen. Vi sagde, at vi syntes, det var for meget med to og fik 14 dage til at gøre indsigelse. Vi skrev så det herunder gengivne brev.

Beboerrådet i ejendommen Store Mølle Vej 5-9 m.fl. er blevet gjort bekendt med, at ejendommen påtænker at lade endnu en mobiltelefonsendemast opsætte på taget af ejendommen.

Vi har over for administrationen foreslået, at man lader det blive ved den, der allerede er opsat, af hensyn til den mulige sundhedsrisiko ved omfanget af den højfrekvens-radiostråling, masten udsender.

For at få en fornemmelse af de tekniske spørgsmål om niveauet af strålingsintensiteten har vi forespurgt hos TDC og herfra modtaget en redegørelse udsendt juni 2000 af FN-organet WHO (Verdenssundhedsorganisationen), der orienterer om den viden, der på nuværende tidspunkt er til rådighed. Et eksemplar af WHO-oplysningerne vedlægges til orientering.

Vi noterer os fra WHO-redegørelsen, at i skudlinjen fra en sådan sendemast skal der være hegn sat op, så man ikke kan komme tættere på end 5 m, jvf. side 2, 4. afsnit, og side 5, 4. afsnit. Det kan ikke være særlig beroligende at høre for dem, der bor på 5. sal lige ved siden af sendemasten i skudlinjen.

At placering af sendemaster nær børnehaver, skoler og legepladser kan kræve særlig overvejelse, jvf. side 5, 5. afsnit, er heller ikke befordrende for lysten til at acceptere, at vi skulle have flere op på taget af vor ejendom.

Beboerråd i naboejendomme oplyser, at man ikke der har fået henvendelse om opsætning af sendemaster. Hvis forholdet er det, at det er vores administration, der tager initiativet til at få opstillet disse sendemaster, finder vi, at administrationen herved går uden om hensynet til lejerne. Vi bemærker, at beboerrådet ikke er blevet orienteret, før opsætningen af den første mast fandt sted.

Vi ser således på sagen, at hvis der er en risiko, vil det være rimeligt at sprede den og på den måde fortynde den i stedet for at koncentrere den over disse lejeres hoveder. Vi henstiller til ejendommens ejer Dansk Ingeniørforenings Pensionskasse, at opstilling af yderligere en sendemast undgås.

Med venlig hilsen
på beboerrepræsentationens vegne

Ejendomsinspektør Ole Tange orienterede os i september om, at der i nær fremtid af de 3 store mobiltelefonudbydere i Danmark vil blive udarbejdet en skrivelse vedrørende de sundhedsmæssige spørgsmål og meddelte, at vores betragtninger ville indgå i administrationens

beslutning om en eventuel sendemast til. Administrationen vil tage spørgsmålet op med DIP før beslutningen tages.

Vedr. flere bredbåndsudbydere arbejder Frede stadig med mulighederne. Spørgsmålet debatteredes, og resultatet blev en enstemmig beslutning om at udgifterne til eventuelle forøgede muligheder for telekommunikation skal betales af dem der ønsker at benytte det, ikke af andre – ”bredbånd skal være en individuel løsning, ingen skal tvinges.”

I øvrigt havde vi en livlig men hyggelig debat om løst og fast. Der var ikke større interesse for overdækkede cykelstativer i gården (det bliver hurtigt noget medtaget noget at se på, og er i øvrigt ret dyrt).

Vi fandt det ikke nødvendigt at udvide antallet af skraldespande, vi ville ønske at rette vedkommende ville holde op med at smide serveringer af fintskårne madvarer ud i gården (til rotterne), og vi synes at sandet i sandkassen skal skiftes regelmæssigt.

Beboerrådet genvalgtes og består af følgende:

- Formand Kurt Bergstrøm, Ved Skansen 5, 4.tv.
- Sekretær Peder Herschend, Flinterenden 6, 2.tv.
- Kasserer Hans Otto Eriksen, Markmandsgade 10, 5.th.
- 1. suppleant Frede Levring, Store Mølle Vej 5, 3.th.
- 2. suppleant Henrik Rosenø, Ved Skansen 1, 5.tv

Som revisor valgtes Peter Vedel, Flinterenden 6, 3.th.

Der bevilgedes kr 300 til et par beboeres indkøb af blomsterfrø. Nu i juni kan vi konstatere, at de har foretaget et avanceret farvevalg af sommerblomster i hjørnet ovre ved trævæggen. Så har vi det at glæde os over.

Om legehuseets videre skæbne, juni 2002:

Nogen havde klaget over legehuset. Et barn var kommet i klemme, huset var endnu ikke helt færdigt trods en temmelig lang frist fra administrationen. Så en dag, da husbyggerne havde forberedt sig på den afsluttende finish, var legehuset væk. Klagen var nået til administrationen, der deporterede huset. Vi spurgte, om administrationen ikke ville give os et lille reglementeret hus til erstatning for vores ”legetårn”. Administrationen forelagde spørgsmålet for DIP og ja – vi får det! (NB – uden at det medfører huslejestigning).