



Indhold:

Generalforsamlingen 2003

Generalforsamlingen torsdag d. 27. marts 2003

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

Formandens beretning:

Velkommen til det årlige beboermøde.

Jeres formand i aften er Kurt Bergstrøm, og jeg håber, vi får et par nyttige og behagelige timer i hinandens selskab.

Gæst i aften er "seniorvicevært" Leif Andersen, en velkommen ven af os beboere.

I januar havde Kurt og Peder det sædvanlige møde med administrationens Ole Tange vedrørende budgettet 2002-2003.

Vinduerne er malet, tagsten udskiftet, tagreparation af 17, 18 karnapper. Der skal nyt paptag på sidebygningen til badmintonhallen. Kloakkerne efterses, der blev fundet en rotte sidste år i Ved Skansen 3. (Tange mente, det muligvis var Kurts hund – der havde fundet den). Der sker renovation af kælderrum, der repareres faldstammer, vandrør, og der bliver afspærringsventiler ved hver streng, så man kan nøjes med lukning for én opgang ved renoveringer. Der skal etableres 3-faset el i alle lejligheder, ca 10.000 kr pr lejlighed. Vi checker med LLO. Hovedtrapperne males fortsat, 4 stk i år. Den blå farve er blevet dæmpet en anelse, den var lidt grel i det. Nyt linoleum, metalkanter på forkanten af trinene. Vaskemaskinerne i vaskekælderen repareres/udskiftes løbende.

Alle lejligheder moderniseres nu fuldt ud ved lejerskifte.

Spørgsmålet om endnu en mobiltelefon-sendemast (som vi har protesteret imod) er stillet i bero. Det er ORANGE, der vil stille den op, og de er tilfældigvis på fallittens rand for tiden – ak ja.

Vi skrev til ejendommen i februar:

Vedr fastelavnstønde:

Sidste år havde vi en fastelavnsfest for børnene i gården. Ejendommen gav tønden med indhold, og vi selv boller og sodavand mm. Det blev en meget vellykket

formiddag med mange deltagere. Vi håber på det kan blive en tradition, og noget, børnene ser frem til. Derfor vil vi spørge, om ejendommen igen vil give 500 kr til fastelavnstønden.

Sådan gik det til at fastelavnsudvalget, Frede, David, Hanne, lavede en hyggelig tøndeslagning

Da vi sagde tak for tøndden, skrev Tange tilbage, at han var glad for vores påskønnelse, og at han syntes, det skal være en tradition, at ejendommen giver tøndden.

I årets løb.

En dag i maj 2002 viste ejendommen handlekraft ved lige pludselig at få fjernet vores lejetårn. Derefter viste beboerrådet handlekraft ved lige pludselig at få lov at få et flot legehuse uden husleje-forhøjelse. Lejetårnet var et koncept under udvikling og lidt af en arkitektonisk perle, syntes mange, og administrationen var vist enig i, at kun den nuværende klassisk smukke bygning kan opveje savnet.

Som vi ser i disse dage, lægges der nu fliser ved legehuset og sand under gyngestativet. I den forbindelse har kommunens miljøkonsulent fastslået, at jorden er så forurennet, at hvis områder skal ændres, skal jorden fjernes og erstattes, pris 1.100 kr pr m².

Dette har sat en stopper for vores forestillinger om mindre asfalt og mere grønt i gården.

Varmeregnskabet:

Hvorfor får vi alle sammen ekstraregninger? Vi har sat LLO på sagen.

Vi synes, det ville være en god ide at få en cykelkælder til. Ejendommen er stort set færdig med at få styr på kælderrummene og vil få ryddet op. Tange siger, der godt kan blive plads til flere cykler.

Når folk flytter, laver de huller i malingen på trappeopgangen. Det må de ikke og skal sådan set erstatte. Men det kan selvfølgelig være svært at holde øje med. Tange er med på, at der bliver pletmalet her og der, hvor der er grund til det.

Tange er også med på, at vi finder frem til nogle fastere retningslinjer for at mindske generne ved håndværkernes renoveringer af lejligheder.

Tange vil godt undersøge muligheden for at kunne få en tredje tørretumbler ved at lave et gennembrud af væggen ind til tørrerummet ved siden af vaskekælderen, hvis der er behov for det.

A'propos vaskemaskiner i lejlighederne: De må ikke stå og ryste og hoppe, når de centrifugerer, så det larmer i hele huset. Så må de stilles på et underlag, der kan absorbere rystelserne, og de må i det hele taget ikke støje unødigt.

Kassereren Hans Otto fremlagde det reviderede regnskab, som godkendtes. Vi betaler som bekendt 18 kr pr måned i kontingent, og de 16.50 går til vores LLO medlemskab. En beboer spurgte hvad vores LLO medlemskab indebærer, hvortil Peder oplyste:

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.

Vi får altid LLO til at gennemgå grundlaget for den årlige omkostningsbestemte lejeforhøjelse. Det har i de foregående år et par gange ført til at administrationen har måttet tage poster ud af regnskabet, fordi de ikke kunne give grundlag for lejeforhøjelse, ligesom administrationsgebyret pr lejlighed er blevet korrigeret nedad. Sidste år måtte administrationen rette en mindre fejl i opgørelsen af skatter og afgifter, som LLO opdagede, hvad der sparede lejerne for ca 40 kr pr lejemål det år. Lidt har også ret.

Generelt forelægger vi alle spørgsmål af fælles interesse, som der kan være tvivl om, for LLO.

Som eksempel kan nævnes oplysning om moderniseringsspørgsmålet.

Udlejer kan modernisere lejligheden ved fraflytning. Hvis den moderniseres for over ca kr 200.000, 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 kraft af vores medlemskab af LLO yder vi vores til at give større vægt til en organisation, der arbejder politisk for lejernes interesser såsom den fastholdelse af huslejereguleringen, som A.F. Rasmussen udtrykkeligt lovede i TV flere gange før valget: "En borgerlig regering giver ikke huslejen fri", efter at LLO i annoncer o.a. havde gjort det nødvendigt for ham at tage stilling til spørgsmålet (se: Vi Lejere nr 1, 2002).

I de to blade LLO Bladet og Vi Lejere, som vi lægger frem i opgangene, er der en del nyttig orientering om lejernes problemer.

LLO forholdene er her mere detaljeret omtalt, end de blev på beboermødet, hvor de blot omtaltes i hovedtræk. Beboermødet tilkendegav enstemmigt, at vi fortsætter vort kollektive medlemskab af LLO.

Der var indkommet en del forslag, som beboermødet tog stilling til i god stemning og højt tempo:

Vaskemaskiner skal fortsat kunne reserveres 8 dage frem, som der står i "Reservation af vasketider". Det er mest praktisk at kunne reservere til og med samme dag i næste uge især for hjemmehjælperen, der kommer en gang om ugen.

Max. 500 kr bevilgedes til de blomster i fællesbedet, som Torben har tilbudt at udplante igen i år.

Beboermødet ville hellere have nye vaskemaskiner end en ny tørretumbler, stemmerne 18 – 1.

Der ønskedes rygeforbud i vaskekælderen, stemmerne 11 for og 5 imod.

Der var overvejende stemning for at få en børnebænk i gården.

David har en grill, som han siger, alle må låne.

Vi vil prøve at få afspærret en del af gården på solsiden for bilkørsel, stemmerne 12 for og 10 imod.

Skaderne fjernes, hvis det ikke er meningsløst.

Tørrerummet males.

Nogle urintilbagekastende metalplader i portene foresloges.

Det vedtoges enstemmigt at prøve at undgå, at håndværkerne generer så meget ved renovering af lejlighederne. Beboerrådet går videre med spørgsmålet.

Under debatten om løst og fast til sidst nævntes, at en af elevatorerne ikke rammer etagernes niveau ret godt, Leif sagde, at det er under udbedring.

En stuelejlighedslejer havde haft det meget koldt, da der havde været renovering og uopvarmet et par vinter måneder oven over hendes lejlighed, og håndværkerne hele tiden lod yderdørene stå åbne, så der desuden var koldt på trappen. Vi har bedt LLO se på sagen.

Forslag om flere lette plasticstole i gården.

Beboerrådet har i tidens ånd lavet en hjemmeside med indholdet fra "Hvor bor vi", årets udgave af "Beboernyt", og eventuelle andre oplysninger. Webadressen er www.Levring.dk/hvorborvi

Beboerrummet kan som hidtil reserveres efter aftale med Kurt Bergstrøm. Hvis rummet er ledigt, og man vil ned at spille bordtennis, kan man altid låne nøglen. Alle

beboerrepræsentanter/suppleanter har nøgle. Da nøglen skal afleveres igen og rummet være i pæn stand, er det efter omstændighederne mod depositum.

Beboerrådet genvalgte, desuden valgtes yderligere to suppleanter. Revisor genvalgte.

Beboerrådet:

Kurt Bergstrøm, Ved Skansen 5 4.tv, formand

Peder Herschend, Flinterenden 6 2.tv, sekretær

Hans Otto Eriksen, Markmandsgade 10 5.th., kasserer

Frede Levring, Store Mølle Vej 5 3.th, 1. suppleant

Henrik Rosenø, Markmandsgade 14 1.th, 2. Suppleant

Torben Valdbjørn Rasmussen, Markmandsgade 10 st tv, 3. Suppleant

David Stray Jørgensen, Markmandsgade 14 st th, 4. suppleant

Revisor:

Peter Vedel, Flinterenden 6 3.th.