



Generalforsamlingen 2012

www.mellem5gader.dk

Referat af generalforsamling 2012

Den 29. marts 2012 havde beboergeneralforsamlingen mobiliseret 26 lejere og 1 vicevært (Lars) i vores hyggelige fællesrum, hvor alt efterhånden er fornyet undtagen gulvmalingen.

Dagsordenen var

1. Valg af dirigent
2. Beretning
3. Det kommende år
4. Regnskab og kontingent
5. Debat, bl.a. om husordenen
6. Valg af beboerrepræsentation
7. Eventuelt

Til dirigent valgtes Peter Schøller Rasmussen som gav ordet til formand Frede Levring, der aflagde følgende **beretning**:

Der er en tid til alting, siger man. Nu er det tid til formandens beretning.

Peder, Frede og Peter Schøller havde i juni 2011 møde med ejendomsinspektør Carsten Stecher og vicevært Lars. Igen i år (2011) har vi fået foretaget almindelig reparation med udskiftning af faldstammer, 3 faset el, og maling af 3 trappeopgange samt pletmaling efter behov.

Vi har fået nyt dørtelefon-anlæg, træer beskåret, modernisering af ca 15 lejemaal, og nye tørretumblere. Cykelkældrene har inden for samme år fået 2 gange maling, idet den nye maling dårligt var tør, da skybruddet kom d 2. juli 2011.

Der var blevet isat kugleflydere i alle kloakker. Under skybruddet blev nogle af kuglerne imidlertid skyllet op. De steder forekom der oversvømmelse.

Der er blevet indkøbt et nyt udendørs bord uden bænke. Karin indkøbte dette.

Der er oprettet en mailingliste, så beboerrådet kan orientere de interesserede om blomstervandning, fastelavn, generalforsamling mm. Enhver kan tilmelde sig via hjemmesiden.

Referater af beboerrådsmøder er i årets løb blevet fremlagt løbende – sådan nogenlunde.

Et ønske om altaner er fremsat af nogle få beboere, fortrinsvist på Store Mølle Vej. Administrator ved Carsten Stecher Hansen oplyste sidste sommer, at altaner mod gården eventuelt kan etableres individuelt, lejlighed for lejlighed. Mod gaden tillader kommunen næppe tilfældigt placerede altaner. Altaner skal være frivillige, de kan ikke påtvinges.

Efter langstrakte forhandlinger i årets løb, som vi kan komme ind på under debatten, er etablering af porte sat i gang. Stecher var villig til at ændre portene fra de planlagte stålgitterlåger til træporte. Beboerrådet ønsker disse, idet beboerrådet mener, at disse passer bedre til ejendommens arkitektur, samt giver større sikkerhed, idet man ikke kan klatre over dem.

Træporte vil være noget dyrere end stålgitterporte, men beboerrådet vurderer, at denne forskel i det store billede, vil have ubetydelige konsekvenser for den enkelte lejer. Vi har meddelt Carsten Stecher Hansen, at det stadig er beboerrådets ønske, at portene skal være af træ.

I forbindelse med turneringer i hallen, vil porten mod Markmandsgade kunne blive holdt ulåst men lukket v.h.a. urstyring.

Portene bliver indrettet sådan, at vi kan låse os ind med hoveddørsnøglen. Desuden bliver der adgang v.h.j.a. kode i Markmandsgade-porten a.h.t. badmintonhallen. Trykknop ved udgang, lydløs smæklås.

Vi har haft mindst 7 tilfælde af indbrudstyveri i stuelejligheder inden for kort tid – dvs vintermånederne 2011-12. Vicevært Lars Aagaard oplyser at fremgangsmåden har været at man v.h.j.a. et koben har brækket et vindue op ved at brække krogn som holder haspen.

I forbindelse med vore anmeldelser har politiet oplyst, at vi er snart sagt den eneste ejendom i området uden porte til gården, og at det kan anbefales at installere sådanne.

I anledning af at grundpakkens pris er steget til kr 87.47 pr md, har Frede Levring undersøgt mulighederne for anden signalforsyning, herunder alternativ kabling. Dan-Ejendomme oplyser at såfremt beboerne ikke ønsker ejendommens service med obligatorisk forsyning med grundpakken, vil Dan-Ejendomme opsige aftalen med TDC, og i så fald vil lejerne være henvist til enkeltvis at forhandle sig frem med TDC. Prisen for grundpakken ville i så fald stige til forventet ca 200 kr pr md. LLO oplyser at det ikke vil være praktisk muligt at danne en antenneforening med kontingent på f.ex 100 kr pr md for at opsamle de ca 650.000 kr, der skulle til for at etablere en alternativ kabling. Dette skyldes at man ikke kan forpligte lejere til at deltage så meget mindre som at skulle betale kontingent over huslejen. Konklusion: TDC har stadig monopol på TV-signal-levering.

Badmintonhallens nye restauratør spurgte om vi ville være indforståede med at han stillede borde og stole op ude foran restaurationen til rygerne. Beboerrådet er modstander af dette pga. frygt for støjgener. Carsten Stecher-Hansen, Dan-Ejendomme er også modstander heraf, og tilladelsen blev ikke givet. Alligevel opstod situationer med udendørs komsammen og støj, og administrator uddelte en advarsel til badmintonhallen.

Beboerrådet har bedt om at ukrudtsbekæmpelse på fortovene om sommeren sker v.hj.a. brænder fremfor ved saltning. Det er ejendommen indstillet på.

Afising om vinteren må fortsat ske v.hj.a. stensalt, ligesom også kommunen bruger det, da andre midler er alt for dyre - iflg vicevært Lars.

Nu vil Peder Herschend orientere om vort medlemskab af LLO:

Der har været en større sag i år. Den 4. april 2011 blev der varslet en huslejestigning på ca 30 kr pr md, fordi ejendommens renovationsudgifter var steget med 139.745 kr (en stigning på ca 50%). Vi gjorde indsigelse via LLO, fordi vi gerne ville have en forklaring på så stort et spring i udgiften. LLO mente der var sket en delvis dobbelttopkrævning. Dan-Ejendomme indbragte sagen for Huslejenævnet – men for sent, nemlig 13. sept 2011. Det skulle have været gjort inden 12 uger fra varslingen, og Huslejenævnet afviste forhøjelsen.

Dan-Ejendomme ankede og sagde at de havde indbragt sagen i tide, men at deres brev af 24. juni måtte være fejlafleveret eller bortkommet hos postvæsenet. LLO sagde, at den der indbringer for nævnet, har en væsentlig interesse i at indbringelsen når frem i rette tid og derfor må sørge for dokumentation.

Ankenævnet stadfæstede afvisningen af lejeforhøjelsen, idet sagen først er modtaget, efter at fristen er udløbet. Derfor skal vores husleje pr lejemål nedsættes med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2011 og fremefter med ca 30 kr pr md, og for meget betalt husleje tilbagebetales, ca 450 kr, med procesrenter ca 22 kr.

Også i år har vi bedt LLO om at gennemgå varmeregnskabet for det seneste år, og det er godkendt.

For længe siden har vi bedt ejeren DIP om at påklage ejendomsvurderingen 2007 som er grundlag for ejendomsbeskatningen. DIP har nu svaret, at deres eksterne rådgiver ikke har fundet grundlag for at påklage den, da grundværdien på det tidspunkt ikke oversteg markedsværdien. Det kan vi ikke gøre mere ved, da det i h.t. LLO kun er ejeren, der kan påklage vurderingen.

Vort kollektive medlemskab 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 lader LLO gennemgå rigtigheden af de årlige omkostningsbestemte lejeforhøjelser og har med LLO's hjælp fået medhold vedr adskillige forhold om varmeregnskaber og huslejberegning.

I bladet "Vi Lejere", som omdeles, er en del nyttig orientering til lejere, og ved vort medlemsskab støtter vi LLO's betydning i deres politiske indsats for lejernes interesser.

Formandens beretning godkendtes enstemmigt.

Det kommende år

Det er vigtigt at dørpumperne på køkkentrappedørene smækker dørene i – hele året rundt. Dørpumperne vil blive eftersat og evt fornyet.

Cykelparkering i kældre

Kælderrum vest for fælleslokale inddrages til cykelkælder således, at cykelkælderen, der ligger vest for fællesrummet, bliver større.

Kældrenes cykelstativer af træ planlægges udskiftet til samme model som udenfor. Idet cyklerne kan stå på skrå i disse, vil dette give plads til flere cykler i kældrene.

Der kommer el-stikkontakt i alle kældre.

Fælleslokalets gulv planlægges malet.

Centrifugerne planlægges fjernet idet disse var nedslidte og var urimeligt dyre i service. Miele vaskemaskinerne kan gratis centrifugere - også i kort tid - under programmet G. Man kan til enhver tid stoppe centrifugeringen ved at dreje programvælgeren hen i topstilling.

Stecher vil skaffe dokumentation for sendestyrke og spredningsvinkel mv. for antennen på ejendommen. Peter Schøller undersøger hos kommunen gældende regler for antenner.

Siden 2001 har beboerrådet haft en aftale med administrator om, at der ikke opstilles flere mobilantenner på taget.

Af den løbende planlagte vedligeholdelse kan vi nævne:

- Udskiftning af faldstammer og vandrør
- Renovering af dørpumper
- Reparation og maling af kældergange
- Maling af køkkentrapper
- Udskiftning af belysning på køkkentrapper
- Udskiftning af kældertrapper og renovering af trætrapper til kælder
- Udskiftning af brønde
- Rensning af faldstammer
- Etablering af låger og porte
- Udskiftning af ekspansionsbeholder
- Renovering af gulv i beboerrum

Udskiftning af pumper til energibesparelse

Regnskab og kontingent

Kassereren Hans Otto Eriksen gennemgik det omdelte regnskab for 2011 samt forslag om uændret kontingent for 2012, kr 23 pr md. Kassereren oplyste, at da LLO kontingentet stiger pristalsmæssigt, bliver vort overskud samtidigt passende reduceret.

Regnskab og kontingent blev enstemmigt godkendt.

Debat

Der blev spurgt, hvornår portene kan forventes monteret. Frede oplyste at der nu er indgået en aftale med badmintonhallens marketenderi om adgangsforholdene. Vi har forstået på Stecher-Hansen at portene nok kommer inden sommerferien.

Ved en afstemning konstateredes enstemmig tilslutning til, at vi ønsker træporte i alle 3 port-åbninger.

To lejere havde efterspurgt altaner. Beboerrådets Peter Schøller Rasmussen oplyste, at hvis 2/3 af de lejere, der ikke har altan, ønsker at opsætte og betale for altan, vil ejeren (DIP) påtage sig alt papirarbejdet. Ellers kan den enkelte lejer evt selv opsætte og betale for altan. Betaling kan enten være kontant eller ved varig huslejerforhøjelse. Prisen vil erfaringsmæssigt være 100.000 – 140.000 kr. Det skal byggeteknisk og arkitektonisk være acceptabelt. Beboerrådet vil finde ud af, hvor stor interessen er og evt afholde et beboermøde, for at beboerne kan diskutere sagen.

En lejer, Claus Topsøe, anbefalede at forhøje dørtrinene af hensyn til skybrud, også ved cykelkældrene. Claus Topsøe mener nemlig at gården skråner, så den på Ved Kløvermarken siden ligger lidt lavere end resten.

Cykelpumpen har været udsat for hærværk. Alt er nu fornyet. NB: Cykelpumpen er for farlig til at være legetøj. Der bør skrives en advarsel på et skilt ved cykelpumpen. Cykelpumpen er i funktion kl 07 – 21 dagligt, og til kl 19 i weekenden.

En lejer havde henvendt sig omkring ekstremt lavt vandtryk i den kolde hane. Viceværten, Lars: Tal med mig om det. Det skyldes ikke lavt vandtryk men kalkansamling.

En lejer, Agnes Lazzarotto, havde foreslået ændring af reglerne i husordenen for brug af vaskemaskiner og opvaskemaskiner. Der blev foretaget 2 afstemninger. Først tilladt benyttelse i tidsrummet kl 07 – 21. Der var 3 stemmer for, og 15 imod, 7 ved ikke. Derefter vedr forslaget brug tilladt kl 07 – 22. Stemmerne var: 11 for, 4 imod, 6

ved ikke. Vi beder derfor ejendommen ændre husordenen i overensstemmelse med det forslag, der blev vedtaget.

Vi henstiller, at det overholdes, at det er forbudt at stille noget på køkkentrappen eller foran kælder døren eller loftsrums. En lejer oplyste at det 2 gange, mens hun har boet i ejendommen (over 30 år) er sket, at hovedtrappen ikke har kunnet forceres i en nødsituation.

En lejer, Thomas Jensen, spurgte om modtagelse af TV grundpakken. Andre lejere kunne oplyse at man skal indtaste en kode for at kunne modtage det hele, se Yousee's hjemmeside, tekst-TV, eller find links dertil på vor egen hjemmeside, www.mellem5gader.dk

Lars nævnte, at der er alt for meget tøj, der bliver liggende på vaskeriet. Lars fjerner det efter en uge og gemmer det derpå i en uge på kontoret, hvorefter det bliver bortskaffet. Der var enstemmig tilslutning til dette.

Lars nævnte at i h.t. husordenen må katte ikke lukkes ud i gården (afføring i sandkassen). Ligeledes må hunde ikke luftes og må ikke lukkes ud i gården.

Frede nævnte at oliespild og lign. bør undgås i cykelkælderen.

Lars oplyste at hundelorte fjernes hver dag.

Lars ville helst ikke længere have kontortid om tirsdagen, hvor der ikke kommer mange. Ingen var uenige heri.

En beboer, som er biavler, Michael Schaumburg, sagde at han kan fjerne de bier, der har været i køkkenluftkanaler, nemlig ved at fjerne voksafsætninger. Links vedr dette er nu også at finde på vor hjemmeside www.mellem5gader.dk

Valg af beboerråd

Beboerrådet blev genvalgt med akklamation. Beboerrådet består således af:

Frede Levring, Store Mølle Vej 5 3.th, formand
Peder Herschend, Flinterenden 6 2.tv, sekretær, tlf 30 64 24 63 vedr kontakt til LLO
Hans Otto Eriksen, Markmandsgade 10 5.th., kasserer
Troels Richter, Ved Skansen 3 4.tv, suppleant
Peter Schøller Rasmussen, Store Mølle Vej 9 st th, suppleant
Karsten Klintø, Ved Kløvermarken 12 2.tv, suppleant
Karin Tychsen, Store Mølle Vej 7 st tv, suppleant

Beboerrådets telefonnumre og email-adresser findes på www.mellem5gader.dk

Vi er glade for at være så mange, at vi kan fordele de mange ting, der er at gøre,

mellem os, efter hvad hver enkelt har lyst til at tage sig af. Vi arbejder som et kollektiv, hvor alle har een stemme.

Endvidere blev revisoren, Peter Vedel, genvalgt.

Eventuelt

Karsten Klintø oplyste, at han godt i år igen vil udplante nogle blomster i kasser/potter, hvis vi andre vil hjælpe med at vande dem.