



Generalforsamlingen 2014

www.mellem5gader.dk

Referat af generalforsamling i beboerforeningen Store Mølle Vej 5-9 m.fl.

Torsdag den 20. marts 2014 kl 19:30

Tilstede:

Beboerråd: Frede Levring (formand), Peder Herschend (sekretær), Peter Schøller Rasmussen, Karin Tychsen, Karsten Klintø og Troels Richter (referent).

Kritisk revisor: Peter Vedel.

DEAS: Carsten Nielsen (projektchef), Martin Ekmann Toft (ejendommens driftschef), Lars Aagaard (varmemester).

Herudover 32 beboere.

Formand Frede Levring bød velkommen både til beboerne samt til de tre repræsentanter fra DEAS og takkede for, at de ville komme.

1. Valg af dirigent

Formanden foreslog Peter Schøller som dirigent, hvilket alle bakkede op om. Peter Schøller takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og dermed beslutningsdygtig.

2. Formandens beretning

De væsentligste punkter vedr. beboerrådets aktivitet i det forgangne år er følgende:

- Portene volder stadig problemer, men ikke så mange som tidligere. Vi forventer, at problemerne vil være løst indenfor kort tid. Projektleder Maj Schmidt fra DEAS har ydet en ihærdig indsats for at sikre en løsning, der lever op til vores forventninger om en stabil, støjsvag og personsikker funktion. Mange beboere har lidt, og enkelte lider stadig, under støjgener fra portene. Der er således stadig nogle problemer tilbage at løse, og beboerrådet er løbende involveret med dokumentation af støj, besigtigelser osv.
- Beboerrådet har søgt kommunen om midler til gårdrenovering, men har fået afslag med henvisning til, at gårdmiljøet er bedre end i mange andre gårde.

Vedr. vedligeholdelse og forbedring af ejendommen:

- Der er kommet webadgang til vaskeriets reservationssystem.
- Låsecylindrene til opgangene mv. er skiftet.
- Der er fremskridt i altanprojektet (se punkt 3).
- Isoleringsprojektet er blevet igangsat (se punkt 4).
- Parkering i gården har været et tilbagevendende arbejdsområde: Beboerrådet ønsker at undgå parkering i gården, men accepterer ærindekørsel samt at håndværkere, der har værktøj og materialer mv. i deres varevogne, parkerer i gården.

- Der har været gentagne problemer med støj fra Badmintonhallens cafeteria, da forpagteren anvender faciliteterne til at afholde fester for grupper udefra.
- Nye faldstammer vil af støjmæssige årsager fremover være af støbejern i stedet for blik eller plastic.

Efter formandens beretning blev der spurgt til de præcise regler ifm. støj fra badmintonhallens cafeteria, idet der havde været afholdt en sommerfest indtil kl 4 morgen og en julefest indtil kl 2 nat. Formanden svarede, at der har været indsendt klager til administrator, og at badmintonhallen har fået advarsler. Generalforsamlingen tog svaret til efterretning, og beboerrådet vil følge op på præcist hvilke regler badmintonhallens cafeteria er underlagt – det formodes at være samme husorden som beboernes. Mange af de tilstedeværende beboere havde været generet af støj fra badmintonhallen. Martin Ekmann Toft fra DEAS vil også tage problemstillingen med tilbage til DEAS.

Problemstillingen med at affaldscontainerne nærmest indgangen til affaldsøen ofte er overfyldt, mens de bageste er halvtomme, blev bragt op. Dette tiltrækker rotter. Varmemester Lars Aagard nævnte, at der også var problemer med affaldsposer på trapperne, hvilket også tiltrækker rotter. Der var generel enighed om at opfordre alle til hverken at stille affaldsposer på bagtrappen eller i overfyldte container, idet vi ikke ønsker at tiltrække rotter.

Indbrud i stuelejligheder blev også taget op; Carsten Nielsen fra DEAS fortalte, at man ved hjælp af en "elefantsnabel" kan gøre det sværere at bryde ind gennem vinduer. Varmemester Lars Aagaard vil have et par liggende til demonstration.

Efter disse spørgsmål blev beretningen godkendt

3. DEAS orienterer om altaner (prospekt findes på beboerforeningens hjemmeside)

Peter Schøller forklarede, at beboerrådet for nogle år siden havde undersøgt interessen for altaner, og ud af de i alt 216 lejemål, havde 23 på dette tidspunkt ønsket en altan, mens 8 muligvis var interesseret. På dette tidspunkt ville DEAS kun hjælpe med et altanprojekt, hvis over halvdelen af lejerne var interesseret i at få altaner. Dette har imidlertid ændret sig: Ejendommens ejer, pensionskassen DIP, ønsker, at alle de beboere, der ønsker det, skal have altan.

Carsten Nielsen fra DEAS fortalte herefter om projektet: Alle nye lejlighedsbyggerier har i dag altan, og dette opfattes efterhånden som en selvfølge. Derfor er DIP interesseret i at udvikle / forbedre ejendommen med altaner, især fordi den er ganske velegnet til altaner. Det eneste krav, som kommunen stiller er, at facaden skal fremstå ensartet mod gaden, mens der ingen begrænsninger er mod gården.

Idet der er tale om en forbedring til det lejede, vil altaner fuldt ud skulle betales via huslejestigninger (og ikke via vedligeholdelseskontoen). I princippet har DIP jf. lejeloven mulighed for at bygge altaner på samtlige lejligheder. DIP ønsker dog, at beboerne skal involveres og, at det kun er de interesserede lejere, der får altan. Af praktiske årsager ønsker DEAS principielt, at det er hele opgange, der får altan. Dette er dog ikke et nagelfast princip, der ikke kan fraviges, selvom det vil påvirke prisen på altanen.

Altanfirmaet Altan.dk har besigtiget ejendommen for at komme med et overslag på, hvad altaner vil koste. Dette afhænger af lokale forhold såsom placering af døre og radiatorer samt også størrelsen af lejligheden. Som udgangspunkt mente Carsten Nielsen, at altaner var mest relevante for de større lejligheder. Et tidligt bud er, at en altan vil give en huslejestigning på 750 kr til 1.000 kr per måned. Alternativt vil det være muligt selv at betale for altanen. Flytter man indenfor 10 år, vil man kunne få en del af det betalte beløb tilbage.

DEAS og Beboerrådet vil arbejde videre med altanprojektet, og holde alle orienteret. Generelt var der bred opbakning til altanprojektet.

4. DEAS orienterer om muligheder for tætning og isolering i stuen og på 5. sal

Carsten Nielsen fra DEAS fortsatte, og berettede om et andet projekt, som også skal sikre, at ejendommen forbliver attraktiv at bo i: Nye bygninger er markant bedre isoleret end en gammel som vores, hvor der er begrænsede muligheder for forbedringer. Dog har det vist sig, at det vil være oplagt at foretage en efterisolering mellem kælder og stuen, mellem 5. sal og tørreloft samt at forbedre isoleringen af en række rør.

Udgifterne til dette skønnes at være omkring 2 millioner kr., hvilket vil give en husleje-forhøjelse på samlet 146.000 kr / år, idet der er tale om en forbedring af ejendommen. Den beregnede energibesparelse (jf. BE10 metoden) vil blive på 275.000 kr / år, og således vil varmeregningen falde markant mere, end huslejen vil stige. Idet fordelingstillene (korrektio n for udsat beliggenhed) vil blive justeret, vil denne energibesparelse komme alle lejere til gode. Hermed vil det være en god økonomisk forretning for alle, foruden at de, der bor i stueetagen, vil få en bedre varmekomfort.

Carsten Nielsen afsluttede med at fastslå, at DEAS derfor vil gå i gang med dette projekt, og beklagede, at dette ikke var sket tidligere. Beboerrådet vil naturligvis blive hørt i. h.t. gældende regler.

Der var bred opbakning til denne forbedring. Generalforsamlingen takkede Martin Ekmann Toft og Carsten Nielsen for at være kommet.

En beboer kommenterede, at en af hans radiatorer aldrig blev varm. Varmemester Lars Aagaard bad ham ringe og aftale, hvornår de kunne se på denne radiator, idet beboerne naturligvis kan forvente, at deres radiatorer virker.

5. Det kommende år

Formanden orienterede om, at beboerrådet i det kommende år ville have fokus på, at portprojektet bliver afsluttet samt at følge altan- og isoleringsprojekterne. Herudover ville beboerrådet være opmærksom på problematikken med affaldscontainerne.

Som en del af det løbende vedligehold på ejendommen, vil der på DEAS initiativ blive foretaget omkring 20 større eller mindre arbejder. Beboerrådet har yderligere foreslået et lignende antal initiativer, som dog ikke alle gennemføres. Udkast til tidssvarende husorden udarbejdes på sigt, evt. i forbindelse med etableringen af altaner.

Fra beboerne kom der:

- Forslag om en gårdfest (2/3-deles tilslutning).
- Kommentarer om tagsten, der falder ned (varmester Lars Aagaard er meget opmærksom på dette, og udbedrer skaderne hurtigst muligt. Peter Schøller tilføjede, at dette også sker mange andre steder).
- Spørgsmål om punkterede termoruder (henvendelse sker til Lars Aagaard. Disse skiftes under ejendommens vedligeholdelsesbudget).
- Kommentarer om defekt lys på bagtrappe (Lars Aagaard fortalte, at belysning skiftes på tre bagtrapper om året, indtil alle har fået ny belysning).
- Forslag om nyhedsbrev mellem generalforsamlingsreferaterne. Formanden oplyste at man på vor hjemmeside www.mellem5gader.dk kan tilmelde sig et nyhedsbrev, som udsendes til de interesserede, når der er relevant at berette. Derudover lægges referaterne af alle beboerrådsmøder løbende på nævnte hjemmeside.

6. Regnskab og kontingent

Regnskabet for beboerrepræsentationen viste et overskud på kr 2.300 for 2013. Største post er LLO kontingentet på kr 52.816. LLO gennemgår vores varmeregnskab, og hjælper os i tilfælde af, at der skulle opstå tvivlsspørgsmål med DEAS. I tidens løb har de på vores vegne med succes henvendt sig til DEAS en del gange, hvilket har medført at flere huslejestigninger er udeblevet eller udskudt. Har man som lejer brug for LLOs hjælp, skal henvendelse ske gennem beboerrådet, idet vi er kollektivt medlem. Regnskabet blev godkendt.

Bestyrelsen foreslog, at vi fastholdt kontingentet på samme niveau som i 2013. Dette blev vedtaget af generalforsamlingen.

7. Debat, herunder indkomne forslag

Agnes Lazzarotto havde indsendt forslag om, at grillpladsen i gården blev flyttet så langt væk fra lejlighederne og så tæt på hallen som muligt, for at mindske røggenerne fra grill. Der var bred tilslutning til forslaget.

Beboerrådet vil sikre, at der sættes skilte op for at gøre opmærksomt på denne problemstilling. Beboere, der benytter grill, vil blive bedt om at vise hensyn og sikre, at deres grill ryger mindst muligt, for at undgå grill-os i de nærliggende lejligheder.

8. Valg af beboerrepræsentation

Beboerrådet blev af generalforsamlingen opfordret til at genopstille og blev genvalgt.

Beboerrådet består således af:

- Frede Levring, Store Mølle Vej 5 3.th, formand, tlf 26 82 35 46
- Peder Herschend, Flinterenden 6 2.tv, sekretær, tlf 30 64 24 63 vedr kontakt til LLO
- Hans Otto Eriksen, Markmandsgade 10 5.th., kasserer
- Karsten Klintø, Ved Kløvermarken 12 2.tv, suppleant
- Karin Tychsen, Store Mølle Vej 7 st tv, suppleant
- Peter Schøller Rasmussen, Store Mølle Vej 9 st th, suppleant
- Troels Richter, Ved Skansen 3 4.tv, suppleant

Kontaktinformation til beboerrådet findes på www.mellem5gader.dk.

Endvidere blev revisoren, Peter Vedel, genvalgt.

9. Eventuelt

- Der var beklagelse over, at der nogle gange står bildæk (!) på en køkkentrappe. Det må der naturligvis ikke.
- Varmemesteren orienterede om, at fejelister på hoveddørene vil blive gennemgået og defekte skiftet i løbet af de næste 2-3 uger.
- På baggrund af spørgsmål svarede varmemesteren, at dørpumperne skal justeres løbende, idet dørene er af træ og giver sig, foruden at temperatursvingninger ændrer dørpumpernes lukkeegenskaber.
- Efterladt vasketøj i vaskekælderen. Dette er som sædvanligt et problem – varmemesteren fjerner 5-10 kg efterladt tøj om ugen. Tøjet opbevares i 1-2 uger, inden det gives til velgørende formål. Beboerrådet bakker helt om denne fremgangsmåde. Der var en generel undren over, at der er beboere, der ikke henter deres tøj.
- Varmemesteren oplyste, at tørrerummet ville blive udvidet.

Formanden takkede dirigenten for et godt mødeforløb, takkede beboerrådet for det gode samarbejde, og takkede beboerne for det store fremmøde.