

Referat af Generalforsamling den 25. marts 2025 for beboerrepræsentationen ved "mellem5gader"

1/ Valg af dirigent og referent

Til stede fra beboerrep: Formand Jørgen Colding-Jørgensen, kasserer Karsten Klintørn, sekretær Villy Smedegaard samt suppleanterne Troels Richter, Karin Thygsen, Bjørgvin Hjartarson. Afbud fra Kim Thomassen.
Antal fremmødte: 24 beboere.

Formand Jørgen Colding-Jørgensen bød velkommen til de fremmødte beboere samt repræsentanter for ejer.

Til dirigent blev Anders Lau valgt.

Referenter er: Troels Richter og Villy Smedegaard

Dirigenten konstaterede, at Generalforsamlingen er blevet lovligt indkaldt.

2/ CI, orientering om kommende projekter og status på ejendommen

Fremmødt fra Capital Investment er:

COO Kristian Barlebo

Asset Manager Charlotte Svalgaard

Project Manager Flemming Sørensen

Indsendte spørgsmål til CI blev besvaret på generalforsamlingen:

Huslejestigninger / vicevært udgifter

Svar: Vicevært udgifterne er fra 2016 og først rettet til nu. CI nævnte også, at sagen pt. var i huslejenævnet og ville derfor ikke kommentere på DEAS udregning.

Der blev spurgt til en oversigt over viceværtens opgaver nu sammenlignet med tidligere.

Spørgsmål til hvad gør CI for at omkostningsreducere driften på ejendommen:

Svar: Kristian Barlebo nævnte at man f.eks. havde installeret Neogrid smart styring af temperaturen på fremført radiatorvarme med 9,5% besparelse på ejendommens energiforbrug.

Flemming lovede at fremsende tal for varmekonsum til indførelse i referatet:

2023: 55,6 MWh / 36.200 kr. (siden oktober 2023)

2024: 153,4 MWh / 113.600 kr.

2025: 37,2 MWh / 28.400 kr. (til og med marts 2025)

CI ville ikke kommentere at udgifterne til snerydning og vejsalt var steget fra kr 4.000 til kr 71.000 idet huslejenævnet pt. forholdt sig til dette.

Udskiftningen af stigstreng

Der blev talt en del omkring forløbet omkring udskiftningen af stigstreng til varme og koldt brugsvand samt den generel sjusker udførelse der fremstår som en markant forringelse ift. oprindelige løsning.

CI indrømmede blankt, at forløbet havde været mindre heldigt. CI lovede at tage fat i Østblik VVS og få dem til at være markant skarpere i deres tilrettelæggelse og arbejde fremadrettet; en række beboere kommenterede at planlægning og varslinger havde været under alt kritik.

CI blev spurgt om hvordan de sikrede, at arbejde var udført som de forventede - dvs. hvem der førte tilsyn fra deres side.

CI lovede at se på nogle af de installationer, der er lavet, og som ikke lever op til, hvad man kan forvente af sådan et arbejde.

CI opfordrede også beboerne til at henvendte sig hvis man ikke var tilfreds med det arbejde, som Østblik VVS havde udført.

CI lovede, at der kommer en plan for arbejdet med at de resterende opgange skal have skiftet stigstreng. Denne plan skal efter bedste overbevisning ligge klar om ca. 14 dage. Det blev kommenteret, at aftalen sidste år havde været, at beboerrepræsentationen skulle høres ifm. planlægning af udskiftning af stigstreng.

En beboer pointerede, at uanset at det var Østblik VVS der ikke havde magtet en ordentlig planlægning af opgaven, så var det CI der var ansvarlig overfor beboerne. Kristian Barlebo svarede, at de flere gange havde været i dialog med ejeren af Østblik VVS, Tommy Dam Kieffer for at få rettet op på forholdene.

Beboerlokale/gården

Klage over manglende beboerlokaler; CI arbejder stadig på at få det etableret, men der er stadig nogle udfordringer med en lejer, for at kunne starte arbejdet.

Klager over at gårdrenoveringen er blevet udskudt: CI siger de vil lave det i samme omgang de får hallen lejet ud. Det blev oplyst, at det var en del af byggetilladelsen for penthouselejlighederne, at gårdrenoveringen skulle udføres.

Det blev ligeledes påtalt, at etableringen af 6. sal ikke må forringe forholdene for de nuværende lejere f.eks. vedindskrænkning af cykelkælder, tørrekælder mv.

Det blev kommenteret, at etablering af 6. sal var en voldsom forringelse for de andre lejere idet tørrelofter og hovedparten af cykelkældre nu var væk ligesom vi heller ikke havde adgang til et beboerlokale.

Tøjtørring

Der blev også spurgt til rimeligheden i, at 235 lejemål skal deles om 40m² tørrekælder. Kristian lovede at undersøge og vende tilbage - hvilket blev kvitteret med oplysningen om, at Camilla havde lovet det samme - sidste år.

Elevatorene til 6 sal er stadig i pipeline til at blive installeret.

CI takkede for spørgsmålene og ønskede forsamlingen en god generalforsamling.

Ligesom formanden takkede for, at CI mødte op og besvarede spørgsmål efter bedste evne.

3/ Beboerrepræsentationens beretning ved formanden

Beboerrepræsentationen Ved Store Møllevej 5-9 m.fl.

Årsberetning på generalforsamlingen den 25. marts 2025.

Det talte ord gælder

Indledning

Lad mig starte med at byde alle fremmødte velkommen og takke alle medlemmer og suppleanter i beboerrepræsentationen for jeres store indsats

I dag består beboerrepræsentationen af følgende personer:

- Jørgen Colding-Jørgensen, formand
- Karsten Klintø, kasserer
- Villy Smedegaard, sekretær

Suppleanter er:

- Troels Richter
- Karin Tychsen
- Bjørgvin Hjartarson

Kritisk revisor: Peter Vedel

Administrator af vores facebookgruppe: Kim Thomassen

Gårdmiljøet der blev væk?

Sidst vi mødtes, i foråret 2024, kunne vi glæde os over at byggeriet af 6. salen var færdigt, stilladserne taget ned, byggebarakkerne er ryddet og de små haver var ved at blive genetableret ved en beundringsværdig frivillig indsats fra mange beboere, i samarbejde med ejere og administratorer af ejendommen.

Spørgsmålet var så, hvad der skulle ske med hallen fremover og hvordan vores gårdmiljø ville blive genetableret efter byggeprojektet af 6. salen. Vi blev informeret om at der endnu ikke var truffet aftale med nye lejere af hallen, men at der ville blive indrettet midlertidigt tørreområde til tøj i hallen og at arbejdet med gårdmiljøet skulle i gang snarest. Men glæden blev kort, for intet er sket, hverken med tørrepladserne eller gårdmiljøet, selvom det udtrykkeligt står i byggetilladelsen til 6. salen at udearealerne for hele ejendommens beboere skulle forbedres.

Samtidig kan vi absolut ikke glæde os over at genetableringen af vores beboerrum blev udsat på ubestemt tid og at der stadig ikke er noget nyt herom.

Oven i disse triste udsigter så har en nødvendig udskiftning af vand stigestrenge ført til betydelige gener for mange beboere, som klager over store ulemper, uheld med vand under arbejdet, mangelfuld eller forkert information og generel afvisning af kompensation. Flere beboere lider desuden under vandskader, støj og manglende varmt vand, forårsaget af dårligt udført projektering og udførelse af 6. sals byggeriet, hvor flere på hinanden følgende entreprenører gik konkurs under arbejdets udførelse og har efterladt diverse fejl og uløste problemer, ikke mindst med tagrender og varmt vands pumper og rør.

Hvem skal nu betale?

Beboerne har imidlertid også fået en regning i form af huslejeforhøjelser begrundet i påståede forbedringer til det lejede, som er indeholdt i projektet. Beboerrepræsentationen mener ikke at der samlet set er tale om forbedringer og har derfor benyttet den mulighed, vi har ifølge lejeloven, til at gøre indsigelse imod disse lejeforhøjelser. Denne indsigelse er nu under behandling i huslejenævnet sammen med vores indsigelse mod varmeregnskabet under den sidste del af byggeprojektet og flere andre huslejeforhøjelser, som vi ikke ser rimeligt grundlag for og med LLOs hjælp derfor søger at få omstødt eller nedsat.

Tag del i beboerrepræsentations arbejde

Sideløbende med de nævnte og andre sager driver beboerrepræsentationen også, en privat facebook gruppe, en offentlig facebook side, nyhedsbrev samt en hjemmeside for at holde beboere og interesseret offentlighed opdateret om stort og småt på ejendommen. Vi takker for alle bidrag af tekst og billeder til dækningen.

Intet af ovenstående ville være muligt uden beboerrepræsentationens frivillige arbejde, hjulpet af mange individuelle beboeres bidrag. Det må fortsætte og vi opfordrer alle beboere til at overveje opstilling til beboerrepræsentationen til det valg vi skal have lige om lidt. En særlig invitation skal der gives til vores nye naboer på 6. salen, som nu efterhånden også har fået et indtryk af de udfordringer, vi som lejere står med. Hvis vi skal begrænse vandskader, støj og andre ulemper fra byggeprojekterne, bremse urimelige huslejeforhøjelser og få det gårdmiljø og beboerlokale som vi har et berettiget krav på og opretholde et tilfredsstillende informationsniveau i form af eks. nyhedsbrev og opdatering af hjemmeside, er der brug for flere hænder og hoveder i

beboerrepræsentationen.

Vi kan som bekendt ikke tilbyde honorar for arbejdet, ud over vores årlige julefrokost, men til gengæld masser af meningsfyldt arbejde, indflydelse og ind imellem også glæden ved at det lykkes at opnå resultater for alle os beboere her i ejendommen.

God generalforsamling

Beretningen blev godkendt uden kommentarer.

4/ Regnskab for 2024

Regnskabet blev gennemgået ved kassereren. Kassereren kommenterede at det større indtægter skyldes manglende periodisering fra DEAS. Regnskabet blev godkendt uden kommentarer.

5/ Indkomne forslag

Ingen

6/ Budget og fastsættelse af kontingent

Budgettet blev gennemgået. Budgettet blev godkendt uden kommentarer.

Kontingentet forbliver på kr. 42,- pr. md. Efter reglerne kunne det blive sat op til kr. 50,- pr. md. Men da foreningen har en meget sund økonomi, så ønsker Beboerrepræsentationen ikke at hæve det for nuværende. Kontingentet blev godkendt til at være kr. 42,- pr. md. uden kommentarer.

7/ valg

7.1/ Valg af tre beboerrepræsentanter

Jørgen Colding-Jørgensen, Karsten Klintø, Villy Smedegaard genopstiller alle tre. Der var ikke andre, der stillede op. Derefter blev de valgt med akklamation.

7.2/ Valg af mindst fire suppleanter

Karin Tychen, Troels Richter, Björgvin Hjartarson genopstiller alle tre. Dertil stillede Jeppe Ancher og Christoffer Jegsen også op. Alle fem blev valgt med akklamation.

7.3/ Valg af reviser

Peter Vedel genopstiller. Blev valgt med akklamation.

8/ Eventuelt

Igen en opfordring til folk om at hente deres tøj i vaskekælderen når det er tørt, i stedet for at bruge det som en udvidelse af deres garderobe.

Opfordring til beboerrepræsentationen om at tale med CI om muligheden for at bruge noget af hallen til:

- Tørrerum
- Cykelparkering
- Mødelokale til Beboerrepræsentationen

Der blev af flere lejere udtrykt en stor tak for beboerrepræsentationens arbejde.

Der blev talt om at presse på for at komme i gang med gårdrenoveringen så vi ikke sidder med det som et punkt til næste generalforsamling. Der blev spurgt til, om der var en bagkant på, hvornår det skulle laves.

Den nyvalgte beboerrepræsentation lovede at sætte en henvendelse til CI om gårdmiljøet øverst på arbejdsprogrammet samt at den ville rette henvendelse til forvaltningen for at få dem til at lægge presse på CI. Herudover lovede beboerrepræsentation også at tage kontakt til lokalpolitikere for på den måde også at skabe pres på CI for at starte gårdprojektet.

Beboerrepræsentationen berettede, at da CI overtog ejendommen blev det aftalt ikke længere at klage til huslejenævnet over manglende vedligehold ifm. renovering af lejligheder - noget som lejelovene giver mulighed når lejemål ændres fra omkostningsbestemt leje til leje efter værdien af det lejede.

Beboerrepræsentationen har nu besluttet igen af indklage manglende vedligehold til huslejenævnet, idet beboerrepræsentationen ikke mener at CI sikrer ordentlig vedligeholdelse.

De fremmødte lejere blev derfor opfordret til at hjælpe med at se på ejendommens klimaskærm efter fejl og mangler og sende fotoer af dette til Beboerrepræsentationen. Beboerne blev opfordret til at være meget konkrete i beskrivelserne af fejl og mangler

Omkring tøj ødelagt af vaskemaskinerne, blev de fremmødte lejere også opfordret til at være konkrete med tid, maskine, når ødelagt tøj pga. vaskeriet meldes til viceværten - Det er meget nemmere at holde dem ansvarlige, når vi har konkrete data at give dem.

Dirigenten sluttede generalforsamlingen kl 20.00 med at takke for fremmødet, stor spørgelyst og ikke mindst god ro og orden.

Troels Richter
Villy Smedegaard