

Referat af generalforsamling Tirsdag d. 27. marts 2001 kl. 19:30.



Beboerrepræsentationen
Bendzvej-Marieystvej

1. Valg af dirigent

Hans Berg blev enstemmigt valgt til dirigent. Hans Berg konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

15 ud af 40 lejermål var mødt op.

2. Aflæggelse af årsberetning ved Formand Birgitte Rosendal

Der har været afholdt 2 bestyrelsesmøder.

Budgetmøde med Birgitte Dalsgaard og Martin Holmark (Codan) afholdes d. 2. april.

Leieforhøjelser.

Det er blevet til 6 lovligt varslede huslejeforhøjelser:

- Pr. 1. juli 2000 - forhøjelse Kabel TV; +17% (TeleDanmark)
- Pr. 1. januar 2001 - forhøjelse Kabel TV; +21% (TeleDanmark)
- Pr. 1. januar 2001 - indvendig og udvendig vedligeholdelse; +1% (udvendig vedl. kr. 4,-/m² og indvendig vedl. kr. 1,-/m²). Det kan vi ikke gøre noget ved.
- Pr. 1. april 2001 - skatter og afgifter; +0,4%. Hovedsagelig stigning i vand/vandafledningsafgift.

Elevatorer

Ifølge et EU-direktiv samt Arbejdstilsynets bekendtgørelse, blev vores elevatorer såkaldt lovliggjort i juni 2000.

Den årlige lejeforhøjelse er helt præcis kr. 11,37/m².

Denne forhøjelse er en permanent lejeforhøjelse.

- Pr. 1. september 2000 - lovliggørelse af elevatorer; +5%. Foreløbig stigning for *forbedringsudgifter*. Arbejdet blev udført i juni 2000.
- Pr. 1. maj - lovliggørelse af elevatorer; +0,5%. Det færdige udgiftsregnskab for forbedringsudgifter.

Beboerrepræsentationen har gjort indsigelse imod anlægsudgifter, administrationsomkostninger, øvrig adm. og finansiering og låneomkostninger. Dette på baggrund af sammenligning med lignende elevatorarbejdet i anden ejendom, hvor udgifterne har været betydeligt(!) lavere.

Alle beboere er orienteret om dette gennem brev fra Huslejenævnet. De enkelte beboere skal ikke foretage sig noget over for Huslejenævnet.

Pr. 1. juli er der varslet yderligere en lejeforhøjelse +2%. Dette vil blive gennemgået på planlagt budgetmøde med Codan d. 2. april 2001 - og beboerrepræsentationen har dermed endnu ikke godkendt denne forhøjelse.

I alt er vores husleje i perioden fra 1. juli 2000 til 1. juli 2001 steget med 9%.

Mht. *Levering af antennesignaler*, sker der en ændring pr. 1. oktober i år. Beboerrepræsentationen vil se derpå. Umiddelbart ser det ikke ud som om, der vil forekomme ændringer - omkostningerne vil bare blive opkrævet af TDC (tidl. TeleDanmark) fremfor af Codan.

Varmeregnskabet

Regnskabet omfattede tidsrummet fra 1. august 1999 til 31. juli 2000 - dvs. en periode på 12 måneder. Stort set alle lejere fik penge tilbage.

Udvendig vedligeholdelse.

Ved budgetmøde med Kurt Nybom, Codan, i marts 2000 (et år siden), udtrykte vi ønske om at få en vedligeholdelsesplan for ejendommen. Det har desværre ikke været muligt.

Jvf. lejeloven (§66, stk. 5) er vi faktisk berettiget til en vedligeholdelsesplan - dette er en problemstilling, som beboerrepræsentanterne vil tage fat på i indværende år.

På det årlige inspektionsmøde - også i marts 2001 - anmodede vi om følgende:

- Maling af indgangsdøre og opgange. Mundtlig aftale med Kurt Nybom om, at alle opgange skulle males i 2000 - og at beboerrepræsentationen skulle høres vedr. valg af farver. Kun en enkelt opgang er blevet malet og beboerrepræsentationen er desværre ikke blev hørt omkring valg af farver.
- Reparation af defekte vinduer - her er stort set ikke udført noget i 2000.
- maling af garagedøre - ikke foretaget
- renovering af fælleshegn med nabogården - ikke foretaget

Codan er løbende blevet gjort bekendt med, at den nye strygerulle i vaskeriet ikke lever op til forventningerne.

Til orientering, gik Kurt Nybom på pension i september - og er blevet afløst af Martin Holmark. Beboerrepræsentationen var ikke orienteret om dette; men blev bekendt dermed ved et tilfælde i forbindelse med maling af opgangen Marielystvej 3.

Gårdmiljøet

Det er konstateret, at muren smuldre forneden. Varmemester, Eskil Larsen, har orienteret os, at han holder øje med "udviklingen".

På grund af en kedelig sommer fik vi desværre ikke afholdt en sommerfest; men vi håber, at vi kan gentage succesen fra indvielsen i 1999!

Vedtægter

Da vi gennem en længere årrække har fungeret - og betragtes af Codan som - en beboerrepræsentation, har bestyrelsen nu bragt vedtægterne i overensstemmelse med lovgivningen, Bekendtgørelse for beboerrepræsentationer (vedlagt indkaldelse).

Dette er ikke en såkaldt vedtægtsændring; men en ajourførelse til loven, da vi ikke kan stille os selv dårligere end lovgivning gennem egne vedtægter. Det er juridisk praksis.

De gamle vedtægter kan betragtes som en tilføjelse til "Bekendtgørelse for beboerrepræsentationer".

Det betyder, at pkt. I-VI gælder uforandret; men at sidste punkt (pkt. VII) vedr. udmeldelse af beboerrepræsentationen udgår.

Alle lejere er medlem af beboerrepræsentationen, hvilket er meget naturligt, idet beboerrepræsentationen forhandler på alle beboeres vegne.

Kontingent vil blive opkrævet via huslejen.

Reviderede indtægter vedlagt (Bekendtgørelse for Beboerrepræsentationer uddelt sammen med indkaldelse).

Juridiske spørgsmål og et stort arbejde

Vi har i det forgange år haft mange juridiske spørgsmål. Vi har stået overfor nogle juridisk komplicerede sager, som vi ikke har haft ekspertise til at magte. Mange problemstillinger bunder i spørgsmål på det bolig-juridiske område – og her føler vi os ofte på "Herrens mark".

Ligeledes sker der ikke meget på "udvendig vedligeholdelse", som jo netop er en del af ejendommens - og dermed vores - vigtigste udgifter.

Bestyrelsen fremlægger derfor et forslag om sekretariatsaftale med Lejernes LO (LLO) - for at gøre arbejdsbyrden mindre og gennemslagskraften større (se pkt. 4).

Bestyrelsen/beboerrepræsentanterne

Desværre mistede vi et vigtigt bestyrelsesmedlem gennem mange år, Erik Gerner-Nielsen. Erik afgik ved døden i december sidste år. Preben Halberg, suppleant, overtog Eriks bestyrelsesplads.

Preben Halberg og Käthe Schlüter forlader bestyrelsesarbejdet efter mange års tro tjeneste. Preben var med til at stifte beboerrepræsentationen i september 1981. Käthe Schlüter har været med i 16 år. Begge modtog vin som tak!

Kommentarer til årsberetning.

Der blev spurgt, hvad det indebærer, at "Codan indkræver kontingent til Beboerrepræsentationen".

Kontingentet vil blive indkrævet månedsvis via huslejen. Codan administrerer ikke disse penge; men indsætter dem på en bankkonto, som står i Beboerrepræsentationens navn.

3. Fremlæggelse af årsregnskab og fastlæggelse af kontingent.

Käthe Schlüter fremlagde regnskabet. Regnskab og Budget er vedlagt.

Fremover vil regnskabet blive vedlagt indkaldelse til generalforsamling.

Fastsættelse af kontingent blev flyttet til sidst i pkt. 4 vedr. sekretariatsaftale med Lejernes Landsorganisation.

4. Forslag fra bestyrelse og lejere

Forslag fra lejerne var ikke modtaget.

Bestyrelsen foreslog at tegne en sekretariatsaftale med Lejernes Landsorganisation (LLO).

Birgitte Rosendal fremlagde forslaget:

Arbejdet i beboerrepræsentationen indebærer:

- Svære juridiske spørgsmål
- Stor byrde, når man ikke kan "svare på alt"
- Store sager - "Elevator-forbedring" og "Budget for vedligeholdelse af ejendom"

Tilknytning til Lejernes Landsorganisation (LLO)?

- Vi er ikke eksperter
- Vi har sager, hvor vi har behov for hjælp
- LLO skal betragtes som en forsikring

Hvad kan LLO gøre for os?

- Fast sagsbehandler (jurist)
- Behandling af individuelle sager (den enkelte lejer kan henvende sig til LLO - dog efter aftale med bestyrelsen)
- Kurser for bestyrelsen
- Advokatbistand (også til den enkelte lejer)
- Bistand ved budgetmøder, vurdering af budgetter etc.

Kontingent hos LLO

- Kr. 16,-/måned (kr. 190,- årligt) pr. lejemål
- Medlemskab et år - og derefter tage medlemskabet op til vurdering

Birgitte lagde vægt på, at det er en stor udgift at være medlem af LLO - og at forslaget i første omgang går på, at tegne denne sekretariatsaftale for et år. Ved næste generalforsamling vurderer vi, om vi har fået tilstrækkeligt for vores penge.

Det er bestyrelsens opfattelse, at en sekretariatsaftale hos LLO ikke nødvendigvis gør bestyrelsesarbejdet nemmere - heller ikke det modsatte. Men at LLO kan "klæde os på", så vi har større viden og bedre indsigt.

Informationsmedarbejder, Rikke Levring, fra LLO gennemgik yderligere detaljer vedr. en sekretariatsaftale. Bl.a. modtager samtlige beboere et medlemsblad 4 gange årligt.

Til orientering hedder det en sekretariatsaftale, fordi LLO er et sekretariat.

Fastsættelse af kontingent

Det blev foreslået, at kontingent til dækning af udgifterne ved beboerrepræsentanternes arbejde i ejendommen inkl. udgift til LLO, sættes til kr. 20,-/måned pr. lejemål (kr. 240,-/år).

Dette blev vedtaget enstemmigt med 16 stemmer inkl. 1 fuldmagt. Dette kontingent vil blive trukket via huslejen og vil fremgå af huslejeopkrævningen. Første opkrævning bliver pr. 1. maj med tilbagevirkende kraft fra 1. april 2001.

5. Valg af bestyrelse og revisor

Beboerrepræsentanter efter valg:

- Birgitte Rosendal, Bendzvej 8, 4. th.
- Lars Meibom, Bendzvej 8, 4. th.
- Gerda Hansen, Marielystvej 5, 2. mf.
- Lisbeth Ramløse, Marielystvej 5, 3. tv.
- (Hans Berg, Bendzvej 10, 4. tv. - revisor)

Bestyrelsen konstituerer sig selv.

Gerda Hansen takkede Käthe Schlüter og Preben Halberg for de mange år i bestyrelsen.

6. Eventuelt

Sag vedr. leleforhøjeelse hos Husleienævnet – Lars Meibom orienterede kort om sagen ud fra den information som er ophængt i opgangene. NB! De enkelte lejere skal ikke fortage sig noget - Beboerrepræsentationen svarer på brevet.

Elevatorer – beboere i Bendzvej 10 (B 10) klage stadig over elevatoren i opgangen. Den larmer og hakker – og er til stor gene for beboerne. Inden for nogle uger, har beboerrepræsentanterne det årlige inspektionsmøde (inspektion af ejendom) med Martin Holmark fra Codan. Her vil det blive drøftet, hvad der bør laves på ejendommen vedr. udvendig vedligeholdelse samt hvad beboerrepræsentanterne har af forslag. Her vil vi endnu engang pointere, at der til stadighed er problemer med elevatoren i B 10.

Codan har vedligeholdelsespligt – og en elevator, må naturligvis betragtes som værende under vedligeholdelsespligten. Det blev foreslået, at vi kan rådføre os med LLO i denne sag.

Veiledning til elevator ved behov for hjælp – beboerrepræsentanterne vil kontakte KONE (elevatorfirma). Orientering vil følge.

Modem/elevator – i forbindelse med elevatorarbejdet i juni, blev der i elevatorerne installeret skjulte telefoner i elevatorerne. Til brug i nødstilfælde. Disse telefoner foretager et automatisk kontrolopkald til vagtcentralen en gang i døgnet. Opkaldet lyder som et "modem" - dog meget højt. Som udgangspunkt har kontrolopkaldet været sat til kl. 03:45 (om natten). Desværre har en del beboere været generet af dette og tidspunktet for kontrolopkaldet er flyttet til 09:45 (om dagen) i nogle af opgangene. Det er beklageligt at Codan ikke har sørget for, at dette opkald er rykket til kl. 09:45 i alle opgange. Eskil Larsen vil blive kontaktet.

Opmåling af lellighederne – desværre intet nyt i denne sag. Dette vil naturligvis blive taget op sammen med LLO.

Med venlig hilsen på Beboerrepræsentationens vegne


Birgitte Rosendal