

Treleddets Beboer Orientering

Beboerforeningen Treleddet af 2. maj 1991

REFERAT af generalforsamlingen

onsdag den 20. marts 2019

Formanden, Ole Skou, bød velkommen til generalforsamlingen og til en repræsentant fra YouSee, som præsenterede et tilbud til beboerne i forlængelse af den eksisterende rammeaftale om prisreduktion i "Grundpakken" udmøntet i "Antenneafgiften".

Punkt 1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere

Formanden foreslog på bestyrelsens vegne Martin Branner fra BOSAM som dirigent. Forslaget blev vedtaget.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt i overensstemmelse med vedtægterne.

Dirigenten foreslog, at valg af stemmetællere ville finde sted, når og hvis der blev brug for det, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Herefter gav dirigenten ordet til formanden.

Pkt. 2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning (Det talte ord gælder)

Det sidste år har virkelig været en turbulent periode på TRELEDDET og derfor også en meget arbejds- og tidskrævende periode for bestyrelsen. Specielt JØPs/DEAS' store vedligeholdelses- og moderniseringsprojekt har krævet stor tålmodighed fra beboerne.

Som drøftet på sidste generalforsamling har der været nedsat en arbejdsgruppe med henblik på fredning af vor ejendom. Der blev leveret en kæmpe indsats af denne gruppe, og det var lige ved at lykkes, men desværre faldt "projekt fredning" på de nye plastvinduer (med aluminiumsramme).

På grund af den store arbejdsbyrde har bestyrelsen besluttet at prioritere vor indsats og vil derfor fremover kun håndpasse de meddelelser, der er vedtægtsbestemt, og ikke længere omdele i beboernes postkasser. Som en ekstra service vil der løbende blive orienteret og debatteret på vor lukkede forum på Facebook. De beboere, der har problemer med at komme på Facebook, kan henvende sig til bestyrelsen.

Vores kommunikation med beboerne vil derfor følge 3 spor:

1. Håndopsætning af vedtægtsbestemte meddelelser,

2. Gemme alle vigtige dokumenter på vores hjemmeside www.treleddet.dk og

3. Den lukkede Facebook gruppe ("Beboerforeningen Treleddet" pt. 127 tilmeldte).

Formanden takkede Finn Vebirk som frivillig redaktør af hjemmesiden nu og gennem årene.

Brugen af Facebook har gjort, at bestyrelsen har været i tæt dialog med beboerne og derfor klædt godt på ved dialog med håndværkere og DEAS.

Under det store vedligeholdelses- og moderniseringsprojekt fik Poul Sørensen desværre et par blodpropper i startfasen. Det betød, at DEAS og deres entreprenører nu manglede fagligt lokalkendskab og derfor angiveligt måtte famle sig frem. For en god ordens skyld blev det nævnt, at Poul Sørensen nu atter er raskmeldt og efterfølgende meget aktivt har hjulpet med projektet. Stor tak til Poul.

Man overdriver ikke meget, hvis man siger, at alt hvad der kunne gå galt, gik galt. Byggeriet er gennemført med en utrolig mangel på planlægning, projektstyring og faglig viden. Flere "håndværksmestre knækkede halsen på det" og blev afskediget og flere centrale medarbejdere måtte stoppe undervejs, og hele projektet har taget uforholdsmæssig lang tid. Og et stort problem var også den manglende kommunikation fra DEAS og JØP.

På grund af DEAS mangelfulde kommunikation til beboerne skrev vi et pænt brev til JØP's administrerende direktør og anmodede om et møde med henblik på at drøfte fremtiden med Treleddet. Efter længere ventetid lykkedes det at få en aftale i stand, og formand og næstformand forelagde beboernes frustrationer og bekymringer. Vi spurgte specielt ind til den etiske problemstilling, der handler om at JØP investerer i ejendomme som et finansprodukt for at forrente deres kapital bedre end på det finansielle marked.

Desværre blev vi høfligt orienteret om, at det var en generalforsamlingsbeslutning og et krav fra finanstilsynet om størst mulig forretning, der på ejendomsmarkedet pt. svarer til ca. 8-10 % i forrentning. Så det eneste vi reelt fik ud af det, var at de ville forbedre kommunikationen – og der skete absolut også en bedring, efter at JØP skrev et brev til DEAS.

I forbindelse med vedligeholdelsesarbejderne konstaterede man asbest i tag og rørisoleringer. Det betød forsinkelse af arbejdet og aflukning af områder i kælder og loft. Bestyrelsen har skrevet til DEAS for at få afklaret, om der er forsvarligt rengjort, og hvad årsagen til rømning af loftrum er, når der nu skulle være forsvarlig adgang, og vi har netop fået svar fra DEAS. Vi har ikke nået at drøfte indholdet, men umiddelbart ser det ikke fyldestgørende ud. Det vil der blive fulgt op på med bistand fra BOSAM.

Bestyrelsen har også deltaget i det lovpligtige møde i henhold til Boligreguleringslovens § 18 a, hvor udlejere af lejemål i private udlejningsejendomme, der er omfattet af boligreguleringslovens kapitel II – IV, har pligt til at udarbejde en plan for periodisk vedligehold af ejendommen i den kommende 10 års periode.

På dette møde var der ikke overraskelser ud over alm. løbende vedligeholdelse, og vi anførte, at taget i høj grad trængte til at blive udskiftet, og at bagtrapperne er meget slidte. Det blev noteret, men det sker næppe noget, da DEAS ikke er juridisk forpligtet til det.

I henhold til Lejelovens § 65 Stk. 2 skal der officielt indkaldes til møde med beboerrepræsentationen inden der varsles iværksættelse af visse typer forbedringsarbejder, der vil medføre større forbedringsforhøjelser. Et sådant møde er vi indkaldt til d. 26. marts med henblik på orientering om ALTAN-PROJEKTET og drøftelse af udbudsmateriale og overslag over forbedringsforhøjelsen.

Vi har d.d. endnu ikke modtaget skriftligt materiale til mødet. Det skal dog nævnes, at vi allerede i december deltog i et møde, hvor vi fik nogle foreløbige oplysninger om størrelse og antal altaner. Projektet er endnu ikke fuldstændigt godkendt af Frederiksberg Kommune, som ønsker flere tekniske detaljer, hvorfor beboerne også er blevet varslet adgang til lejlighederne, med henblik på opmåling. Hvad altanprojektet vil betyde ift. øget husleje er pt. usikkert, men det kunne være i størrelsesorden 800 til 1.600 kr. pr. lejemål.

Bestyrelsen har fået tilsendt et midlertidigt byggeregnskab for vedligeholdelses- og moderniseringsprojektet. Det holder sig mod forventning inden for det oprindelige overslag. Det er ikke en god idé, at de enkelte beboere klager over det midlertidige regnskab, og bestyrelsen afventer efter aftale med BOSAM det endelige byggeregnskab. I samarbejde med BOSAM vil vi gennemgå regnskabet i detaljer specielt med henblik på fordelingen mellem vedligeholdelse og forbedringer.

Endelig har vi på et bestyrelsesmøde haft besøg af YouSee, der forelagde tilbud til Treleddets beboere som storkunde. Tilbuddet blev præsenteret direkte til beboerne inden generalforsamlingen.

Til slut kan vi nævne, at økonomien stadig er fornuftig, og der er råd til at afholde generalforsamling med mad og drikke. Men der har været store praktiske problemer med kassererskiftet og en stor tak til tidligere kasserer Ingrid Skrubbeltrang for at have hjulpet i overgangsperioden. Problemerne har bestået i, at det nu er pålagt bankerne meget omfattende dokumentationskrav ved oprettelse af foreningskonti for at hindre hvidvask!

Det er vort håb, at den kommende periode bliver mindre turbulent og primært vil blive centreret omkring byggeregnskabets endelige afslutning og løbende opfølgning på altanprojektet.

Til allersidst skal der lyde tak til de frivillige, der har ydet hjælp med enkeltopgaver og en speciel tak til Niels Beck for sin utrættelige indsats med at gå rundt med sin pose og samle plast og lignende affald op rundt om ejendommen. Jan Lind Petersen og Carsten Rye Gregersen skal takkes for mange års arbejde i bestyrelsen, hvor de nu takker af.

Efter fremlæggelse af beretningen blev følgende bemærket:

BOSAM betegnede Boligreguleringslovens § 18 a som en beboerdemokratisk narresut, da loven ikke indeholder nogen sanktioner, hvis de angivne vedligeholdelsesarbejder bliver udskudt. Der er kun sanktioner, hvis det årlige møde ikke bliver afholdt. Generelt er det blevet mere krævende at være beboerrepræsentation under den ny lovgivning.

En beboer bemærkede, at DEAS ikke var blevet bedre til at kommunikere, da de ikke har overholdt varslingsreglerne i forbindelse med altanprojektet. Bestyrelsen nævnte, at det er blevet bemærket overfor DEAS.

En beboer bemærkede, at bestyrelsen skulle lægge faktuel materiale på hjemmesiden, da opslag på Facebook forsvinder i takt med, at der kommer nye nyheder på en Facebook side.

En beboer bemærkede, at flytningen af depotrum fra loftet til kælderen er en dårlig løsning på grund af fugt, risiko for vandskader, og de opbevarede ting kommer til at lugte muggent. Derfor er behov for varme eller udluftning i depotrum i kælderen. Hertil svarede BOSAM, at det afhænger af, hvad der står i ens lejekontrakt om, hvilke depotrum en beboer råder over. JØP ønsker at frigøre loftrum pga. et evt. fremtidigt 6 sals projekt, men før depotrum flyttes ned i kælderen, skal det dog være sikkert, at der ikke kan opstå vandskade på de opbevarende ting.

En beboer spurgte til, hvornår taget skal skiftes, nu hvor der ikke skulle laves en ekstra etage. Formanden svarede, at JØP mente, at taget var i ok stand, og det ikke pt. skulle udskiftes. Der skal meget til, før man kan kræve udskiftning af taget - der skal konkret falde en del tagplader ned el. lign.

En beboer spurgte til, i hvilke dele af ejendommen, der skulle etableres altaner. Formanden svarede, at projektet omfattede Philip Schous Vej og Finsensvej.

En beboer bemærkede, at en fordelingsnøgle ift. hævet husleje ved forbedringsarbejder baseret på et lejemåls m² ikke er et korrekt kriterie. Det burde udmåles ift. hvilke arbejder, der reelt er blevet udført i lejligheden. Hertil svarede BOSAM, at når det endelige regnskab foreligger, så har beboerrepræsentationen 3 uger til at gennemgå det, stille spørgsmål og bede om yderligere dokumentation. Herunder om dokumentation for før- og efterregistrering i det enkelte lejemål og den anvendte fordelingsnøgle i forhold til de specifikke arbejder (pr. m² eller pr. lejemål).

Herefter godkendte generalforsamlingen beretningen.

Pkt. 3. Aflæggelse af revideret regnskab for det forløbne år

En beboer bemærkede, at bestyrelsen kunne overveje, om ca. 9.000 kr. ikke var for mange penge at bruge på en generalforsamling set ud fra de samlede indtægter.

Generalforsamlingen godkendte herefter regnskabet enstemmigt.

Pkt. 4. Fastlæggelse af kontingent

Bestyrelsen foreslår, at den vedtagne ordning med kontingent i henhold til lejelovgivningen fortsætter.

Forslaget blev vedtaget uden afstemning.

Pkt. 5. Indkomne forslag

Der var ikke modtaget forslag.

Pkt. 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Flemming Bentzen blev genvalgt til bestyrelsen for en 2-årig periode. Carsten Gregersen, der ønskede at genindtræde i bestyrelse, og Per Eriksen blev valgt. Alle blev valgt for en 2-årig periode.

Pkt. 7. Valg af revisor og revisorsuppleant

Jan Falk Rasmussen blev genvalgt som revisor.

Mogens Riise blev genvalgt som revisorsuppleant.

Pkt. 8. Eventuelt

Flere beboere bemærkede, at de flere gange havde mødt uvelkomne gæster i gården, der roder i affaldscontainerne (herunder også efter cpr.nr.). Beboerne i ejendommen blev opfordret til at spørge, om de bor i ejendommen, og hvad deres ærinde var. Herefter forsvinder de uvelkomne gæster ofte. Desuden har flere beboere bemærket, at bagdørene og døre til cykelkældrene ofte ikke var aflåste. Bestyrelsen ville foreslå Poul, at der blev sat skilte op, der informerede om, at dørene skulle være aflåste.


Desuden skulle Poul opfordres til igen at der skulle ryddes op blandt cykler, der er efterladte i gården og i cykelkældre.

En beboer roste bestyrelsen for det store arbejde og at BOSAM deltog i generalforsamlingen med deres store viden.

Dirigenten takkede og for god ro og orden.

Formanden sagde tak til dirigenten og tak for i aften!

27. marts 2019



Martin Branner, dirigent

(sign.)

oOo

Bestyrelsen har efter generalforsamlingen konstitueret sig på følgende måde:

Personkredsen omkring Beboerforeningen Treleddet 2019					
Bestyrelse					
Ole Skou	Formand	Philip Schous Vej 29	2. tv.	40733537	Socialjuristen@gmail.com
Carsten Rye Gregersen		Finsensvej 71	3. tv.	22934508	Carstenryegregersen@gmail.com
Per Eriksen		Finsensvej 63	2. th.	61695423	Per-eriksen@hotmail.com
Bettina Høyer Olsen	Kasserer	Philip Schous Vej 29	1. th	27213809	bettinaholsen@gmail.com
Flemming Bentzen	Næst- formand	N. Jespersens Vej 6	3. tv.	30484888	Bentzen.flemming@gmail.com

Revision					
Jan Falk Rasmussen	Revisor	N. Jespersens Vej 4	4. th.		
Mogens Riise	Suppleant	N. Jespersens Vej 6	1. tv.		
www.treleddet.dk					
Finn Vebirk	Redaktør	N. Jespersens Vej 2	st. tv.	38873031	finnvebirk@webspeed.dk