



REFERAT af generalforsamlingen tirsdag, den 21. marts 2017.

Formanden, Bo Andersson, bød velkommen. Han oplyste, at den begrænsede forplejning til årets møde skyldes, at kassereren havde måttet rykke DEAS for afregning af beboerkontingenter for fjerde kvartal 2016, som afregnes bagud, og at bestyrelsen – i lyset af, at kontingentet til BOSAM skal betales forud – af den grund var nervøs for at få røde tal på bundlinjen, hvilket bestyrelsen ikke finder acceptabelt.

DEAS har erkendt, at fejlen var deres og har stærkt beklaget den. Bestyrelsen følger udviklingen, og formanden forventede ikke problemer fremadrettet.

Punkt 1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere.

Formanden foreslog på bestyrelsens vegne Andreas Wetche 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.

Bestyrelsen har ikke modtaget information om, at JØP fortsat arbejder på et samlet moderniseringsprojekt som det der blev forkastet af politikerne på rådhuset. I stedet arbejdes der på optimering på forskellige delområder.

Bevarende lokalplan

Følgegruppen har arbejdet videre med et projekt om udarbejdelse af forslag til en bevarende lokalplan, som en gang for alle vil forhindre et projekt af tilsvarende karakter. Arbejdet går dog lidt langsomt, da nogle af medlemmerne har fuldtidsjobs.

Medlemmer af følgegruppen har fotoregistreret ejendommen, og for nylig lykkedes det Elin Nielsen at samle en oversigt over, hvor vi kan finde oplysninger om ejendommens historie, nemlig i Statens Arkiver, i Rigsarkivet og hos Tinglysningen i Hobro.

Følgegruppen mangler at grave oplysningerne frem, få registreret dem og få sat det hele på papir sammen med en beskrivelse af ejendommen. Dertil kommer udarbejdelse af et egentligt forslag til bevarende lokalplan.

Varsling af forbedringsarbejder og vedligeholdelsesplan

Sidste år blev generalforsamlingen orienteret om ændringer i lejelovgivningen, som betyder, at udlejer skal udarbejde en rullende 10-årig vedligeholdelsesplan for ejendommen.

En vedligeholdelsesplan skal indeholde de vedligeholdelsesopgaver, der skal foretages på ejendommen, og hvornår de skal foretages. Med rullende menes, at planen skal opdateres hvert år inden den 1. juli.

Nok så vigtigt er, at udlejer efter lovgivningen har pligt til at udarbejde vedligeholdelsesplanen i samarbejde med beboerrepræsentationen og pligt til hvert år at indkalde beboerrepræsentationen til revision og ajourføring af planen.

Inddragelse af beboerrepræsentationen er en betingelse for, at udlejer har opfyldt sin forpligtelse til udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen i overensstemmelse med boligreguleringsloven.

Hvis udlejer ikke udarbejder en skriftlig vedligeholdelsesplan i overensstemmelse med loven, kan han miste retten til at opkræve beløb hos lejerne for udvendig vedligeholdelse, forudsat at lejerne indbringer sagen for huslejenævnet.

Bestyrelsen deltog i et møde herom med DEAS. Stor var overraskelsen, da bestyrelsen – i øvrigt for sent – modtog en vedligeholdelsesplan, der udelukkende indeholdt nogle mindre vedligeholdelsesarbejder, der var sat til udførelse i slutningen af 10-års perioden.

I efteråret 2016 blev bestyrelsen kaldt til møde hos DEAS og orienteret om planlagte forbedringsarbejder bestående af etablering af nyt varmeanlæg, nye brugsvandsrør samt udskiftning af armaturer (blandingsbatterier), renovering af faldstammer samt kloakrenovering. BOSAM deltog i mødet og havde også spørgsmål til projektet.

Dette projekt medfører en huslejestigning, som i budgettet anslås til knap 68 kr. pr. år pr. kvadratmeter. Det beløb skal tages med forbehold, da lejeforhøjelsen først kan beregnes, når der er afholdt licitation.

Arbejdet vil blive udført i tre faser, der starter med opgangene i tilslutning til varmecentralen i Finsensvej 71, derefter varmecentralen i Finsensvej 61 og til sidst varmecentralen i Philip Schous Vej 19.

DEAS har den 17. januar 2017 over for alle beboere varslet adgang til lejlighederne. Af varslingsbrevet fremgår, at arbejdstiden planlægges til værende hverdage i tidsrummet 07:00-17:00. Viceværten har senere oplyst, at arbejdet først begynder kl. 08:00.

Den 1. marts i år deltog bestyrelsen i et møde med DEAS om den vedligeholdelsesplan, der skal udarbejdes for 1. juli 2017 og 10 år frem.

Ved dette møde blev det oplyst, at der skal arbejdes med

- tætning af sokkelfuger udvendigt
- reparation af altaner på N. Jespersens Vej
- lapperier af taget
- reparationer af kælderhalse

Bestyrelsen pegede på, at man også bør tænke på opretning af bagtrapper.

Det er kun arbejder til mere end 100.000 kr., der skal fremgå af vedligeholdelsesplanen.

Planer for det kommende år.

- **Arbejdssøndag den 7. maj.** Vi arbejder, spiser den medbragte mad, foreningen er vært ved drikkevarer.
- **Oprydning på fællesarealer.** Denne søndag benytter vi også til at få ryddet op

på fællesarealer/lofts- og kælderrum. Småting bæres ned og anbringes på tørreplads/motorcykelareal ved spidsen. Så sørger Poul Sørensen for containere. Større ting sættes på fællesarealer, så sørger ejendommen for, at det bliver fjernet.

- **Sommerfest:** I år har vi planlagt sommerfesten til **lørdag den 19. august**. Opslag følger som sædvanligt. Til tilflyttere kan oplyses, at sommerfesten er en sammenkomst i gården, hvor man selv medbringer mad – de fleste griller – og drikkevarer.

Niels Beck oplyste, at han var blevet opmærksom på en ændring af lov om radio- og fjernsynsvirksomhed. Ændringen indebærer, at man kan opsigte aftalen med antenneudbydere om fælles tv-forsyning.

I Treleddet er der to systemer: Det gamle fra YouSee (TDC), hvor der opkræves en afgift på 141 kr. om måneden over huslejen. Og det senere tilkomne fra Dansk Bredbånd (nu FIBIA), som uden beregning har ført kabler ind i hver lejlighed, og hvor man betaler for det, man har tilsluttet sig (internet, radio og tv).

Beboerforeningen er ikke aftalepartner i forhold til antenneudbydere, det er udlejer. Niels Beck havde på den baggrund over for DEAS opsagt sit abonnement på YouSee og gjort opmærksom på, at udlejer ikke lovligt kan opkræve et gebyr hos lejereren for opsigelsen.

Bestyrelsens beretning blev godkendt af generalforsamlingen uden afstemning.

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

Kassereren gennemgik regnskabet.

Regnskabet gav anledning til enkelte bemærkninger fra salen omkring oplysning i driftregnskabet og status, som kassereren afgav forklaring på.

Generalforsamlingen godkendte regnskabet uden afstemning.

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. Forslag fra bestyrelsen.

Bestyrelsen bemyndiges til eventuelt at indgå aftale med en anden lejeretlig rådgiver end besluttet på ekstraordinær generalforsamling den 18. august 2015.

Forslaget gav anledning til flere bemærkninger fra salen, og efter nogen drøftelse heraf besluttede generalforsamlingen at tage det stillede forslag til efterretning og godkendte det uden afstemning.

Forslaget blev vedtaget uden afstemning.

Pkt. 6. Indkomne forslag

Der var ikke modtaget forslag.

Pkt. 7. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Carsten, Ingrid og Jan blev genvalgt med akklamation for perioden 2017-2019.

Pkt. 8. Valg af revisor og revisorsuppleant

Jan Falk Rasmussen blev genvalgt med akklamation.

Andreas Wetche blev valgt som revisorsuppleant med akklamation.

Pkt. 9. Eventuelt

Ingen bemærkninger.

Dirigenten takkede for fremmødet, god ro og orden.

Bo sagde tak til dirigenten og tak for i aften!

26. april 2017

Andreas Wetche, dirigent

(sign.)

oOo

Bestyrelsen konstituerede sig i henhold til vedtægternes § 3 ved et møde den 4. april 2017 som nedenfor anført.

Personkredsen omkring Beboerforeningen Treleddet 2016					
Bestyrelse					
Bo Andersson	Formand	Finsensvej 61	st. tv.	38887806/ 51515006	bojanne@dbmail.dk
Ingrid Skrubbeltrang	Kasserer	Philip Schous Vej 27	4. tv.	51151410	issos@mail.dk
Carsten Rye Gregersen	Bestyrelsesmedlem	Finsensvej 71	3. tv.	22934508	Carstenryegregersen@gmail.com
Jan Lind Petersen	Bestyrelsesmedlem	N. Jespersens Vej 4	St.tv.	23397203	Janlind77@hotmail.com
Ole Skou	Næstformand	Philip Schous Vej 29	2. tv.	40733537	os@sandudvalg.dk
Revision					
Jan Falk Rasmussen	Revisor	N. Jespersens Vej 4	4. th.		
Andreas Wetche	Suppleant	N. Jespersens Vej 6	1. th.		
www.Treleddet.dk					
Finn Vebirk	Redaktør	N. Jespersens Vej 2	st. tv.	38873031	finnvebirk@webspeed.dk