

Referat fra årsmøde den 31. marts 2016

Årsmødet blev afholdt i Odd Fellow Logens festsal. 64 beboere og Lars Bache fra Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S var mødt frem.

1. Valg af dirigent

Beboerrepræsentationen foreslog Preben Jepsen. Preben blev valgt med akklamation.

2. Beboerrepræsentanternes beretning

Siden sidste årsmøde (2015) har vi (beboerrepræsentationen) været samlet 12 gange til interne møder samt afholdt 4 møder med Lars Bache og Bertel Nielsen. Et af møderne med Lars Bache og Bertel Nielsen startede med den årlige gennemgang af hele ejendomskomplekset. Som noget helt nyt har vi haft 3 møder med advokat hos Advokatfirmaet i Århus.

På årsmødet sidste år trak Bertel Nielsen den varslede huslejestigning fra den 29. januar 2015, som vi havde gjort indsigelse imod, tilbage. Ejendomsselskabets advokat havde gjort Bertel Nielsen opmærksom på, at det kun var stigninger i skatter og afgifter og afsætning til vedligeholdelse i 2015, der kunne ske med tilbagevirkende kraft fra den 1. januar 2015. Bertel Nielsen havde ladet alle stigninger og afsættelser ske med tilbagevirkende kraft fra den 1. januar 2015. Den 30. marts 2015 varslede Bertel Nielsen en ny huslejestigning således at stigning i afgifter og skatter og afsætning til vedligeholdelse i perioden fra 2010 til 2014 blev med ikrafttræden fra den 1. juli 2015 og de samme stigninger i perioden fra 2014 til 2015 med tilbagevirkende kraft fra den 1. januar 2015. Den 8. maj 2015 gjorde beboerrepræsentationen indsigelse mod huslejestigningen på vegne af de lejere der er omfattet af omkostningsbestemt husleje, idet vi mente, at det var aftalebrud. Om det skriver Bertel Nielsen i sit hørings svar: "Vi har med beboerrepræsentationen aftalt, at lejeforhøjelse ikke opkræves i årene 2011 – 2014, men vi har ikke aftalt, at udgangspunktet for fremtidig lejeforhøjelse ikke fortsat skulle være ejendommens udgifter i 2010 budget". Denne fremstilling var vi helt uenige i. Aftalen var at aflyse og ikke kun udsætte stigninger i perioden fra 2010 – 2014 til senere. Desværre er dette ikke præciseret på skrift, så Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S fik medhold i huslejenævnet. Vi tog afgørelsen til efterretning og glæder os over følgende for lejemålene, der er omfattet af omkostningsbestemt husleje:

1. Ingen huslejestigning fra 2010 – 2014
2. Huslejestigning på kr. 20,64 pr. m² årligt fra den 1. juli 2015 i stedet for en huslejestigning på kr. 28,48 pr. m² årligt fra den 1. januar 2015 (stigning i skatter og afgifter fra 2014 til 2015 på kr. 1,85 pr. m² årligt dog fra den 1. januar 2015).
3. De lejere, der er overgået fra trappeleje til omkostningsbestemt husleje i perioden fra 2010 – 2015, skal ikke betale forhøjelser de år de har betalt trappeleje. Så i stedet for en huslejestigning på kr. 28,48 pr. m² årligt fra den 1. januar 2015 får de en huslejestigning, der er mindre end kr. 20,64 pr. m² årligt fra den 1. juli 2015.
4. Ingen huslejestigning den 1. januar 2016.

På møde den 19. marts 2015 med Lars Bache og Bertel Nielsen bad vi Bertel Nielsen redegøre for hvordan varmeselskabet (CASI Technology) ville opgøre varme-og varmtvandsforbruget fra den 1. juni 2014 til den 31. maj 2015. Imod forventning blev der nemlig ikke monteret nye målere i forlængelse af BRUNATA havde foretaget slutaflæsningen for varmeåret 2013/2014 den 31. maj

2014. Først i slutningen af 2014 blev BRUNATA-målerne udskiftet med de nye målere fra CASI, men uden aflæsning af BRUNATA-målerne forinden. Da Bertel Nielsen, 2 måneder før varmeårets afslutning, var os svar skyldig, lovede han at undersøge det. På årsmødet sidste år stod der så en herre uden for døren, da mødet skulle starte. Han havde en aftale med Lars Bache og Bertel Nielsen om at mødes her. Kort efter mødte Lars Bache og Bertel Nielsen frem, og det viste sig, at herren var Claus Toft fra CASI Technology, som Bertel Nielsen, uden vort vidende, havde indbudt til at forklare, hvordan CASI havde tænkt sig at opgøre varmeregnskabet for 2014/2015. Dette har Bertel Nielsen naturligvis ikke ret til. Det skulle som minimum have været aftalt med os og annonceret for lejerne i indkaldelsen. Men vi valgte at være fleksible og flinke og lade Claus Toft få ordet. For ikke kyndige var det en meget svær forståelig gennemgang, som hverken blev fulgt op af forklarende materiale "på tavle" eller på skrift. Der var intet på skrift før vi den 29. september 2015 modtog varmeregnskabet for 2014/2015. I varmeregnskabet kunne vi læse, at varme var fordelt efter forbrug på de nye målere fra monteringsstidspunktet i slutningen af 2014 til den 31. maj 2015. Forbruget fra den 1. juni 2014 til afmonteringen af BRUNATA-målerne var ganske enkelt droppet, skønt Bertel havde informeret os om, at varmeforbruget for den periode ville blive opgjort på grundlag af graddage. Varmtvandsforbrug efter måler var droppet for hele varmeåret og i stedet opgjort efter haneandele. Desværre medfører det i forhold til tidligere varmeregnskaber, at lejemål med et lavt varmtvandsforbrug vil få større varmeudgifter, så skønt den samlede varmeregning for ejendomsselskabet i 2014/2015-regnskabet kun er steget 4,9% i forhold til 2013/2014-regnskabet, så medfører varmtvandsforbrug opgjort efter haneandele, at varmeudgifterne er steget betragteligt for ca. halvdelen af lejemålene:

- 15 lejemål er steget 50% og derover (topscorer 130,5% (4 lejemål over 75%))
- 20 lejemål er steget mellem 20% og 49%
- 20 lejemål er steget mellem 10% og 19%

På vegne af samtlige private lejemål i ejendomskomplekset Gammelhavn I, II og III gjorde beboerrepræsentationen derfor den 3. november 2015 indsigelse mod varmeregnskabet for 2014/2015 og den 15. december 2015 indbragte Bertel Nielsen sagen til behandling og afgørelse i huslejenævnet. Den 15. januar 2016 afleverede vi første høringssvar til huslejenævnet, hvor vi beskrev hele forløbet set fra vores side. Den 3. februar 2016 afleverede Bertel Nielsen og Claus Toft et samlet høringssvar til huslejenævnet, hvori de blandt andet foregiver, at Claus Toft var indbudt til årsmødet sidste år, og at det på årsmødet blev vedtaget, at forbruget af varmt vand skulle opgøres efter haneandele. Den 29. februar 2016 sendte vi et nyt høringssvar forfattet i samarbejde med Camilla Ernst, Advokatkompaniet til huslejenævnet og sagen er nu under behandling her. Høringssvaret samt henvisninger til lejelovens § 37, 55 og 65 samt Karnovs Lovsamling note 218 er vedlagt referatet. Sidste nyt: Huslejenævnets afgørelse af 17/3-2016 lå i mandags (4/4-2016) i vores Eboks. Afgørelsen er vedlagt referatet. Som man kan se, fik vi ikke medhold i klagen. Vi overvejer afgørelsen p.t.

Den 18. marts 2016 modtog du brev fra YouSee A/S indeholdende vejledning til opstarten den 29. marts 2016. I slutningen af april får du et nyt brev. På grundlag af det skal du nu beslutte hvilke TV kanaler du ønsker.

Ny affaldsordning træder i kraft den 6. april 2016. Vejledning fra Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S er ophængt på opslagstavlerne og i elevatorerne. Desuden har alle modtaget vejledning om den nye affaldsordning fra Vejle Kommune. Fra den 6. april 2016 må du kun bruge affaldsskakten til sorte poser med restaffald. De grønne poser afleveres i container i gården. De grønne poser vil du stadig få udleveret. Den sorte pose udgår. Når du har brugt alle dine sorte poser, skal du selv anskaffe poser, der kan passere gennem affaldsskakten og lukkes forsvarligt. Der var en del usikkerhed omkring hvordan udlejer vil administrere aflevering/afhentning af storskrald. Vi vil snarest drøfte problemet med udlejer.

Den 1. juli 2015 trådte den nye lejelov i kraft. Blandt andet følgende har konsekvens for os:

- Trappeleje er afskaffet
- Lejen kan reguleres efter nettoprisindekset i 2-årige perioder
- Ind-og udflytningssyn er obligatorisk
- Begrebet "ny istandsættelse" ved fraflytning er afskaffet. Der kan aftales normalistandsættelse.

Efter ønske fra beboerne i Gammelhavn 9 er MUK thaimassage nu fraflyttet adressen

Efter ønske fra beboerne i Gammelhavn 13 er polske bygningsarbejdere nu fraflyttet adressen.

4 vaskemaskiner er nu igen kørende i kælderen på Gammelhavn

Der er 6 tørrerum i kælderen på Gammelhavn, hvilket burde være tilstrækkelig, hvis tøj fjernes straks efter det er tørt. Dette sker desværre ikke altid. Husk at lukke vinduer senest kl. 19:00 i tørrerummene samt vaskerum.

Udlejer informerer meget sjældent om reovering af lejligheder til de berørte beboere i opgangene. Vi har flere gange påtalt det over for udlejer. Vi tager det op igen.

Lydisolering i ejendommen har 1952-niveau. Dette bør man have i tankerne i sine daglige gøremål i lejligheden.

Julefrokost i 2015 blev rosende omtalt. Årets julefrokost afholdes torsdag den 1. december 2016. Invitation udsendes i oktober.

3. Godkendelse af regnskab

Regnskabet blev gennemgået af kasserer og efterfølgende godkendt af forsamlingen.

4. Valg

Formand Steen Hvillum, kasserer Anders Skjødt, 1. suppleant Gerhard Drøhse, 2. suppleant Annie Worm Jespersen og revisor Egon Brunbakke blev alle genvalgt med akklamation.

5. Indkomne forslag

Intet modtaget

6. Eventuelt

Der var en del klager over dørtelefonerne og helt konkret fungerer dørtelefonerne ikke på adresserne Gammelhavn 9, Gammelhavn 13 og Borgvold 16. Tages op med udlejer.

Udlejers nødtelefon svarer sjældent. Tages op med udlejer.

Der opleves stor usikkerhed omkring ejendomsselskabets P-regler. Tages op med udlejer.

På grund af falduheld ved udgangen fra elevatoren til gården Gammelhavn 5 blev det foreslået at sikre mod gentagelser ved opsætning af gelænder. Det samme gælder ved Gammelhavn 3. Tages op med udlejer.

Der er klaget over at trappegelænder er beskadiget i flere opgange – bl.a. Gammelhavn 9 og 13. Tages op med udlejer på den årlige rundgang.

Der bliver bygget reder i stort omfang af både duer og svaler til gene for beboerne i ejendomskomplekset. Tages op med udlejer.