

## **Beboerrepræsentanternes beretning til årsmødet den 30. marts 2017**

- Det store samtaleemne sommeren 2016, ikke mindst her på Gammelhavn, var planerne for Posthusgrunden, som blev offentliggjort den 26. maj 2016 i lokalplanforslag nr. 1225. Lokalplanforslaget angiver, at bebyggelsen på Posthusgrunden skal opføres som en karré. Der må bygges i op til 8 etager med en højde på 35 meter. For beboerne på Gammelhavn vil det medføre, at udsigten mod syd reduceres til et kig ind i den nye højere bygning på den anden side af vejen. Desuden vil lysindfaldet forringes væsentligt. Den 27. maj 2016 havde beboerrepræsentanterne besøg af journalist Torben Juhler, Vejle Amts Folkeblad, som gerne ville have vores holdning til lokalplanforslaget. I artiklen, som var i Vejle Amts Folkeblad den efterfølgende uge, påpegede vi de nævnte forringelser, men også de trafikale problemer, som vi mener vil opstå, når trafikken ledes via Borgvold i stedet for Dæmningen. Den 13. juni 2016 deltog vi med indlæg på et borgermøde i Bygningen arrangeret af kommunen og den 23. juni i et debatmøde med Jens Schaumann, NPV arrangeret af Vejle Amts Folkeblad. Den 15. juli 2016 afleverede vi beboerrepræsentanternes høringssvar til Teknik & Miljø, Vejle Kommune. Høringssvaret ligger på hjemmesiden [www.beboergammelhavn.mono.net](http://www.beboergammelhavn.mono.net), men kan naturligvis udskrives, hvis nogen ønsker det. Vi sendte i øvrigt en kopi af høringssvaret til Torben Juhler, Vejle Amts Folkeblad, hvilket gav stof til en artikel i Vejle Amts Folkeblad den 23. juli 2016. Da vi på et tidspunkt blev bekendt med manglende fodslag i den socialdemokratiske gruppe, sendte vi den 13. september 2016 et venligt brev til Socialdemokraterne, uden det dog ændrede noget – lokalplanen blev vedtaget. Den 9. marts 2017 deltog vi i et møde arrangeret af Business Vejle. Da lokalplanen jo var vedtaget var mødet ikke et møde for eller imod lokalplanen, men nærmere en status på projektet. Jens Schaumann, NPV oplyste her, at de forventede at have alle erhvervslejemålene udlejet i løbet af 2017, men han kunne ikke garantere et Magasin. Dernæst skal posthuset rømmes inden en byggeperiode på 18 måneder kan igangsættes. I byggeperioden må der påregnes en del støjgener. Alt skulle stå klar 2020.
- Med ændringen af lejeloven, der trådte i kraft den 1. juli 2015, blev der som noget nyt indført krav om, at udlejeren skal udarbejde rullende 10 års vedligeholdelsesplaner og indkalde beboerrepræsentanterne til en drøftelse af planen. Dette skal ske senest den 1. juli hvert år og første gang den 1. juli 2016. Da datoen var overskredet i 2016 rykkede vi og fik aftalt en kombineret gennemgang af inde-og udearealer samt vedligeholdelsesplanen. Resultat af gennemgangen:
  1. Efter vores opfattelse er de bærende konstruktioner i køregangen ud mod åen i P-kælderen i en dårlig forfatning. Vi anbefalede derfor, at der blev udarbejdet en "tilstandsrapport", som kunne indgå i vedligeholdelsesplanen. Ifølge Bertel Nielsen er konstruktionerne sikre og holdes løbende under opsyn, så derfor er der ikke behov for "tilstandsrapport".
  2. Der er ikke strøm i stikkontakterne i P-kælder. Ifølge Lars Bache bliver der ikke tilsluttet strøm igen.
  3. Nedgangen til kælder mod Dæmningen er i en dårlig forfatning. Kunne indgå i vedligeholdelsesplanen. Bertel Nielsen kunne kun konstatere alger på trinene, og det er fjernet

4. De to tørresnore lige inden for døren til tørrerummet nærmest Gammelhavn 13 er fastgjort.
  5. Det er et ønske fra beboerside i opgangen Gammelhavn 5, at der monteres et gelænder eller håndtag ved udgangen fra elevatoren, da niveauforskellen her er særlig høj. Lars Bache anser det for tilstrækkelig støtte, at der kan holdes fast i stålpladen, der sidder på elevatortårnet uden for døren.
  6. Niveauspringet til venstre for udkørslen fra gården til Borgvold har været årsag til farlige situationer for gående og kørende. Der males en advarselsstribe.
  7. Pullertlampen uden for elevatoren til Gammelhavn 13 vil blive fastgjort.
  8. Lars Bache og Bertel Nielsen blev præsenteret for revner i begge sider af altanen på adressen Gammelhavn 13, 1. tv. Vi anbefalede derfor, at alle altaner blev kontrolleret og eventuelle skader udbedret af sagkyndige. Kunne indgå i vedligeholdelsesplanen. Revnerne i altanen Gammelhavn 13, 1. tv vil blive udbedret med elastisk fugemasse, men da altanerne i ejendommen ifølge Bertel Nielsen ingen sikkerhedsmæssige fejl har, vil der ikke blive iværksat yderligere undersøgelser.
  9. Ifølge Lars Bache skal der betales for al parkering i gården. Også handicapparkering.
  10. Efter Borgvold 16, stuen er overgået til privat lejemål, er gadedøren lukket/låst 24/7, og dermed er samtlige gadedøre i ejendommen lukket/låst 24/7.
  11. Affaldssorteringen er ifølge Lars Bache ikke tilfredsstillende, og det må vi give ham ret i. F.eks. ser vi jævnligt plasticposer indeholdende flasker i flaskecontaineren og plasticposer indeholdende aviser eller andet papir i papircontaineren. Plasticposernes indhold skal tømmes i de korrekte affaldsspande og plasticposen smides i affaldsspanden til plastic. Papkasser skal trædes flade inden de fyldes i papcontaineren, så de fylder mindst muligt. Vi opfordrer alle til at være omhyggelige med affaldssorteringen. Hvis du vil vide mere, så læs den af Vejle Kommune udsendte folder vedr. affaldssortering
  12. Vi er velforsynede med tørrerum (6 rum) i vaskekælderen, såfremt tøjet fjernes, når det er tørt. Fjern tøjet straks det er tørt, så andre kan komme til. Der må ikke vaskes i tidsrummet 19:00 – 07:00 og i samme tidsrum skal vinduerne være lukkede i tørrerummene. Se i øvrigt regler for brug af vaskemaskiner og tørrerum ophængt i vaskekælderen.
- Den 29. september 2014 varslede Bertel Nielsen en omkostningsbestemt lejeforhøjelse på kr. 28,48 pr. m<sup>2</sup> med ikrafttræden den 1. januar 2015 for 36 private lejemål. Beboerrerepræsentationen gjorde indsigelse mod lejeforhøjelsen, idet vi vurderede, at det beløb Bertel Nielsen havde afsat til gårdmand, vicevært, trappevask og administration var urealistisk højt. Bertel Nielsen tilbagekaldte varslingen, men lod den i stedet erstatte af nye varslinger, som efter vores opfattelse var brud på tidligere aftaler. Hele forløbet er beskrevet i de udsendte referater fra årsmøderne i 2015 og 2016. Findes også på hjemmesiden [www.beboergammelhavn.mono.net](http://www.beboergammelhavn.mono.net). Beboerrerepræsentationen besluttede derfor den 14. september 2016 at anmode Huslejenævnet træffe afgørelse om, hvorvidt der er krævet en højere leje end tilladt efter reglerne om omkostningsbestemt leje, jfr. BRL § 15 stk. 1, samt om at nedsætte den omkostningsbestemte leje med tilbagevirkende kraft for de seneste 3 år. 30 lejemål var på dette tidspunkt omfattet af omkostningsbestemt leje. 22 af de 30 lejemål valgte med deres

underskrift at tilslutte sig klagen til Huslejenævnet. I sagsforløbet har Bertel Nielsen afleveret høringsvar til Huslejenævnet 24/11-2016, 14/1-2017 og 8/3-2017. Vi har afleveret høringsvar 12/12-2016 og 24/1-2017. Vi forventer, at Huslejenævnet træffer afgørelse i sagen inden for de næste par måneder.

- Yousee blev en realitet foråret 2016. Grundpakken opkræves over huslejen. Øvrige pakker og evt. tilvalgskanaler er et mellemværende mellem Yousee og lejer.
- Den 30. september 2016 modtog samtlige lejemål varmeregnskabet for perioden 01.06.2015 – 31.05.2016 fra CASI Technology og den 14. oktober 2016 modtog beboerrepræsentanterne kopi af faktura fra Vejle Fjernvarme til Bertel Nielsen A/S over det samlede varmeforbrug i ejendommen Gammelhavn I, II og III. Her optrådte der et nyt begreb, som vi nok burde være orienteret om. Som motivation til at udnytte fjernvarmevandet bedst muligt er der indført en "motivationstarif". Der betales nu et tillæg på 1% (maksimalt dog 25%) til MWh-forbruget for hver grad returtemperaturen overstiger 36 grader. På samme vis gives der fradrag på 1% (maksimalt dog 25%) til MWh-forbruget for hver grad returtemperaturen er lavere end 36 grader. Da returtemperaturen for ejendommen gennemsnitlig har ligget på 55 grader i perioden, ligger den 19 grader over det forventede og det ville medføre et tillæg på kr. 116.412,24, hvis der ikke var givet en "opstartsabat" på 50% for perioden. Men for varmeåret 01.06.2016 – 31.05.2017 og fremover, kan vi forvente et tillæg på ca. det nævnte beløb. Vi anbefalede derfor Bertel Nielsen, at de lod eksperter gennemgå anlægget og lade det indgå som et projekt i vedligeholdelsesplanen. Til dette skriver Bertel Nielsen: "Vi er opmærksom på forholdet og holder løbende opsyn med returtemperaturen, men da vores anlæg er et et-strengs anlæg, kan vi ikke overholde de nye krav, uden en total ombygning af varmeanlægget. En sådan ombygning er overslagsmæssigt beregnet til at koste hver lejlighed et forbedringstillæg på ca. 6.000,00 kr. årligt. Dette skal ses i forhold til den forventede tillægsbetaling, som nu er indført, og som vil koste hver lejlighed 800,00 – 900,00 kr. årligt. Vi er i kontakt med leverandører inden for fjernvarmeindustrien, for at optimere vores anlæg". Flere lejere har uden effekt klaget til Bertel Nielsen og Lars Bache over, at varmemåleren på radiatoren registrerer et stort forbrug, trods termostaten er lukket. Vi har forelagt Bertel Nielsen klagen og foreslået, at de ramte lejere godskrives fejlregistreringen og at en fagmand kigger på problemet. Til dette skriver Bertel Nielsen: "Det er sivevarme, der kommer ind i radiatoren gennem afgangsrøret, og det kan der ikke gøres noget ved, med mindre anlægget ændres til to-strengs anlæg, eller radiatoren kobles fra varmerøret". Årsagen kan naturligvis også være en utæt termostat, hvilket vi vil tage op med Lars Bache og Bertel Nielsen.
- Julefrokost afholdes torsdag den 30. november 2017 kl. 18:00 i Odd Fellow Logens festsal.

27.03.2017

Beboerrepræsentanterne