

Beretning for perioden 1.3 2019 – 1.9,2020.

Corona angrebene har medført udsættelse af vores generalforsamling fra marts til nu, cirka et halvt år.

Som vi holder mødet her, er det også præget af sygdommen, idet serveringen er væk, og vi er også færre deltagere end normalt, blandt andet fordi vi har begrænset tilmeldingerne.

Tak til alle jer, der er kommet, og jeg håber vi kan have et godt møde.

I årets løb er Bente fra nr. 12, 2 th død. Hun var med til at administrere Festsalen, og hun var i øvrigt et samlingspunkt for mange mennesker her i ejendommen. Her ved denne generalforsamling minder vi hende for det store arbejde hun har gjort.

Min beretning drejer sig som nævnt om en længere periode end sædvanlig. Noget af det vil ikke være så aktuelt længere, men for at give en ordentlig redegørelse må vi gribe tilbage.

Omdrejningspunkt for vores generalforsamlinger de senere år har været ejendommens vedligeholdelse og huslejesagen.

Huslejesagen endt med, at vi tabte den i Boligretten. Begrundelsen gav os medhold, men Boligretten var ikke klar til at sætte ny principper i stedet for de gamle, og så godkendte retten stigningerne. Lige da vi fik afgørelsen, var der en del frustration. Hvad ville vi komme af med i efterbetaling? Hvad ville vi komme af med til omkostninger?

Jeg brugte en eftermiddag på at regne ud, at efterbetalingen ville blive overskuelig (i mit tilfælde omkring 1500 kr.), fordi der var opkrævet nogle a contobetalinger på halvvejen, og stigningen fra starten ikke var så stor.

Før vi fik sat noget i gang på den front, kom der melding fra Taurus om, at ejeren Mainland ikke ønskede at opkræve efterbetalingen, for i løbet af de 3 år sagen havde kørt, havde udlejningsmarkedet ændret sig, og Mainland kunne se, at der ville blive frustration blandt lejerne, hvis de fik opkrævningerne. Mainland var mest interesseret i at beholde sine lejere, så efterbetalingen blev eftergivet.

Der var vi heldige.

MHT omkostninger til sagens behandling bestemte Boligretten, at hver part bar egne omkostninger. Atter en dejlig ting, for Mainland har brugt mange penge på sagens førelse med deres højesteretsadvokat fra centrum Århus. Vores advokat (vores højesteretsadvokat fra Århus centrum) var dækket af retshjælp, så det endte med at 25 lejere, som ikke var med fri proces, betalte 400 kr/næse, og så var det slut.

Det vi har lært af sagen: Huslejefastsættelsen i ejendommen er ikke korrekt! Der er meget stor spredning i m2 priserne, allerede før renoveringerne af lejlighederne, og efter renoveringerne er det nærmest værre. Ny kontrakter medfører ny lejefastsættelsesprincipper uden der ryddes op, så der er stadig noget at arbejde med.

Desværre minder det lidt om Glistrups cirkussager, hvor eksperter har opgivet at finde ud af, hvad det rigtige svar er, fordi uoverskueligheden er nærmest total. Ingen – ikke engang opfinderen – har kunnet se til bunds. Jeg siger det minder om. Jeg tror, vi kunne nedsætte en arbejdsgruppe, som kunne blive bistået af eksperter, og det ville være svært at finde løsningen.

Derudover har vi lært: Retshjælpforsikringen er fremragende til at fjerne noget af risikoen ved retssag; men man skal kende grænserne for forsikringen. Dels skal man betale omkostningerne til modparten, hvis man taber (hvis retten ikke ophæver dem, som det skete for os), dels kan anke og hjemvisning betyde, at man bruger meget mere på sagsbehandling end man først havde troet.

De næste, der starter sådan en sag, skal være helt obs på at omkostningstaksometeret kører, for efterregninger er sure.

På positivsiden står, at Mainland prøvede at skræmme os ved at sagsøge alle lejerne hver især, og vi skræmte dem ved at slå os sammen og slå igen. Det er en fed ting.

Efterfølgende fandt Taurus så ud af, at der var en lejestigning, som skulle behandles på ny, og ingen – hverken dem eller os – havde kræfter til nyt spektakel, så beboerrepræsentationen godkendte en lille stigning.

Jeg tror, at der er ro på huslejudviklingen; men hverken Taurus eller vi ved, hvad Mainland beslutter. Markedet er stadig imod udlejer – der er mange ledige lejligheder, både på markedet som sådan og også heroppe.

Der er herudover en stor udskiftning i lejerne, i hvert fald sammenlignet med tidligere. De oprindelige lejere var kommet ind via pensionskasse, men det er ved at være lang tid siden, og med den lave rente osv. er der mange, der køber hus.

Hvis den mulighed står åben, skal det være godt at bo i lejlighed. Det bokser både Taurus og Mainland medhelt at forstå.

Mainland er budgetdrevet – kommer pengene ind, er de tilfredse og tænker nok ikke på mere.

Taurus har opgaven fordi de er billigst og bedst. Måske er de bedst blandt resten (jeg kender ikke de andre), men mit indtryk er, at de har fokus på at være billigst – en god nordjysk kvalitet.

Jeg tror, at begge vores modparter ville have en lykkeligere gang på jord, hvis de prøvede at levere mere på kvalitet. Vel at mærke på de behov, lejerne har og føler.

Som lejemarkedet er, er boligforeningerne nede på Eternitten både billigere og bedre (nyere), og det er en kendsgerning.

Det leder mig hen til vedligeholdelsen.

I sidste uge blev der sat 4 ny trappeafsnit op i nr 12 – 16. De blev leveret som færdige elementer, der blev føjet ind på nogle timer, og man står tilbage med følelsen af, at var det bare det? I al den tid, jeg har haft emd beboerforeningen at gøre, har trapperne været

et stadig mere irriterende punkt, og det virkede som om at der var en hemmelig dagsorden imod nogen sinde at gøre noget ved det. Så ordnede man et par fag i punkthuset nr. 26, men det tog hundrede år, og det virkede som om Taurus var helt udmattede bagefter, for der gik omkring et år uden nogen bevægelser.

Vi noterer at der mangler

Herudover er der malet vinduer, hvilket også er en gammel travet. Fantastisk.

Det er ligesom når der er nogen, der har slået en i hovedet med et bræt og det så holder op. Så er man glad.

Spørgsmålet er: Hvorfor skulle det være så svært?

Den generelle rengøring er blevet bedre – sat lidt mere i system; men det er stadig anledning til konkrete klager.

Havearbejdet udføres bedre, og der er blevet skåret tilbage og fældet nogle træer ved torvet ved Pløkken, så det er også ved at rette sig.

Stadig har vi dog en fornemmelse af, at det hele er lidt fjernt, og vi i beboerrepræsentationen inddrages ikke i en bønne fra ejers eller Taurus' side.

Det er nok her, jeg fortsat ser den største svaghed i vores set-up.

Det, som er sket med den lille mødesal, som er blevet ombygget til lounge, med møbler, bøger, legetøj og ikke mindst lamper!! Er betegnende for problematikken.

Vi havde og har som et af de få steder i Verden en vefungerende udlejning og vedligeholdelse. Pludselig en dag foreligger en færdig plan for nyordning, hvor den lille sal ændres og relanceres som lounge for ejendommens beboere.

Udlejningen råder dermed ikke mere over salen, brugerne af salen står med noget helt nyt, og der er ingen, der har efterspurgt "produktet". Foreløbig er den ikke taget i brug, som det var tænkt – beboerne skulle bare kunne bippe sig ind eller i hvert fald have fri adgang til at slå sig ned.

Man skal lige komme sig over, hvad der er sket. Jeg oplever det som om der er kommet en mand, der har taget min øl og foræret den væk.

Dernæst er der praktiske problemer: Hvor meget går fra vores brug til "gratis fællesbrug". Udlejningsgruppen har sørget for rengøring/indpiskning hos lejerne til at de gør rent. Hvem gør rent, hvis toiletterne skal rengøres? Har brugerne af loungen adgang til køkkenet og køleskabet, og hvem gør så rent? Optælling af bestik og service?? Der er en masse ting, der ganske enkelt ikke er afklaret.

Festsalen fik også et nyt look, uden vores medvirken, og i min bog er det også unødvendigt at det foregår uden samtale. Det kunne være gået værre; men det kunne sgu også være gået bedre. (Billederne er i øvrigt flotte!)

Et indsatspunkt for kommende tid er at få lavet en aftale (kontrakt er et stort ord, men det er det, jeg tænker på), så festsalen er vores. V driver butikken, udlejer skal være glad

for det, og det er et af de få punkter, hvor der er noget kvalitet, vi kan være stolte af. Ingen af de andre har noget, der kører så godt. Hvorfor Fanden skal det så ødelægges?

Fremtidigt fokuspunkt skal være fraflytning. Der er nogle sager i Huslejenævnet i øjeblikket om, hvordan slutregningerne skrives. Taurus har overladt det til "Ravns Installationer" at indhente tilbud fra maler og gulvafhøvler, og der er kommet nogle store regninger ud af det. Regningerne er lavet på Ravns papir, og uden dokumentation for, hvad maler og gulvafhøvler reelt har kostet.

Jeg er lidt forarget, sådan på mistanke. Taurus er selv en mellemmand – Søren som ansat vicevært var nok egentlig ham, der skulle stå for det; men her indskyder man en helt ny mellemmand, og hvem betaler ham? Hvis han bruger den metode, der ligger lige for, så ligger der en timeløn eller et honorar til mellemmanden i den afregning, lejeren skal betale, og det er helt urimeligt.

Derfor vil jeg bede lejere, som står foran at skulle flytte, at tænke igennem om de vil have hjælp til flyttesyn og opgørelse, for tidlig hjælp er dobbelt hjælp.

Vi har påtalt det over for Taurus og vi har fået temmelig henholdende svar. Nadja har vist forstået budskabet, men jeg er ikke sikker på de andre har! Og om de så gider at lave om på noget, der jo det næste...

Jeg har talt med bestyrelsen om at henvise lejere til LLO eller Danske Lejere (alt efter hvad folk vil). Begge organisationer vil kræve indmeldelse, men det vil vi sørge for.

Vi er ikke kollektivt medlem af LLO, for organisationen sejler for meget med ævl og kævl og dertil uklare regnskaber. Vi vil følge med i bestyrelsen indtil vi har et indtryk af om der kommer styr på de interne forhold og ikke mindst rådgivningen; men vi er der efter min bedste mening ikke endnu. Og Danske Lejere er et sørøverskib. Vi forlod organisationen, da de så stort på vedtægterne og centraliserede foreningen i Skive, sådan at medlemsindflydelsen er friseret ned til mindre end minimum.

Det betyder i øvrigt at vi samler penge sammen i øjeblikket (de sidste to år). Vi fik sikret et forhøjet bidrag, så vi kunne meldes kollektivt ind i Danske Lejere, og da vi meldte os ud på grund af ulovlighederne, meldte vi os ikke kollektivt ind i LLO Aalborg. Forhåbentlig er det børnesygdomme i LLO -jeg håber, vi kan melde os ind snart, for HVIS de får det til at køre, skal vi bakke op om det.

Til slut genbrugsboblere og trampolinen.

Genbrugsboblere bruges på en besynderlig måde. Det er åbenbart samfundets problem, hvis jeg har købt et nyt fjernsyn i en stor papkasse og sprækken i beholderne er så lille, at min kasse ikke kan komme i. Så slipper jeg den bare, så falder den på jorden, og jeg skynder mig bort. Så kan de næste stå i pap til knæerne. Somme tider er det noget andet. Somme tider kan vi folde det en gang og stoppe det i, så beholderen ikke kan bruges til mere nu.

Civilisationen er en tynd fernis, og jeg ville nødig strande på en tømmerflåde med folk, der tænker sådan.

Boblerne tilhører Forsyningsvirksomhederne og de er en del af Samfundets affaldsbortskafning. De er bare endt hos os. Grundejerforeningen er forsøgt inddraget, men uden resultat. Nu står der flere skilte.

Jeg kan ikke sige andet, end at vi skal holde os for gode til at smide tingene på må og få, og så må vi påtale det i fremtiden. Der er ingen enkle løsninger.

Vi havde på et tidspunkt storskraldcontaineren, som ejendommen betalte for, og som alle der kom forbi, benyttede. Da den blev fjernet, fordi den ikke blev brugt rigtigt, og så kostede den vildt mange penge, brød helvede løs, for hvor skulle Bel Air nu gå hen med storskrald?

De andre ejere gør ikke nok for at forklare beboerne, hvordan verden hænger sammen, og dertil kommer, at nogle ganske enkelt ikke er klar til at bruge tingene ordentlig. Hvad gør vi så?

Trampolinen: Beboerforeningen har intet med den at gøre, udover vi har bedt om at den fjernes, for der har været så meget ballade om den, at der aldrig har været noget lignende.

Mainland har stillet en legeplads op, og nu har Mainland fjernet den. I mellemtiden har der været en masse episoder, og de styres grundlæggende af vores husorden og så politivedtægten.

Skal man analysere på det, så er problemet (en del af problemet), at ejerne og Taurus ikke bor her selv. De har ansvaret for roens opretholdelse, og de har midler til at ændre på tingene. Vi, som bor her, er ikke ejere eller Politiet; men vi tvinges til at forholde til meget konkrete problemer, fordi vi er dem, som udsættes for dem.

Det er ikke for at sige, at vi altid bare skal ringe til viceværten eller Taurus, hvis der er noget galt. Men når problemerne får det omfang, de har haft her, er det rigtige at underrette de ansvarlige.

Vi har i beboerrepræsentationen været i løbende kontakt med Taurus og Nadja om trampolinen. Hun har så talt med Charlotte fra Mainland, og hun satte så skiltene op. Taurus foreslog forskelligt, der havde virket i andre komplekser, men det virkede ikke her.

Så nu er den væk.

Vi ved fortsat ikke, om den er væk for altid, på trods af vi havde møde med Taurus i begyndelsen af måneden. Det er Mainland, der bestemmer. Men personligt tror jeg ikke, den kommer tilbage.

Så er trampolinen væk. Tilbage har vi uoverensstemmelser og sår, der skal hele op.

Jeg håber, vi kan finde ud af det. Jeg vil ikke gøre mig til dommer eller terapeut i forhold til det, der er sket. Det ligger ikke inden for beboerrepræsentationens opgaver.

Det ligger inden for beboerrepræsentationens opgaver at gøre det rarere at bo heroppe ved at afholde arrangementer, som kan gøre naboskaberne mere givende og gøre det bedre at bo her.

Covid smitten dæmper dette. Forhåbentlig forsvinder det en dag snarlig, så vi kan mødes frit igen. Til den tid må vi så prøve at få det milde naboskab frem ved at holde nogle arrangementer.

Afslutningsvis til sidst: Tak til bestyrelsen for det arbejde, der er gjort i det forløbne halvandet år.

Tak til Festsalens administration for det store arbejde, de har gjort.