

Beretning ved konstituerende generalforsamling i Beboerrepræsentationen Julivænget, Horsens, den 19. september 2024

Rejsen hen imod aftenens møde har været temmelig snørklet. Tanken bag etableringen af en beboerrepræsentation er, at de fleste mennesker gerne vil have indflydelse på og information om, hvordan omgivelserne skal udvikle sig i det område, hvor de bor. Hertil kommer, at en sådan forening, hvis vi gør det rigtigt, kan bidrage til at udbygge fællesskabet i nærområdet.

Baggrunden

Jeg har tidligere været med til at danne en grundejerforening, og der kunne jeg konstatere, at dannelsen skabte et super netværk beboerne imellem. Da vi flyttede ind på Julivænget, var tanken derfor, at vi burde kunne lave noget lignende her på vejen.

En grundejerforening kunne vi ikke danne, da vi jo ikke ejer grundene, men lidt research viste, at vi kunne danne en såkaldt Beboerrepræsentation, der ville kunne have den samme effekt på opbygningen af et fællesskab, der kan komme alle beboere til gode.

Jeg begyndte derfor at grave lidt i, hvordan man kunne danne en sådan beboerrepræsentation. Det viste sig, at denne proces var nøje beskrevet i en ministeriel Bekendtgørelse.

Umiddelbart havde jeg svært ved at se, hvad man skulle have imod dannelsen af en sådan forening, så jeg troede, at jeg kunne få mindst halvdelen af beboerne med, blot ved at udsende et spørgeskema.

Det var baggrunden for, at jeg den 8. april udsendte et spørgeskema til samtlige beboere. Bekendtgørelsen tillader, at man umiddelbart danner en beboerrepræsentation, hvis halvdelen af beboerne stemmer ja.

Det skete ikke. 35 beboere, svarende til 64,81 %, svarede, og resultatet blev, at 25 beboere stemte "ja" og 10 stk. stemte "nej".

De 25 ja stemmer svarende til 46,29%, og var altså ikke de magiske 50%.

I første omgang droppede jeg projektet, men i løbet af foråret og sommeren fik jeg flere henvendelser om, at man mente, at vi igen skulle prøve at danne beboerrepræsentationen, da der jo faktisk var et stort flertal for det ved afstemningen. Flere mente, at mange ikke vidste, hvad en beboerrepræsentation i realiteten var, og vi enedes om at holde et orienteringsmøde for beboerne.

Bekendtgørelsen angiver to veje til dannelsen af en beboerrepræsentation. Den første havde jeg altså uden held forsøgt. Den anden mulighed var, at et flertal af deltagerne i et beboermøde stemte for dannelsen af en beboerrepræsentation. Hvis ikke halvdelen af beboerne var til stede, skulle forslaget derefter ud i en urafstemning. Ved en sådan afstemning, er der blot krav om almindeligt flertal for forslaget

Det er så baggrunden for, at jeg sammen med min gode nabo Tine Lønvig valgte at indkalde til et beboermøde.

Vi var så heldige, at gode kræfter på vejen havde indbudt til en vejfest med opstillet telt. Vi fik lov til at låne teltet om formiddagen før festen begyndte. Det

var den 17. august. Til beboermødet var 27 husstande repræsenteret, altså kun 45% af samtlige. En afstemning ved håndsoprækning viste tydeligt, at et flertal blandt de fremmødte gik ind for, at der skulle dannes en beboerforening. Da vi ikke var de 50% til mødet, skulle vi ud i en ny urafstemning. Den blev igangsat den 19. august og afsluttet den 27. august. Afstemningen gav 40 gyldige stemmer svarende til 66,67%. Af disse stemte 35 for dannelsen og 5 var imod. Det svarer til 87,50% ja og 12,5% nej.

På mødet den 17. august blev 3 personer valgt til at forberede aftenens generalforsamling. Det var Klaus Pakula fra nr. 33, Maja Vandsøe fra nummer 61 og undertegnede Per Svendsen fra nummer 4.

Desværre måtte Maja Vandsøe af arbejdsmæssige grunde trække sig fra arbejdet. Så forberedelsen har været i hænderne på Klaus Pakula og undertegnede.

Da det den 17. august stod klart, at der var stemning for at vi skulle danne denne beboerrepræsentation, gik jeg i gang med at oprette en hjemmeside med navnet <https://julivaenget-horsens.com> .

I den forbindelse skal jeg her undskylde, at jeg lagde billeder op fra vores vejfest uden at have fået tilladelse til det fra de enkelte. Jeg må indrømme, at jeg ikke tænkte over det. Vores Facebookgruppe er et lukket domæne, men en hjemmeside er ikke på samme måde lukket. Straks jeg blev opmærksom på problemet, blev billederne fjernet, men herfra en undskyldning , Det var klart en fejl.

Og så står vi så her i aften og skal have formaliteterne på plads i vor nydannede beboerrepræsentation.

Op til generalforsamlingen har der været en del debat om dannelsen. Specielt på Facebook har der været en hektisk og ind imellem også en lidt hed debat, men der kom også mange relevante spørgsmål.

Det er naturligvis OK, at man er uenig, men desværre har vi også i vor interne kreds oplevet Facebooks forbandelse med, at den gode tone ikke altid blev bevaret.

Formålet både med Facebooksiden, hjemmesiden og dannelsen af foreningen er jo at udbygge fællesskabet, og det vi oplevede i flere indlæg, var totalt ødelæggende for dette formål.

Derfor besluttede vi den 9. september at hente de regler, der de fleste steder er gældende for facebook-debatter, og gøre dem til vore. For at sikre overholdelsen satte vi samtidigt en moderator på. Tak for hjælpen til det.

Det har virket, og den ondsindede tilsvining er stoppet.

Det skal naturligvis være sådan, at alle kan ytre sig uden risiko for at blive hvirvlet ind i ordvekslinger, der bliver ubehagelige.

Mail direkte til en enkelte

Hvis man ønsker det, så tilbyder vi fremover at sende beskeder fra Beboerrepræsentationen direkte på jeres egen mailadresse, og derfor kan I på den rundsendte liste skrive jeres e-mailadresse, og I vil modtage relevante meddelelser på denne. Det er naturligvis frivilligt, om man vil opgive sin mailadresse.

Betaling til foreningen

Inden dette møde har jeg haft et rigtig godt møde med Chris. Han lægger ikke skjul på, at han opfatter dannelsen af foreningen som et fuldstændigt overflødigt organ, og han kan ikke se, at der er bare antydningen af behov for, at et sådant dannes. Han ønsker selv at have kontakten til hver enkelt lejer.

Når han har kontakt til den enkelte, får han fingeren på pulsen om, hvad der rører sig blandt lejerne, og det er bestemt positivt.

Det bør bare ikke udvikle sig til en såkaldt ”**del og hersk strategi**”, forstået på den måde, at informationer, som alle kan have glæde af, udelukkende går til de enkeltpersoner, som Chris tilfældigvis taler med.

I den tid, vi har boet her, har der ikke været mange informationer fra bygherre. Bortset fra opkrævningen af den månedlige husleje og besked om, at vi skal holde ukrudt væk fra hækkene, får vi absolut ingen information fra bygherre og administrator.

En enkelt undtagelse var dog, da vi den 3. september fra Overmarksvej ApS fik oplysninger om husorden, Clever og legeplads. Det var første gang vi udover det nfør nævnte, hørte noget fra udlejer. Det var et dejligt initiativ, som vi har savnet længe.

Vort ønske er klart, at vi **alle på samme tid** orienteres om relevante forhold, og denne videreformidling er en oplagt opgave for beboerrepræsentationen. Vi påtager os gerne at videreformidle via vejens hjemmeside. Men det kræver, at vi får informationerne – altså et samarbejde.

I snakken med Chris var vi enige om, at det var princippet om, at nogle skulle tvinges til at betale til et for nogle uønsket organ, der satte sindene i kog. Det var ikke så meget beløbets størrelse.

Vi talte også om, hvad det opkrævede beløb skulle dække. Hertil kunne jeg oplyse, at det primært var til dækning af faste udgifter i forbindelse med driften af foreningen. Som eksempel angav jeg, udgifter til hjemmesiden, afstemninger, brug af papir, brug af blæk etc. Hvis det opkrævede beløb blev større end behovet, skulle resten anvendes til fælles bedste, f.eks. i forbindelse med en vejfest.

Chris foreslog herefter, at udlejer ville give et beløb på 5.000 kr. til dækning af sådanne udgifter, hvis vi undlod at opkræve kontingent hos lejerne. Derved ville anledningen til megen uro blive fjernet.

Jeg lovede at forelægge dette tilbud for generalforsamlingen, og det kommer som et punkt under dagsordenens punkt 7.

Ingen skal dog være i tvivl om, at ser vi på lovgivningen, så er det soleklart. ----
-----Kommer der et kontingent, så skal alle betale det over huslejen

Her er Lejeloven klokkeklar. I § 192 stk.7 i Lejeloven står der:

*”Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsselskab, kan der oprettes en beboerrepræsentation, når ejendommene har mindst seks beboelseslejligheder. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen. **I sådanne ejendomme skal beboerrepræsentationen omfatte samtlige ejendomme.**”*

Fremtiden

Hvad skal vi nu med vores Beboerrepræsentation. I første omgang er vi nu ved at få formaliteterne på plads. Når vi har foretaget de programsatte valg, er foreningen /Beboerrepræsentationen kørende.

Når det på plads, ønsker vi et tæt samarbejde med Chris om, at vi i fællesskab sikrer, at alle relevante oplysninger og nyheder bliver tilgængelige for alle beboerne. Vi tilbyder at stille vor hjemmeside til rådighed for dette formål. Så herfra en åben indbydelse til tæt samarbejde.

Jeg har tidligere nævnt, at vi ingen rettigheder har i forbindelse med levering af vand fra Torsted Vandværk. En nærmere granskning viser, at vandværket er bundet af et såkaldt "Fællesregulativ for private almene vandværker".

Vil vi have ændret vedtægterne i vandværket, så det bliver betalerne, der også har rettighederne, skal vi derfor i første omgang rette blikket mod dette Fællesregulativ fra kommunen. Vi må kræve, at det tilpasses 2024, og at man giver forbrugere samme rettigheder, som forbrugerne eksempelvis har i andelsselskabet NRGi. Vi kan så kun være tilfredse med, at vi nærmer os næste kommunalvalg, og det kunne være et passende tema at tage op i den kommende valgkamp.

Jeg vil foretage de indledende skridt til at gøre opmærksom på denne urimelighed.

Beboerrepræsentationen vil i den næste tid arbejde med følgende:

- Beboerrepræsentationen vil arbejde for at få opsat en hjertestarter i området.
- Beboerforeningen vil arbejde for, at lejere også får demokratiske rettigheder Torsted Vandværk.

- Beboerforeningen vil arbejde for, at alle beboere på vejens hjemmeside får oplysninger om alle relevante forhold af fælles interesse.
- Beboerforeningen vil identificere de områder i lovgivningen, hvor det er nævnt, at beboerrepræsentationen skal involveres. Når dette er sket, udpeges de områder, hvor det vurderes, at vejens beboere kan få størst glæde af deltagelsen. Kræfterne fokuseres på disse områder.

På mødet med Chris den 16. september, fik vi besvaret en række spørgsmål, som vi i den midlertidige bestyrelse har gået med i et stykke tid.

- Der er i øjeblikket ved at blive bygget 6 dobbelthuse på det nye grundstykke. Husene bliver mage til vores, og de bliver taget i brug i februar-marts måneder 2025.
- Opsætning af ladestandere er påbegyndt, og bliver snarest gjort færdigt.
- Når de nye huse er taget i brug, vil området blive gjort færdigt, med asfalt og opmalede striber til parkeringsbåse.
- Viceværter i området er Chris og Mads. Har man brug for andet end akut hjælp, skal der rettes henvendelse gennem Proper. Send henvendelsen til overmarksvej-aps-02020613952@talk.helloproper.com. eller Julivaenget@outlook.dk, Akut situation til Chris på 28557040
- Det er op til den enkeltes fantasi at placere den tredje skraldespand, som vi snart alle sammen får.
- Vores legeplads bliver monteret i uge 40. Jeg er blevet præsenteret for et billede af tegningerne, og det er min opfattelse, at den bliver helt fantastisk.

- Det overvejes i øjeblikket hvilken beplantning , der skal på skrænterne ud mod Overmarksvej.
- Der opsættes et skilt med legende børn.

Som nævnt tilbyder vi udlejer at bruge vejens hjemmeside til informationer, men vi er meget åbne for at finde andre områder, hvor vi aktivt kan støtte udlejer med andre praktiske forhold.

Det er mit håb, at vi kan få bilagt de stridigheder, der er opstået i forbindelse med dannelsen, så foreningen bliver et aktiv i processen med at gøre Julivænget til et fantastisk sted at være med fred, harmoni og god stemning overalt.

Det er også mit håb og min hensigt, at vi skal blive et aktiv for vores bygherre

Tak fordi I lånte mig øre!

Hermed vil jeg overgive beretningen til generalforsamlingens behandling.

Pkt 7

Fastsættelse af beløb til dækning af udgifterne ved beboerrepræsentanternes arbejde, og til hel eller delvis finansiering af fremtidig virksomhed godkendt af beboermødet.

II § 4 stk. 4 i Bekendtgørelse om beboerrepræsentation (Bek nr. 748 af 30/05/2022)

står der:

På beboermødet skal der træffes beslutning om, at et beløb på indtil 509 kr. årligt pr. beboelseslejlighed skal opkræves til dækning af udgifterne ved beboerrepræsentanternes arbejde i ejendommen.

I §5 stk. 2 fremgår det, at beløbet skal opkræves af udlejer

Den seneste udvikling gør, at vi i realiteten nu står med 3 forskellige forslag til kontingent.

Lovgivningen giver os ret til at opkræve 509 kr. pr. husstand pr år. Det vil give en årlig kapital på 30.540 kr. (42 kr./ md)

Et beløb i denne størrelsesorden, har vi slet ikke brug for.

Den oprindelige ambition med kontingentet var, at de udgifter , der er forbundet med driften af foreningen, skulle betales af foreningen.

På mødet den 17. talte flere om, at det ville være hensigtsmæssigt, hvis vi kunne opbygge en kapital, så vi eksempelvis kunne få råd til at købe og opbevare et telt, som kunne anvendes til vejfester, det kunne også bruges til indkøb af en hjertestarter.

På det tidspunkt talte vi om, at 200 kr. pr. husstand pr. år ville være passende.

Det ville blive 17 kr. om måneden (14.400 kr. på årsbasis)

Den midlertidige bestyrelse fandt 20 kr. pr måned for en nemmere løsning (240 kr. pr. år). (17.280 kr.)

I tirsdags tilbød Chris, at udlejer ville betale 5.000 kr. om året. til dækning af foreningens faktiske udgifter, under forudsætning af, at foreningen afstod fra at opkræve kontingent hos den enkelte lejer.

I det forslag får vi dækket det, der oprindeligt var hensigten, men vi får ikke nogen form for opsparing. Til gengæld fjerner vi den røde klud, som mange modstandere lader sig ophidse af.

Afstemning om hvorvidt beløbet skal være

- A. 240 kr./ år / husstand (17.280 kr.- 20 kr./måned) Opkræves over huslejen
- B. 200 kr./ år / husstand (14.400 kr.- 17kr./ måned) Opkræves over huslejen
- C. 70 kr./år/ husstand (5.000 kr.- 5,75kr/måned) Intet opkræves