

Referat af beboermøde i Den Sønderjyske By vedr. år 2013

Mødet blev afholdt den 22. januar 2013 kl. 19.00 – 20.45

1. Valg af dirigent og referent

Formanden, Torben Brabrand, bød velkommen og foreslog, at Jørgen Hemmingsen, Bosam, blev dirigent og at referatet blev taget af den gamle bestyrelse i fællesskab. Jørgen accepterede valget og konstaterede at mødet var indkaldt ifølge reglerne. Derefter gav han ordet tilbage til Torben.

2. Beretning og fremtidig virksomhed

Torben indledte med at takke den gamle bestyrelse, Laila, Bent, Søren, Bjarne og suppleanterne, Charlotte, Jette og Phillip for det store arbejde, der er leveret i løbet af året. Også tak til revisor Dorit Godsk Jørgensen. Beretningen er delt op i to dele og Søren Berg vil tage sig af en del af den. Endelig vil Phillip vise et glimt af den ny hjemmeside, som er på vej.

Årets arbejde i bestyrelsen har været præget meget af et ekstremt dårligt samarbejde med den nye ledelse i PrivatBo (PB), Kirsten Thøgersen (KT) og Ulla Andersson. Specielt "samarbejdet" med KT har været grotesk, idet vi på ingen måde har kunnet etablere en dialog med hende, hvor afgivne løfter ikke er blevet brudt efter kort tid eller hvor sandheden er omgået. Tidligere problemer med direktører i PrivatBo (Georg Schmidt) er for ingenting at regne mod KT's facon og holdninger.

KT's grundsynspunkt er, at lejerne tidligere har haft det alt for godt – dvs. at administrationen nærmest har handlet efter reglerne i alment boligbyggeri. Nu er linjen lagt efter reglerne for udlejning af privat boligbyggeri og kursen er sat efter det niveau, som de værste 'bolighajer' i det private boligmarked kan finde på. De oprindelige gode hensigter og holdninger til samspillet med lejerne i den gamle Frederiksberg Boligfond (FB) er totalt slettet, såvel i handling som på hjemmesiden.

Desværre har såvel bestyrelsen i FB som PB ikke grebet ind i KT's måde at drive PrivatBo på, trods de folkevalgte bestyrelsesmedlemmers kamp for det modsatte. En af årsagerne kan være, at der er ekstrem fokus på økonomien, da nogle oversmarte bestyrelsesmedlemmer for nogle år siden er indgået i nogle risikable rentespekulationer, som er gået helt galt. Det koster fonden en formue hvert år og kan ikke ændres de næste 25-26 år og der er kun en part til at betale: lejerne. Det er meget utilfredsstillende hele tiden at leve med konsekvenserne af, at det går skidt i fonden, når man ved, at driften går fornuftigt, men at spekulationer i finansverdenen trækker det hele ned.

Derfor er det helt nødvendigt, at såvel Bosam som beboerrepræsentationen (BBRep) holder meget nøje øje med alt, der kommer fra PrivatBo – også fordi der ofte er fejl i materialet. Det har desværre også medført, at den planlagte vedligeholdelsesplan heller ikke har kunnet blive drøftet/igangsat endnu. Helt grundlæggende er der to helt forskellige

holdninger til prioriteringen og til begreberne vedligeholdelse (som PB skal betale af de bestående midler) og nyinvesteringer (som kan lægges direkte på huslejen). Et eksempel er vores vinduer, hvor vi mener, at en vedligeholdelse ved udskiftning af en del af bundrammerne er fint nok, men i stedet foreslår PB en total udskiftning af vinduer (lejeforhøjelse).

Det er vigtigt, at dialogen kommer i gang, for ejendommens forfald er synligt for os alle og det gør det ikke bedre, at der samtidig spares på den almindelige udvendige vedligeholdelse, som beboerne har indbetalt midler til, som ikke bliver brugt. BBRep forsøger af mange forskellige veje at få en fornuftig dialog i gang, men indtil nu er det ikke lykkedes.

David Parna er blevet bortvist og Erik Romme er blevet degraderet til 'seniorinspektør uden portefølje'. Arbejdsklimaet i PrivatBo skulle efter sigende være særdeles dårligt og betegnes: "management by fear"!

Ved flytning er hovedreglen i den seneste tid, at der istandsættes så meget som lovgivningen tillader, ofte med nyt køkken og bad, men det medfører, at vores huslejer stiger kraftigt hver gang. Hvis nuværende lejere selv ønsker at istandsætte deres lejlighed, kan de stadig finansiere det selv, men hvis PrivatBo skal gøre det, så advarer vi meget kraftigt mod de tilbud, der kommer. Dels er håndværkerpriserne meget høje og dels ydes der tilsyneladende ikke 'sparet vedligeholdelse' længere. Sidstnævnte betyder for en konkret lejlighed en forskel i byggeprisen på ca. 210.000 kr. og det nærmer sig bondefangeri! Uforståeligt, når nu nuværende lejerne ønsker at gøre en positiv forbedring af FB's lejlighed??

Vi er meget glade for Bosam, som er vores gode og skattede vogter overfor den værste galskab fra PB/KT, men desværre har KT netop varslet, at man fra deres side ønsker at forhandle med de enkelte ejendomme i stedet for igennem Bosam. Det sidste ord er ikke sagt endnu, men vi håber, at den gamle ordning fastholdes.

Skybruddet i 2011 kostede en masse penge og en masse bøvl. Mange andre – bl.a. Frederiksberg Kommune – har taget ved lære af det og er ved at forebygge eventuelle skader fra kommende skybrud. FB/PB har, efter det oplyste, ikke skænket det en eneste tanke, for (citater): "Der går nok lang tid før der kommer et nyt". De fleste andre tror noget andet!

Lilian på kontoret er blevet erstattet af en ekstra gårdmand, da det betyder lidt mere fleksibilitet i arbejdet. Det er primært Bjørn, der passer kontoret. Der er tiltrådt en ny mand, Jesper. Han er primært i Sønderjyllandsgården.

En bøn fra ejendomskontoret: alt for mange anbringer storskrald andre steder, end hvor det skal være. Hvis ejermanden findes, medfører det en regning. Hvis ikke ejermanden findes, så koster det os alle sammen penge. Derfor: Hjælp din nabo og andre med at gøre det rigtigt. Det anbefales også, at ejendomskontoret skifter storskralpladsen meget bedre!

DET POSITIVE:

FB's bestyrelse har accepteret, at stuelejligheder med have i fremtiden først tilbydes de nuværende lejere i DSB, som er skrevet op til en stuelejlighed. Der vi i løbet af februar komme brev rundt til alle og den 27/2 afholdes informationsaften i Værestedet kl. 19.

Alle lejerers husleje nedsættes pr. 1. februar 2014 med 42,64 kr. pr. lejlighed. BBRep har nemlig afsløret PB i ikke af sig selv at stoppe opkrævningen af den ekstra leje for linoleum og legepladser på det forudbestemte tidspunkt. Endnu et eksempel på en fejl og en grund til, at der bruges mange kræfter på at kontrollere alt, der kommer derinde fra! Der optages forhandlinger nu – sammen med Bosam – om en evt. tilbagebetaling af for meget indbetalt husleje.

ARRANGEMENTER I 2013

Følgende arrangementer har været afholdt: Sommerfest, hvor man som noget nyt havde en beskeden egenbetaling. Vejret var med os og alle de spændende nyheder på mad og legefronten blev godt modtaget. Vi er meget taknemmelige for al den hjælp, vi fik fra forskellige frivillige. Tusind tak – og kom gerne igen!

Senior turen gik til KB Hallen, hvor den nye direktør for KB fortalte om hændelsen, forløbet siden og udsigterne for en løsning. Der blev spist en god frokost i restaurant Granen, som kan anbefales.

Kunst på Christiansborg var en type arrangement, hvor deltagerne selv mødte op. Det var uhyre interessant, ikke mindst for lettere kunstinteresserede deltagere. Undervejs hørte vi også anekdoter om det virkelige liv på Borgen og vi var inde og se diverse interessante lokaler. Fin, fin tur og tak til Charlotte.

Samarbejdet med Ejendomskontoret har fungeret godt i årets løb og Torben takkede Bo og hans svende.

I 2013 har vi modtaget sponsorbidrag til vores arrangementer af C&G (VVS), 3 EL (vores elinstallatør), Vinzenz Tømrerfirma og PrivatBo.

DET NYE ÅR

Vi håber, at dialogen og arbejdet med DV planerne tager fart. Det er ønsket, at der bliver en involvering af interesserede beboere i forskellige arbejdsgrupper. Det vender vi tilbage til.

Der vil søges om mulighed for, at stuelejligheder med træ terrasse kan få lov til (på egen regning) at opsætte markise. Dette drøftes med de enkelte lejere, når godkendelse fra kommunen foreligger.

ARRANGEMENTER 2014:

Søndag den 2/3:

Fastelavn

Uge 15:

Arrangement ud i det blå

Fredag den 29/8:
Uge 37:
Uge 46:
Søndag den 30/11 (eftermiddag)

Sommerfest
Nyt arrangement ud i det blå
Senior udflugt
GOD JUL i Værestedet

Miljøet i- og omkring Den Sønderjyske By (v. Søren Berg)

Da der er mange faktorer som påvirker mennesker, dyr, bygninger, veje mm. har jeg valgt at opdele beskrivelsen af miljøet og de forandringer som pågår, i 2 afdelinger: **Internt og Eksternt.**

Den interne beskrivelse gælder for alle, som bor her og matriklen med bygninger etc.

Den eksterne handler om alle de fysiske forandringer som kommer udefra, og som påvirker vores måde at leve på her i bebyggelsen.

Hvad sker der lige nu?

Internt:

Fugtproblemer i sokkel
Asfaltbelægning revnet
Kloakker
Beplantning på fællesarealer (roser, træer, plantekasser, lejepladser)
Låger ind til gårdene
Skralderum

Eksternt:

Nedrivning og byggemodning på Falkonergårdens Gymnasium. Status.
Intensiv busdrift på vejene i- og omkring Den Sønderjyske By.
Gymnasieelevers færden i området.
Asfaltbelægning på veje ødelagt/revnet
Gennemkørende trafik
Affredning af KB Hallen

Forandringer kan ske på forskellig hvis: naturkræfter nedbryder menneskeskabte ting, efterhånden som tiden går, - og mennesket ændrer med sin adfærd også naturen. Så der vil uafværgeligt ske forandringer med vores sted at bo og vores nærområde.

I og med, at vi har fugtproblemer, er det fornuftigt at bibeholde den høje grad af beplantning, som ved regnskyl kan opsuge meget af vandet. Tak til Bo som har fået plantet 525 nye rosenbuske!

Fugtproblemer kan også imødegås ved at vedligeholde asfalten i gården, da en krakeleret asfalt ikke kan bortlede vandet til kloakkerne effektivt nok.

Mht. trivsel og privatsfære, bliver vi jo i høj grad påvirket af trafikstøj, gennemkørsel og uvedkommendes færden i gårdene (skoleelever og andre, som tager smutvejen).
Vores skralderum har fået tag på, og det er jo dejligt, nu mangler vi bare døre med lås.

Hvad kommer der i fremtiden?

Internt:

D/V (Drift - og vedligeholdelse) planer?

Vi afventer stadig et udspil fra PrivatBo.

Eksternt:

Ny stor hal på Falkonergården = flere elever = mere trafik og støj

Mega multihal i stedet for KB Hallen: dette projekt vil virkelig sætte sit præg på området. Først skal KB Hallen rives ned og grunden byggemodnes, en monsteropgave som vil medføre støj og tung trafik på alle veje. Når byggeriet så går i gang, vil der komme ny støj fra tilkørsel af materialer, håndværkere mv. Alt i alt skal man nok beregne 2 år til det.

Når så den nye superhal er klar, vil der være en voldsomt øget trafik af besøgende til diverse arrangementer, fra boksekampe til rockkoncerter. Der vil være en konstant cirkulering af biler som søger parkering og gennemgang af folk til eller fra diverse arrangementer.

Hvad kan vi gøre?

Internt:

Der kommer en ny bestyrelses sammensætning i Frederiksberg Boligfond i løbet af foråret, og vi kan håbe på, at de gør noget ved PrivatBo's håndtering af D/V planerne.

Eksternt:

Vi kan gøre os synlige i medier og hos beslutningstagere.

Vi kan sætte os ind i regler og tidsfrister.

Vi kan oprette et arbejdsudvalg.

Vi kan oprette en facebook gruppe.

Det, som vi skal have belyst, er, om det er forandringer som vi har glæde af, kan leve med, eller overhovedet ikke acceptere. Når vi har taget stilling til det, har vi et moralsk ståsted, som gør det nemmere at forklare og argumentere for vores synspunkt.

Så når vi drøfter miljø og livsvilkår her i DSB, er det vigtigt, at vi ved, hvor vi står (lejere og borgere), og hvem vi skal have i tale, hvis vi ønsker at blive hørt.

Magtstrukturer:

Internt:

Lejerne (jer) betaler for at bo her

Frederiksberg Boligfond ejer byggeriet, bestyrelse sammensat af repræsentanter fra politik, organisationer og lejere.

Administrationen køres af PrivatBo, som ejes af Frederiksberg Boligfond og Københavnerfondene (50/50)

Vi er underlagt loven om privat udlejning = kapitalistisk tilgang = penge frem for alt.

Beboerrepræsentationen repræsenterer lejerne.

Eksternt:

Borgerne (jer) betaler skat for at bo her, og vælger hvert 4. år en ny Kommunalbestyrelse
Kommunalbestyrelsen vedtager lokalplaner (Borgmester Jørgen Glenthøj)
Lokalplanen effektueres af By - og Miljøudvalget. (Formand: Jan E. Jørgensen)
Daglig drift og vedligeholdelse udføres af By og Miljøområdet (Direktør Ulrik Vinge)

Skal vi have indflydelse på vores miljø og dermed glæde ved at bo her, så må i stå sammen og holde på vores ret og komme med konstruktive løsninger. Og som alt andet her i den moderne verden, så handler det om SYNLIGHED og **handling**.

NY HJEMMESIDE (www.sonderjyskeby.dk)

Phillip viste en demo af den kommende forside på en ny hjemmeside. Meningen er, at den bliver mere levende og løbende ajourført, så den for alvor bliver et værktøj mellem BBRep og lejerne. Det ventes, at der går en måned tid, før vi er endeligt køreklar. Siden vil blive forsynet med en interaktiv side, så der kan føres en dialog.

Der vil blive opsat meddelelse på alle opslagstavler, når man er klar.

Der var nogle enkelte spørgsmål til beretningen:

- Kan vask og WC udskiftes med midler fra vedligeholdelseskontoen. *JH svarede, at det burde man kunne, specielt når der står så mange penge på kontoen, men tal med BO*
- En lejer deltager i kommunens møde om skybrudskonsekvenser den 23/1. *Dejligt, hvis BBRep kan få en tilbagemelding*
- Hvordan får vi gang i samarbejdet med PB igen? *Det er ikke til at vide, men alt forsøges.*
- En lejer foreslog, at vi søgte erfaringer fra andre tilsvarende byggerier, som har fået renoveret, f.eks. Brumleby på Østerbro eller Carlsbergs gamle boliger. *Godt forslag. Taget ad notam.*
- Forslag: Prøv at søge fondsmidler til nye låger. *God ide, som forsøges*
- Der blev udtrykt stor glæde over planerne for en genoplivning af hjemmesiden og et stort ønske om, at den bliver meget aktiv og ajourført, så den hele tiden er aktuel. *Det er planen og vi har anskaffet en nye, mere smidig platform af samme grund.*
- Låger til gårdene skal godkendes og man kan vel ikke forestille sig andet, end at lejerne skal betale? *Godkendelse er nødvendig (både hos PB og i kommunen). Økonomien skal først belyses fuldstændigt, men lejerne kommer givet til at deltage.*
- De kommende parkeringsudfordringer blev drøftet. *BBRep vil søge at komme på forkant, dels med KB Hallens ledelse, lokalplaner og evt. søge om P forbud på vores veje for 'fremmede'.*
- Det blev foreslået, at der blev lavet en slags 'facebook gruppe' til drøftelse af aktuelle temaer og spørgsmål/svar i hverdagen. *BBRep er helt enige og det vil blive undersøgt.*

Beretning blev godkendt.

3. Årsregnskab

Regnskabet har været ophængt i alle ejendomme i ca. 10 dage og enkelte eksemplarer blev uddelt. Desværre var søjlen med sidste års tal gledet ud, men det vil der blive rådet bod på næste år.

BBRep var selv glade for, at resultatet var vendt fra et underskud på ca. 10.000 kr. til et overskud på ca. 8.000 kr.

Regnskabet blev godkendt.

Forsamlingen tog ad notam, at beløbet til beboerrepræsentationens arbejde fortsat skal satsreguleres. Senest for 2014 med kr. 3,- årligt, så beløbet udgør kr. 336,- pr. lejemål. Forsamlingen tilsluttede sig også, at beløbet fortsat satsreguleres pr. 1.1. 2014.

4. Valg af beboerrepræsentanter, suppleanter og revisor

Den gamle bestyrelse stiller op igen. Af de tre suppleanter genopstiller de to, da Jette Løvdahl ønsker at trække sig.

Alle blev genvalgt. Bestyrelsen sammensættes af: Torben Brabrand, Bjarne Vang, Laila Eltong, Bent Christensen og Søren Berg. Suppleanter er: Charlotte Eisenhardt og Phillip Dorin Hansen.

Dorit Godsk Jørgensen blev genvalgt som revisor med applaus.

5. Indkomne forslag

Ingen forslag indkommet.

6. Eventuelt

- Kan der ikke investeres i nogen pæne juletræer til Jul? *Bo svarede OK.*
- Omkring varslingen om rydning af uvedkommende genstande, bl.a. i cykelkældre, blev det præciseret, at cykler og barnevogne er OK. Alt andet bør fjernes.
- Kan der ikke investeres i automatisk tænding af lyset på trapperne. *God ide, men det koster og lejerne skal helt sikkert medbetale.*
- Kan vi ikke få indført sparepærer? *Der burde være sparepærer de fleste steder.*
- Der efterlyses en ekstra tørretumbler. *Bo vil kigge på det og gjorde i øvrigt opmærksom på, at man pt. kigger på et nyt kortsystem, da det gamle ikke længere kan suppleres.*
- Der blev uddelt fortjent ros til ejendomskontoret for snerydningen
- Der blev gjort opmærksom på, at for mange cykler på fortovet og at det er farligt. *Vi kan ikke gøre så meget andet end at opfordre alle til at protestere direkte til synderne, når man møder dem.*

Beboermødet blev afsluttet med en tak for fremmødet og god ro og orden til alle og til Jørgen Hemmingsen for indsatsen som dirigent.

Referat: BBRep, Dato: 27-01-2014