

Referat af Afsluttende Beboermøde

29/9-2021, kl. 18:30-21:30

Punkt 1

Velkomst ved Christine Rasmine Johansen

Punkt 2

Valg af dirigent – Niels Johan Juul Nielsen

Valg af referent – Morten Kjeldgaard Christensen-Hornehøj

Valg af stemmetællere - Kitty Long og Pernille Thorndahl

Punkt 3

Essensen af diskussionerne er refereret herunder. Da den primære forslagsstiller ikke fremmødte, blev behandlingen af punkterne behandlet uden viden om baggrund for forslagene. Derfor opfordrede flere i forsamlingen til, at man i fremtiden møder frem, når man sender et forslag. Alternativt bør forslagsstillere melde afbud, da behandlingen af punkterne mangler substans.

Forslag om Natteravne udskudt til senere tidspunkt.

Regningen til retssagen: 72 lejere har betalt selvrisko. Vi mangler ca. 50.000 kr., dvs. at mange mangler at dække deres udgifter endnu. Vi har modtaget et anseeligt tilskud fra Enhedslisten, mens Beboerrepræsentationen også har dækket et væsentligt beløb fra BBR-kassen. Endnu mangler en del at betale deres udgifter til selvrisko, og BBR opfordre derpå dem som mangler til at betale.

Retningslinjer for BBR's arbejde: Bekendtgørelse om Beboerrepræsentation er retningsgivende, hvorfor særregler er overflødige. Forsamlingen konkluderede at BBR naturligvis skal følge de gældende regler på området, og at Den Sønderjyske By ikke skal lave særregler.

Ejendomsmester: Verserende sager og/eller sladder gør, at emnet ikke behandles. Forslagsstilleren mødte desværre ikke frem, så forslagene kunne kvalificeres. BBR lovede forsamlingen, at henvendelser altid skal tages alvorligt. Enkelte beskrev en kommandovej, som altid bør benyttes i vores retssamfund. Hvis nogen bryder ind hos en lejer, meldes ulovligheden til politiet.

Forventninger til BBR på Facebook: Forventningerne kan læses ud af retningslinjerne, som eksisterer på Facebooksiden.

Emnerne omhandlende DEAS udgik også.

Punkt 4

Herunder refereres kun stemmeafgivende punkter

Havereglement: Deas og Ejendomskontorets medarbejder håndhæver Havereglementet

Følgende er tilkendegivet "for" og ikke endelig vedtaget, da der fortsat sker bearbejdning af reglementet hos Administrator:

- Der er et privilegium at have rådighed over en have. Pas derfor godt på den og husk, at det ikke kun er dig, der skal se på din have.
- Haverne er etableret som prydhaver og det bør i det store hele fastholdes. Da jorden kan være forurenet, frarådes det at benytte haven som nyttehave.
- Haverne må ikke benyttes til opmagasinering. Haverne skal til enhver tid fremstå vel vedligeholdte og ryddelige.
- Flisebelægning i haverne må ikke udgøre mere end højst halvdelen af havens areal – **SKAL UDGÅ**
- Ved fraflytning skal haven overdrages ordnet, græsset slået og haven fremstå vedligeholdet. Såfremt fraflytter af haven ikke har overholdt dette, kan ejendomskontoret rekvirere gartner, som vil forestå hævarebejdet på fraflytters regning.
- Haverne må ikke lånes eller lejes ud til andre.
- Græsplænen skal slås løbende, så den fremstår velplejet.
- Græsslåning samt brug af støjende haveredskaber skal foregå på hverdage mellem kl. 9.00 og kl. 19.00. På lørdage, søndage og helligdage mellem kl. 10.00 og kl. 15.00.
- Benyttelse af musikanlæg, herunder musikinstrumenter skal ske med fornøden hensyntagen til naboerne. I de sene aftentimer bør der udvises særlige hensyn ved at dæmpe støjniveauet. De samme regler er gældende, hvis lejer har besøgende. Benyttelse af musikanlæg m.v. er ikke tilladt efter kl. 22.00.
- Der må under ingen omstændigheder tændes bål i haven. Ved brug af grill skal der tages særligt hensyn til de andre beboere. Grill må kun stilles på et ikke brændbart underlag, dvs. at grillen ikke må stå direkte på en træterrasse.
- På grund af den store rotteplage på Frederiksberg, må der ikke opsættes fuglehuse og foderbrætter i haven. Der må ikke ske fodring af dyr og fugle med eks. Foderkugler og fuglefrø etc. Det er ikke tilladt at opstille permanente bure til dyrehold i haven.
- Der må ikke opsættes parabolantener eller lignende i haverne eller på murværket.
- Opsatte antenner skal nedtages. Skader på murværk påhviler det lejer at udbedre – **SKAL UDGÅ**
- Såfremt lejer ønsker afdækning med sejl på terrassen, skal lejer rette henvendelse til ejendomskontoret. Sejl skal være ensfarvede og fremstå uden logoer eller anden grafik. – **BLIVER OMFORMULERET, DA EJENDOMSKONTORET IKKE LÆNGERE KAN FORMIDLE SEJL**
- Afdækningssejl anskaffes, vedligeholdes og fornyes af lejer for egen regning.
- Der må ikke opføres lysthuse og skure i haven, ligesom terrasser ikke må overdækkes – **SKAL UDGÅ**
- Bestående skure opsat tæt på facaden kan forblive, under forudsætning af, at lejer kan dokumentere, at tilbygningen opfylder de lovmæssige krav til brandsikring.
- Der må ikke ske genopførelse af eksisterende lysthuse, skure eller overdækkede terrasser – **SKAL UDGÅ**
- Lejer har mulighed for at etablere et redskabsskur i haven efter indhentelse af forudgående tilladelse fra udlejer og de nødvendige tilladelser fra offentlig myndighed.
- Et ønske om etablering af redskabsskur skal rettes til ejendomskontoret, der kan vejlede om eventuelle krav til materialer, udformning og placering inden projektering. Lejer forestår projektering og udarbejdelse af ansøgning om byggetilladelse. Såfremt udlejer kan godkende projektet, meddeler udlejer fuldmagt til, at lejer søger de nødvendige myndighedsgodkendelser. Opførelse og vedligeholdelse af skuret påhviler lejer. Ved fraflytning skal skuret være velvedligeholdet. Udlejer vil i så fald ikke kræve fjernelse af skuret.
- Den nødvendige vedligeholdelse af redskabsskuret forestås af udlejer - **SKAL UDGÅ**

- Der må opføres ét redskabsskur pr. have, som skal opføres i henhold til tegning, der udleveres ved henvendelse til ejendomskontoret.
- Udførelsen skal ske i håndværksmæssig god kvalitet og i materialer af trykimprægneret træ. Der kan endvidere opføres overdække som tillige skal opføres i henhold til tegning fra ejendomskontoret.
- Placeringen af redskabsskur og overdække skal godkendes af ejendomskontoret for at sikre, at opførelse sker i forsvarlig overensstemmelse med de lovmæssige krav til brandsikring.
- Såfremt redskabsskur og overdække ikke er udført i henhold til de udleverede retningslinjer, kan ejendomskontoret kræve konstruktionen fjernet omgående. Det samme gør sig gældende, hvis konstruktionerne fremstår ustabile eller misligholdt.
- Hække mod vej skal så vidt muligt have en klippehøjde på 150 cm. Det vil sige 55 cm målt fra hegnets håndliste. Mindre afvigelser i forhold til den anførte klippehøjde kan forekomme, hvor det er nødvendigt for at sikre tilstrækkelige vækstbetingelser for hækken. Den angivne hækkehøjde kan ligeledes fraviges, hvis kommunen med baggrund i tinglyst deklaration måtte kræve det.
- Inde i gårdene, hvor der ikke er haver i umiddelbar forbindelse med beboelse, skal alle hække så vidt muligt have en klippehøjde på 160 cm fra terræn. Mindre afvigelser i forhold til den anførte klippehøjde kan forekomme, hvor det er nødvendigt for at sikre tilstrækkelige vækstbetingelser for hækken. Den angivne hækkehøjde kan ligeledes fraviges, hvis kommunen med baggrund i tinglyst deklaration måtte kræve det.
- Hækkene mellem haverne skal fra facaden og 3 meter ud have en højde på mellem 150 og 180 cm fra terræn.
- Det er ikke tilladt at opsætte yderligere hegn end de af udlejer etablerede. Dog kan lejer opsætte ét læhegn/-sejl med en side eller 2 sider i en ret vinkel. Hver side må have en højde på maksimalt 120 cm og en længde på maksimalt 200 cm i haven. Sejl skal holdes i farverne grå og sort. Læhegn må opføres i naturmaterialer som f.eks. pil, bambus eller lignende. Stolper må ikke udføres med støbt fundament.
- Træer og buske må ikke have en højde, der er til gene for naboer/overboer. Såfremt der opstår uenighed mellem naboer om højde og gener, må træer og buske ikke være højere end 3 meter
- Hjørnetræer ved indgangspartierne til opgangene holdes og beskæres af udlejer.
- Det er ikke tilladt at sætte planter op af facaden. Der må ikke bores eller påsættes effekter på facaderne. Træer og buske må ikke berøre facaden og der skal være plads bag beplantningen til vedligeholdelse af facaden med maling.
- Træer og buske må ikke berøre facaden og der skal være plads bag beplantningen til vedligeholdelse af facaden med maling.
- Regnvandsbrønde og tagedløb; Det er vigtigt, at disse ikke dækkes til, da de skal være frit tilgængelige for inspektion og/eller rensning.
- Ejendommens ejendomsmester fører tilsyn med, at reglerne i dette havereglement overholdes. I det omfang, det skønnes nødvendigt med påtale, kontakter ejendomsmesteren lejer og påtaler forholdet og giver en frist til løsning.
- Hvis en lejer ikke overholder havereglementet efter modtagelse af en påtale fra ejendomsmesteren overtager administrationen sagen. Dette kan medføre, at administrationen ser sig nødsaget til at rekvirere professionel assistance til at rette op på forholdet for lejers regning. I de tilfælde hvor haven er en integreret del af hovedlejemålet vil den yderste konsekvens kunne medføre, at lejemålet ophæves. Manglende betaling for tilkald af professionel assistance inddrives gennem inkasso.

Følgende blev der ikke afstemt om:

- Udlejning af haver mod gaden på selvstændige lejekontrakter
- Etablering og vedligehold af træterasser
- Pasning og vedligehold af hække, samt pasning af areal omkring hække

BBR og havereglementsudvalget har efterfølgende anmodet om præcisering af formulering vedrørende opsætning af hundehegn og blomsterespalier.

BILAG TIL DET NYE HAVEREGLEMENT ER HOS HAVEKRUKKERNE.

Punkt 5

Vi er i fare for at blive solgt, så vi skal til at mobilisere os igen, sammen med andre ejendomme, som er i fare for at blive solgt.

Tak for i aften ved Christine Rasmine Johansen

/Morten, BBR - 29/9 2021