

Referat af ordinært beboermøde i Den Sønderjyske By

Ordinært beboermøde i Den Sønderjyske By d. 17. august 2021

Punkt 1: Valg af dirigent og referent

Dirigent: Bo Arvedsen

Referent: Veronica Bay

Marianne Sørensen og John Helmer udpeges til at hjælpe Bo Arvedsen med at tælle stemmer op ved afstemningen.

Mødet er rettidigt indkaldt. Vi skulle have holdt beboermøde d. 9. april 2021, men Bo Arvedsen skrev til boligministeren om at få lov til at holde mødet senere, og vi fik udsættelse til 1. oktober.

Bemærkninger til dagsordenen: Der er 13 indkomne forslag/diskussionsemner, men da der *skal* vælges beboerrepræsentanter, af hensyn til lovgivningen, foreslås der, at der byttes om på punkt 6 og punkt 4 i den udsendte dagsorden, så man når at vælge beboerrepræsentationen. Forslaget vedtages.

Punkt 2: Aflæggelse af formandens beretning (suppleret med betragtninger fra repræsentanten i fonden)

Den afgående formand Søren Berg aflægger beretning for de 2 år og fem måneder, der – grundet Covid-19 – er gået siden sidste ordinære beboermøde.

Søren Berg orienterer vedr. hvad BBR er, historikken ang. retssagen, retsafgift, opnåede mål BBRs arbejdsbelastning i de sidste par år, mindeord til Torben Brabrand, vinduessagen, driftsregnskab, 100-års jubilæum, havekrukkerne, to verserende sager (den fulde beretning er vedlagt) .

BBR:

Beboerorganisation: Består af frivillige og ulønnede medlemmer, som fungerer som bindeled mellem lejere og udlejerens interesser. BBR tager sig bl.a. af huslejestigninger, omkostningsbestemt leje, modernisering, men har også været aktive omkring retssagen mod Frederiksberg boligfond.

Historikken ang. retssagen:

Søren Berg skitserer historikken omkring retssagen: intentionerne med at kæmpe imod et salg, tak til de beboere, der særligt har arbejdet med retssagsdokumenter, aktindsigt, ansøgning om fri proces, domsafsigelse i byretten (hvor vi tabte retssagen), anke til Civilstyrelsen, klage til procesbevillingsnævnet, fri proces for 80 beboere men afslag på fri proces for de øvrige beboere.

Retsafgift

Sagsomkostningerne løb op i 1,5 millioner - et beløb oversteget vores forsikringssum. Lars Langkjær har lavet en økonomisk opgørelse, som viser, at alle sagsøgere skal betale 400 kr. i selvrisiko til BBR, som har lagt ud for lejernes selvrisiko, indtil sagen blev afgjort. Lars Langkjær har skrevet et brev til sagsøgere. BBR har valgt at dække nogle af omkostningerne ifm. selvriskoen.

Det er vigtigt, at man i "besked til modtager" skriver sit navn eller den lejlighed, man boede i på tidspunktet, da der blev indsamlet forsikringsoplysninger på sin indbetaling. Indbetalingen gælder alle, der anlagde sagen med forsikringsdækning.

Opnåede mål

Vi tabte retssagen i byretten, men Blackstone blev jaget væk, og vi fik ændret boligloven (5.2). (På oplægget til lovændringen var der et stort billede af Den Sønderjyske By). Med andre ord har vi skærpet opmærksomheden på et fortsat behov for billige boliger i København.

Der er dog stadig ugler i mosen. Fonden har bedt Frederiksberg Kommune om at frasige sig sin forkøbsret. Fonden er fortsat pressen, og det mærkes på, at der spares på ejendomskontoret.

Morten supplerer formandens beretning med beretning om sit arbejde i fonden.

Morten Hornehøj-Christensen sidder i fonden, og han lover, at han ikke kommer til at sælge nogle ejendomme. Hvis der skal ske ændringer, skal der være enstemmighed i fondens bestyrelse, men Morten siger nej tak. Det betyder, at det bliver virkelig besværligt for fonden at sælge.

Formandens beretning fortsat

BBRs arbejdsbelastning

Arbejdet med retssagen har været ekstremt komplekst. Oven i det har der været sager i huslejenævnet, vinduessag, havereglement, samarbejde med ejendomskontoret etc. Søren Berg alene har modtaget 4.100 mails i de sidste to år. Oven i det har dele af BBR arbejdet med presse, bilag til retssag, andelsgruppe etc. Det estimerede timeforbrug i BBR i de seneste år er det, der svarer til to fuldtidsstillinger 48 uger om året.

Mindeord for Torben Brabrand.

I foråret 2020 gik Torben Brabrand gik bort. Vi mistede et stort og engageret menneske. Torben kunne snakke med alle og havde en dejlig humor. Han trådte en kort tid ud af BBR og brugte sin energi på hospitalsklovnene. 2019 blev han valgt ind i BBR igen. Det lykkedes Torben at vinde sagen om hegn omkring haverne.

Alice (Torbens enke) takker for ordene.

Vinduessagen

For nogle år siden kunne man vælge enten at reparere eller skifte vinduerne ud. Man valgte det sidste, hvorved det blev en forbedring. Men det væltede ind med klager over vinduerne. En

bygningsingeniør hyret af BBR stadfæstede, at det ikke var nogen forbedring. To lejere påtog sig at lægge sag an i huslejenævnet, (boligretten), men tabte sagen i boligretten.

Drift af ejendommen

Drift og vedligeholdelsesplaner: 2022 udskiftes vandrør, afrensning af aftrækskanaler, belægning i gårde, vaskemaskiner.

Vi er overgået fra Privatbo til Deas som ejendomsadministrator. Vi har fået ny ejendomsmester, Claus, som også er ejendomsmester i Svalegården. Der har været mange henvendelser om tone fra Claus. Beboere har oplevet at blive talt grimt og talt ned til.

100-års jubilæum

I forb. Med Den Sønderjyske Bys 100-års jubilæum opfordres Martin Branner til at skrive om Den Sønderjyske By igennem 100 år. Det vil Martin Branner gerne.

Christine Johansen er ankermand på jubilæumsfejringen d. 22. august 2021.

Bytterum

Gitte Svendsen og Pernille Thorndahl står for genbrugskælderen, der er åbent den første mandag i måneden kl. 17-18.

Havekrukkerne

Havekrukkerne består af Rikke, Jette, Karin og Nadja.

Samarbejde

Vi samarbejder med Københavns lejerbevægelse.

To retssager

Pt. Verserer to retssager:

1. Manglende vedligehold (5.2), hvor udlejer vil udleje 8 lejligheder til væsentligt højere pris, men det kan de kun, såfremt ejendommen er velholdt.
2. Omkostningsbestemt huslejestigning grundet hækkeklipping til over 500.000 kr.

IKEA-køkkener nu tilladt

En beboer ville sætte et IKEA-køkken op for egen regning. Det modsatte udlejer sig. Bo A fik den i Huslejenævnet, der gav beboer medhold. Dermed må vi andre også sætte IKEA-køkkener op (husk at søge om tilladelse inden).

Tak til Jo Thillemann

Jo Thillemann takkes særskilt for sit kæmpe arbejde med at kommunikere internt og eksternt.

Spørgsmål og kommentarer til formandens beretning

Ros til BBR – men behov for informationsflow

BBR roses af Veronica Bay for det kæmpe arbejde. Martin Branner vil gerne rose BBR. Han var ved at falde bagover over tidsforbruget, men han kan konstatere, at informationsflowet har været for lavt. Vi skal vide noget mere, så det giver tryghed.

Den sidste mulighed for en ankesag

Det sidste halmstrå i forhold til retssagen: procesbevillingsnævnet skal godkende, om 80 af beboerne i Den Sønderjyske By får fri proces. Martin Branner foreslår, at hvis procesbevillingen vedtages, at 80 beboere får fri proces, nedsættes en lille informationsgruppe for de 80 beboere - ikke på Facebook men via en mailliste. Søren Berg tilslutter sig, men påpeger, at det er meget tidskrævende.

Beretningen tages til efterretning.

Punkt 3: Godkendelse af regnskab

Philip fremlægger regnskabet. Under driftsresultatet skal der naturligvis stå 18.175 kr. Der mangler et par fakturaer, men det drejer sig om faste leverandører som dansk net. I forbindelse med bankskifte blev regninger ved en fejl ikke sat til betalingservice. Man har derfor fået et rykkergebyr på ubetalte regninger.

- Man valgte at skifte bank, fordi den forhenværende kasserer ikke kunne blive oprettet som kasserer (hvidvaskningsregler).
- Grundet rykkergebyr er forsikringen højere, men det falder til normalt leje igen.
- 2019 Blackstone (advokatsalær) .
- 18.000. Retsafgift.
- Ingeniørkonsulentbistand vedr. vinduerne.
- Midler til bannere og andre proaktive tiltag i forbindelse med Blackstoneprotester og retssag.
- Køb af laserprinter og en lamineringsmaskine.

Der stilles spørgsmål fra salen om, hvorfor sommerfesten og Fastelavnsfesten 2020 ikke fremgår af regnskabet.

Regnskabet godkendes (men med en bemærkning om, at der skal være bilag ved udbetalinger).

Punkt 4 (6): Fremtidig virksomhed – indkomne forslag fra beboere

Det foreslås, at man holder møde om de indkomne forslag ved et afsluttende møde i nær fremtid. To forslag, der var indsendt rettidigt, skal genfremsendes, så de stilles som forslag og ikke som diskussion.

Den nye BBR indkalder til nyt møde så vidt muligt inden 1. oktober 2021.

Punkt 5: Fastsættelse af beløb til dækning af udgifter ved beboerrepræsentations arbejde
Ifølge et nyt regelsæt er maxbeløbet forhøjet til 502 kr. om året. Der indstilles til, at det er det nye beløb, der opkræves.

Beløbet vedtages.

Det er tidligere blevet vedtaget, at det indeksreguleres. Det vedtages, at beløbet indeksreguleres pr. 1. januar fremadrettet.

Punkt 6 (4): Valg af beboerrepræsentanter, suppleanter og revisor

Der er stillet to forslag om henholdsvis maksimalt tre eller maksimalt fem suppleanter til BBR.

Morten Hornhøj-Christensen anbefaler, at der ikke er nogen begrænsninger af suppleanter.

Martin Branner fremfører, at med et beboermøde en gang om året er tre er nok. Det kan være svært at vide, hvem der er suppleant, og da bestyrelsen behandler personfølsomme oplysning, er det en god idé at begrænse antallet.

Bjarne Vang fremfører, at der har altid været plads til dem, der gerne vil være med. Han siger, at det er en dum idé at begrænse antallet af suppleanter.

Bo Arvedsen: Hvis man løber tør for suppleanter, fordi BBR-medlemmer udtræder, skal man indkalde til et helt nyt beboermøde, og vælge BBR på ny.

- Forslag 1: Max tre suppleanter
- Forslag 2: Max fem suppleanter
- Forslag 3: Ingen begrænsning

Forslag 1 er valgt: Max tre suppleanter er valgt med 39 stemmer.

Bo Arvedsen stiller følgende forslag: at nr. 6-7-8 af stemmerne til BBR bliver valgt som suppleanter i den orden.

Dette vedtages.

Der skal vælges fem bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen konstituerer sig selv. Man stemmer kun om, hvem der skal sidde i BBR.

Opstillere:

Amin Ainouz, Christine Johansen, Morten Hornehøj-Christensen, Philip Dorin, Bjarne Vang, Søren Berg

Bestyrelsen bliver valgt uden kampvalg, da Søren vælger at blive suppleant i stedet for.

Valg af revisor: Kitty Long

Punkt 7: Nyt havereglement

Udskudt

Punkt 8: Eventuelt

Med forsamlingens velsignelse bliver der talt om brug af håndværkere og vedligeholdelseskontoen.

DEAS siger, at man gerne må bruge sine egne håndværkere, hvis de er billigst.

Diskussion: om brug af håndværkere. Der efterlyses et regelsæt, gennemsigtighed og klare regler. Der skal være åbne kort. Tilbuddene skal åbnes samtidig, så der er tale om fair licitation.

Morten foreslår at der opsættes et møde mellem BBR og DEAS hurtigst muligt.

Søren takkes for sin indsats som BBR-formand, og han siger tak.