

Beboermøde d. 30. marts 2022

Janek fra Svalegården godkendt som ordstyrer
Marianne og Branner stemmetællere
Christine referent (Amin på Christines del)

Christine

- Vores periode startede hektisk med trusler om anmeldelse til Datatilsynet. Det havde intet på sig og i sidste ende kom der ingen anmeldelse.
- Procesbevillingsnævnet gav afslag på anken, som var vores sidste ankesmulighed.
- Der er kommet meget ro herude, hvilket mange beboere også har sagt. Det håber vi fortsætter.
- BBR er blevet digital; derfor skal referater og nyhedsbreve findes på www.sonderjyskeby.dk/dokumenter - meget vigtige meddelelser uddeles stadig i opgangene. Hvis du er fritaget for elektronisk kommunikation, er du velkommen til at kontakte os for at få alle referater og nyhedsbreve på papir.

Morten

- Meget aktivitet i Boligfondens regi – der er mange ender, der skal mødes før at der er noget, der hedder Frederiksberg Boligfond (FB).
- Aftaler skal godkendes af banker + 3 styrelser.
- Hvis de likvide midler slipper op og der ikke findes nye, så eksisterer der ikke en Boligfond mere.
- Nogle politikere har været alt for hurtigt ude og sige, at nu har de reddet Boligfonden, for det er den ikke endnu.
- Tak for støtten, vi (beboervalgte repræsentanter i FB) vil gerne kæmpe for at der kommer endnu mere kommunikation, lejerne bliver endnu mere inddraget i store beslutninger og at lejernes rettigheder bliver støttet bedst muligt

Bo Arvedsen på vegne af Amin

Bo Arvedsen er juridisk rådgiver for beboerrepræsentationen og han har haft en meget travl periode. Der er 2 sager, der er meget vigtige lige nu.

Første vigtige sag

- Der har kørt en sag om manglende vedligehold siden november 2019. Den kommer for nu.
- D. 25. april kommer huslejenævnet forbi.
- Stammer tilbage fra en ingeniørrapport tilbage fra 2015. Fonden ville gerne istandsætte, men da fonden så rapporten, var de ikke interesseret i det.
- Store problemer i stigstreng, maling af trappeopgange, stofledninger fra da ejendommen blev bygget, puds skaller af i kælderen. Der har været membraner, som er smuldret væk nu efter 100 år.
- Noget, der fylder meget, er ventilationen i lejlighederne. Vinduerne dugger enormt meget, fordi vores ventilationsskakte er ikke blevet rensset i mands minde. I 2011 blev der lavet en

rapport, hvor Privatbo selv skrev at det var akut og det skulle vedligeholdes hver 3. år. Det er ikke blevet gjort.

- Vi har fået mange input konkrete steder til vedligeholdelsessagen, hvor vi skal forberede til Huslejenævnet d. 25. april.

Den anden vigtige sag

- Lejeforhøjelse januar 2021: I gennemsnit 200 kr om måneden i lejeforhøjelse. Blandt andet har vi gjort gældende at varslingen er ugyldig.
- Grunden til den store forhøjelse er at de fra udlejers side har sat et gartnerfirma til at klippe vores hække. Udgiften blev over 500.000 årligt. Marianne gik på jagt for at finde et tilbud, der var fuldstændig identisk, men til ¼ af prisen. Det er ikke en rimelig udgift at lejerne skal betale den.

BBR kan ikke normalt rejse vedligeholdssager. Kun når udlejer prøver at lave 5.2-renoveringer, kan BBR indenfor 14 dage rejse en sag, men kun om mangler, der ligger på fællesarealer udenfor de enkelte lejemål.

Der er fokus på brandfare i Boligfonden, men det er ikke noget BBR kan rejse som sag.

Janek: I 1991 havde Svalegården en tagbrand, der også bredte sig meget hurtigt og derfor har de beboervalgte repræsentanter rejst bekymring i Boligfonden, ikke kun i DSB eller Svalegården, men i hele Frederiksberg Boligfond.

Spørgsmål og kommentarer løbende:

Spørgsmål om formandsskabet i FB?

Svar: Der kommer en rokade i maj måned. Ifm anvisningsretten, anvises der i forvejen til 25% af boligmassen. Vi vil gerne have at det bliver mere ligeligt fordelt end at det kun er DSB, Roskildegården, Sønderjyllandsgården. Meget fokus på det.

Spørgsmål: Er det rigtigt forstået, at hvis der bliver solgt ejendomme, så kan anvisningsretten blive til 25% PLUS det fra frasolgte ejendomme.

Svar: Det er ikke helt korrekt forstået, det handler om at give noget tilbage, men det er ikke godkendt.

Spørgsmål: I udgangen af 2022 eller begyndelsen af 2023 har fonden ikke flere penge, hvordan forholder I jer til det?

Svar: Bestyrelsen i Boligfonden søger løsninger, også hvis vi er nødsaget til at ændre fonden grundet de svære økonomiske vilkår. Hvis fonden skal ændres, arbejder lejerepræsentanterne på at inddrage lejerne i alle 19 ejendomme ved urafstemning om fremtiden. Dvs om lejerne ønsker at blive en del af den almene sektor eller et samarbejde med en pensionskasse eller noget helt tredje.

Spørgsmål til Bo: Er der overhovedet penge til alle de ting, der skal laves?

Svar: Boligfonden må jo leve op til sine forpligtelser, når de gerne vil have vores husleje. Loven har heldigvis en løsning, for det er ikke 1. gang i verdenshistorien, og hvis udlejer ikke har råd, selvom

de har fået påbud af Huslejenævnet, så rykker Grundejernes Investeringsfond (GI) ud og laver dem og derefter kræver de pengene af udlejer. GI tager også pant i ejendommene, de har istandsat, hvilket udlejer ikke bryder sig om. Hvis udlejer ikke fx betaler tilbage og ikke laver de ting, de har fået påbud om og det sker op til 3 gange, så kan Fonden miste rettighederne til bestemme selv, hvem der skal administrere deres ejendomme. Svalegårdsens stigrør er heller ikke skiftet siden opførelsen i 1920 og det har været så grelt at dem på 4. ikke havde tryk på vandet og der var bakterier og kloakslam i vandet. Der var mange lejere, der måtte rekvirere VVS til at rense og udskifte blandingsbatteri.

Bent håber der vil komme tilkendegivelse om hvem lejerne vil gerne vil bruge som lejejuridisk repræsentant. BBR har indsamlet tilbud, men de er ikke gennemgået. Opfordrer til at de bliver gennemgået af den nye BBR (*Note fra referenten: Grundet en intern misforståelse i BBR er deadline for indsendelsen af tilbud fra de lejejuriske repræsentanter sat for sent, så der ikke var mulighed for at have behandlet dem inden årsmødet. Det beklager vi mange gange*)

Generelt til eftertanke i dem, der sidder i Fonden. Folk får ikke svar på deres henvendelser fra DEAS. Dagligt ser det også ud til at gårdmændene er smurt tyndt ud. Tag det til eftertanke om næste gang, der skal vælges administration.

DEAS har mange samarbejdsaftaler med PFA og Brank var på et tidspunkt ude at tale meget varmt for PFA, så det virkede som om der var lagt i støbeskeen til at vi skulle sælges til PFA.

Bjørn er ny ejendomsmester og ny ejendomsinspektør i stedet for Mads Blomgren, hedder Søren Nielsen, som virker til at være meget direkte og sympatisk ift at fortælle om ejendommenes reelle tilstand. Han er ansat af Fonden.

Punkt 4 – godkendelse af regnskab

Stor post: Blackstone – det er vores retssag. Da vi gik ud af 2021, havde vi fået 89.600 ind fra selvrisko inkl. 20.000 fra EL. Regnskabet er godkendt.

Punkt 5 – fastsættelse af beløb til BBRs arbejde

Forslag om at følge max på 509 DKK pr beboelseslejlighed pr år. Det er godkendt.

Punkt 6 – Valg af beboerrepræsentanter, revisor og suppleanter

Siddende BBR genvalgt

Søren Berg stiller op til suppleant – valgt.

Kitty genopstiller som revisor – valgt.

BBRs fortsatte arbejde er at vi arbejder videre på at vi på et oplyst grundlag kan vurdere hvilken lejejuridisk rådgiver, vi skal bruge. Vi vil invitere til infomøde om det senere på året.

Punkt 7 – eventuelt

Billiardrummet: Mange vil gerne bruge det. Skriv til Bjarne Vang for at få nøgler. Der bliver sagt at det er lidt svært nogle gange at få fat på Bjarne – kan det gøres nemmere? Hvis man har brug for at få fat på Bjarne, kan man altid komme hen på Værestedet første tirsdag i måneden mellem 18-19.

Værestedet: Det er beskidt. Vi skal have fundet ud af noget med rengøring i Værestedet. Måske kunne vi bruge det bedre – fx nørklerier, Krukkerne. Ro kunne være, at vi kunne være noget mere sociale sammen.

Havereglementet: Al den afstemning vi havde omkring havereglementet, er sat i stå, DEAS ville ikke imødekomme det, vi havde afstemt. Derfor er det som det var, da vi gik til afstemning. Krukkerne vil gerne lave nogle flere ture/begivenheder. Hvis folk ikke selv kan arrangere noget, så tag fat i Krukkerne.

Spørgsmål: Sonderjyskeby.dk administrator: Kan vi ikke tage nogle flere billeder af vores haver og så lagt nogle flere billeder op af hvordan det ser ud nu. Kan vi rykke rundt på det, så det måske er mere logisk, hvor man kan finde tingene.

Spørgsmål: Kan man lave nogle festudvalg eller andre arrangementer, som kan hjælpe med at arrangere ting, så det ikke kun er BBR, der skal arrangere?

Spørgsmål: Hvem vælger håndværkere?

Svar: Beboeren skal selv ud at indhente min. 2 tilbud; den ene skal være ejendommens håndværker og en du selv vælger. Så vælger ejendomskontoret den billigste. Der har tidligere været problemer med at folk ikke har kunne få prisen af vide, men det skulle meget gerne være stoppet nu. Amin følger op. Lovens udgangspunkt er at det suverænt er udlejer, der bestemmer, hvilken udlejer, der skal bruges. Det må meget gerne formidles ud igen til beboerne, så der er klarhed over reglerne. Bjørn er også ejendomsmester for Svalegården, så måske kunne de 2 BBR'er stikke hovederne sammen.

Kommentar: Lad os prøve at samarbejde i stedet for at modarbejde hinanden og prøve at lære af hinanden – både dem, der er gamle i gårde, men også den nye

Spørgsmål: Kan man evt få en fra BBR med ud som bisidder, hvis man skal have besøg af ejendomskontoret fx?

Svar: Ja, det kan man godt.