

# Referat årsmøde 22. april 2024

Note: Der blev byttet rundt på punkt 5 og 6.

## Punkt 1 – valg af dirigent, referent og stemmetællere

Veronica Bay valgt som dirigent, Christine valgt som referent, Anders Stær og Bent Christensen valgt som stemmetællere.

## Punkt 2 – årets beretninger

### *Christine:*

Det har været et år, hvor der har været stille omkring retssagen, fordi vi venter på den kommer for Boligretten. Det har været et år, hvor vi tabte en huslejenævns sag, der var blevet anlagt tilbage i efteråret 2020. Det gjorde at vi i april skulle betale huslejestigningen 39 måneder tilbage. Det kommer Bo ind på senere.

Det har været et år, hvor vi har holdt nogle gode arrangementer; Phillip, Kristina og jeg arrangerede sommerfesten, hvor der kom 68 voksne og 28 børn; 96 mennesker i alt. Pølsevognen var igen i år et hit og hoppeborgen bragte stor begejstring hos børnene.

Amin har sammen med beboere arrangeret et flot fastelavnsarrangement, som 74 deltog i.

En stor tak til Pernille og Birgitte, som holder god orden i Byttekælderen (indgang med egen indgangsnøgle fra gårdsiden Sønderjyllands Alle 9).

Endnu engang stor tak til Havekrukkerne, som sørger for uddeling af havepræmier til årets sommerfest og arrangerer ture til havecenteret for de beboere, der er udfordret på at komme afsted. De har en FB-gruppe ved navn DSB Krukkerne, som du kan melde dig ind i, hvis du gerne vil have fællesskab med andre haveinteresserede fra Den Sønderjyske By. Der er ved at blive arrangeret en ny tur, datoen er endnu ikke fastlagt, så meld dig ind, hvis du vil med.

### *Amin:*

Har blandt andet været involveret i sagen om omkostningsbestemt husleje pr. 1. januar 2021 og de øvrige sager, Bo har været med i. Har arrangeret fastelavnsarrangementet. Vil give ordet videre til Bo, som vil uddybe sagerne.

### *Bo:*

Angående den omkostningsbestemte lejeforhøjelse pr. 1. januar 2021, så var det en stor forhøjelse på 760.000 for hele ejendommen. Det var ikke det hele, vi var uenige om, men det vi var uenige om, var en udgift på 537.000 til hækklipning. Beboerrepræsentationen fik indhentet et tilbud med samme arbejdsbeskrivelse og Grøn Vækst kunne gøre det til ¼ af prisen (red: Det var Havekrukkerne, der indhentede tilbuddet oprindeligt). I begyndelsen var DEAS afvisende, men de tog så en snak med dem og undervejs i sagen gik DEAS med til at skifte til Grøn Vækst. Huslejenævnet lagde blandt andet i deres 3-0 afgørelse vægt på at udlejer var villige til at bruge det billigere tilbud. Det vil sige at hvis sagen ikke var blevet ført, så havde der i huslejestigningen pr. 1. januar 2022 været en væsentligt højere huslejestigning end der kom (red: på vores

hjemmeside <https://sonderjyskeby.dk/dokumenter/> ligger der et dokument "Dybdegående information om OMK 1. januar 2021", hvor ovenstående sag uddybes).

I forbindelse med ovenstående har Bo været i gang med at gennemgå lejeforhøjelserne pr. 1. januar 2022, 2023 og 2024, da de ikke kunne være gennemgået før afgørelsen i huslejenævnet. Måske kan det resultere i at DEAS har opkrævet for mange penge og vi derfor skal have penge tilbage, men det ved vi først senere.

Fonden har ikke været så god til at udleje lejlighederne. Blandt andet har en lejer fået 2,5 måneders husleje tilbage, fordi fonden ikke lejede lejligheden ud i tide. Lejligheden blev til sidst udlejet igennem kommunal anvisning og kommunen har været med til at dække, da de ikke havde svaret i tide.

Mange har reageret på varmeregnskabet, fordi mange varmemålere ikke virker og beboerne derfor har fået skønnet forbrug. Bo har gennemgået varmeregnskabet og udover at udlejer bør skifte batterier på de varmemålere, der ikke virker, er der ikke noget at komme efter.

*Søren:*

Kommet ind i fondsbestyrelsen og det er relevant. Meget af det er dybt fortroligt, så det er begrænset, hvor meget han kan sige, da han skal varetage fondens interesser. Det er ingen hemmelighed at fonden er i økonomiske vanskeligheder. I forhold til økonomien har fonden en retssag kørende mod Svalegården, for de har anlagt stort set samme sag, som vi gjorde ifm Blackstone sagen. De har i første omgang tabt sagen ligesom vi gjorde, men de har haft råd til at anke sagen, som er berammet til december 2025. Der er 9 medlemmer i Fondsbestyrelsen med 3 beboervalgte og de 3 beboervalgte vil undgå lusk og vil sikre lejernes interesse. Også aktiv i Fællesforeningen, som er en forening for de forskellige beboerrepræsentationer fra de andre ejendomme.

### **Spørgsmål: Må fonden gerne tilsidesætte beboernes ønsker, fx terrasser?**

*Svar: Vi har jo en retssag kørende, fordi fonden ikke har vedligehold deres forpligtelser på ejendommen. For ca 10 år siden fik fonden igangsat en ingeniørrapport på hvad der skulle laves og de ville så lave en gensidig aftale om vedligehold, men da de så hvad der skulle laves, løb fonden fra aftalen. Men fonden må godt sige nej til fx at få bygget en terrasse og afdrage over huslejen. Vi betaler til vedligehold hver måned. Opstigende grundfugt kan stige op og ramme etageadskillelserne.*

*Uenighed imellem Bent og Søren om, hvor meget Søren må fortælle os om hans virke i Fondens bestyrelse.*

Rikke: Det var en beboer herude, der kontaktede Grøn Vækst og det nye havereglement har været en stor, politisk øvelse, som fonden er gået med til. De kunne have valgt slet ikke at være gået ind i det.

### **Spørgsmål: Kan vi ikke gøre som vi kunne tidligere, hvor vi selv klippede vores hække, så de ikke har den udgift.**

*Svar: Fonden har valgt at der skal et gartnerfirma på ift klipning af hække.*

### **Punkt 3 – orientering v/Mikkel Jarde om den verserende boligretssag**

Mikkel var desværre blevet syg, men sendte følgende:

*”I sagen mod Frederiksberg Boligfond om manglende vedligeholdelse af vores ejendom kan det oplyses, at sagen stadig kører planmæssigt.*

*Som oplyst i vores nyhedsbrev i omkring årsskiftet vil sagen blive behandlet af Retten på Frederiksberg den 13. og 14. november 2024, dvs. om lidt mere end et halvt år. I den mellemliggende periode fra nu og indtil 4 uger før hovedforhandlingen i retten, dvs. omkring medio oktober 2024, vil der være mulighed for udveksling af processkrifter i sagen mellem advokaterne, hvor der argumenteres for de forskellige synspunkter i sagen.*

*Siden nyhedsbrevet er der indleveret yderligere to processkrifter i sagen, ét fra vores advokat (kaldet en duplik) i januar måned og ét fra fondens advokat (benævnt processkrift 1) i februar måned.*

*Vores advokat forventer at indlevere endnu et processkrift i sagen fra vores side inden sommerferien.”*

### **Punkt 4 – godkendelse af regnskab:**

Sommerfesten er en stor udgift, men længere nede kan vi se, at fonden har givet tilskud til festen, så det går næsten lige op.

#### **Spørgsmål: Hvorfor betaler fonden stadig en gang imellem?**

*Svar: Man kan ansøge om tilskud til arrangementer for beboerne. Det er denne post, der er gået ind som fonden.*

#### **Spørgsmål: Hvad indebærer gaver?**

*Svar: Beboerrepræsentationen og de frivillige grupper får et gavekort til jul. Vi giver også gaver til ejendomskontoret til jul.*

### **Regnskabet er godkendt uden indvendinger.**

### **Punkt 5 – fastsættelse af tilskud til beboerrepræsentationens arbejde:**

Forslag om at nedsætte beboerbidraget med 10 kr, så det fremover er 32,42, dvs 389,04 kr om året. **Forslaget er godkendt.**

### **Punkt 6 – indkomne forslag fra beboere:**

Der er kommet et enkelt indkommet forslag om lejevurist, men af tekniske årsager ligger det kun i Phillips udbakke som afsendt til bbr-mailen og formandens indbakke, men af uransagelige årsager lå den ikke i bbr-mailen alligevel. Grunden til at Phillip havde stillet forslaget var at BBR havde lovet på forrige årsmøde at vi ville tage det op. Grundene Phillip havde listet var følgende:

*“KBHL er kun en person, hvilket i mine øjne kan være en fare, i tilfælde af en ulykke, ferie, sygdom eller lign.*

- *Prisen vil forblive ca det samme. ca 80.000 kr årligt.*
- *2 eller flere jurister tilgængelige, både for BBR og for vores beboere.*
- *1 Økonom ansat til at gennemgå regnskaber*
- *BOSAM er en lejerforening, hvor medlemmerne vælger bestyrelsen.*
- *BOSAMs medarbejdere er bl.a. udpeget som lejerrepræsentanter i huslejenævnene på Frb og i KBH, samt bestyrelsesmedlem i Grundejernes investeringsfond.*
- *BOSAM har tidligere repræsenteret vores ejendom, og repræsenterer også en del af de andre ejendomme i fonden.*
- *BOSAM har lovet at de vil videreføre vores aktuelle sager.”*

Der er meget stor uenighed om forslaget er gyldigt eller ej. Derfor kommer dirigenten med et forslag om at den kommende beboerrepræsentation tager stilling til om der skal indkaldes til ekstraordinær forsamling ift afstemning om lejejurist.

Grundet folks uoverensstemmelser og at forsamlingen ikke ville lytte, trak Veronica sig som dirigent. Rikke Storm tog over som dirigent og det endte med at forsamlingen aftalte at den nye beboerrepræsentation ville bestemme, hvem der ville repræsentere dem ift lejejurist. Der var to beboere, der ville have det op på en ekstraordinær generalforsamling, men størstedelen af forsamlingen var ok med at det ville være den nye beboerrepræsentation, der ville træffe valget.

## Punkt 7 – valg af Beboerrepræsentanter (5 stk), revisor (1 stk) og suppleanter (max 3 stk.):

Kitty stiller op som revisor igen – ingen indvendinger – Kitty er vedtaget som revisor.

BBR genopstiller på nær Morten, dvs: Amin Ainouz, Phillip Dorin Hansen, Søren Berg og Christine Rasmine Johansen.

Øvrige, der opstiller: Bjarne Vang, Brian Petersen, Kristina Borup og Malene Christensen-Hornehøj.

Afstemning: Afgivet 83 stemmer i alt

71	Christine
71	Phillip
63	Kristina
45	Brian
37	Malene
30	Amin
26	Søren
15	Bjarne

Ønsker Amin, Søren og Bjarne at indtræde i suppleantrollerne? Det vil de gerne.

## Punkt 8 – eventuelt:

Marianne: Har selv siddet i BBR i mange år, og det er et stort arbejde. Det er mange mennesker, der laver et stort stykke arbejde. Men indstiller til at folk taler pænt til hinanden på møderne, så det er rart at være her.

Jennifer (tilflytter – hendes første beboermøde): Jeg er direkte chokeret over tonen og hvordan folk opfører sig!

Flere andre tilhørere har også appelleret til at der tales på en ordentlig måde.

## **Diskussion om brug af Værestedet – hvorfor kan det ikke åbnes op for at vi kan bruge det alle sammen?**

*Svar: Det har været oppe at vende mange gange og det, der har stået i vejen, er at det bliver meget administrativt tungt ift at sørge for der er service, rengøring, fungerende opvasker osv. Også hensyn til naboer osv.*

Diverse kommentarer om ovenstående diskussion:

- Hvis nu man betaler et depositum, som kan dække smadrede glas osv, så kan den nye bestyrelse måske overveje det?
- Tidligere har Værestedet har været åbnet op for alle.
- Vil gerne opfordre til at Værestedet bliver brugt.
- I Malthe Bruuns Gård var der en beboer, der stod for det med kontrakt, nøgler osv og tjekkede rengøring, smadrede ting osv.
- To forskellige beboere: Ville være ked af at skulle bo ved siden af et festlokale, fordi der er så lydt. Der vil være meget larm, rend på trapperne osv.
- Ny beboer: Er der nogle fælleslokaler, så måske kunne den nye bestyrelse gøre lidt for at informere om det?

***Rikke afslutter mødet: Vi, der har boet her længe, skal huske at vi er kulturbærere overfor de nye beboere, så lad os opføre os ordentligt overfor hinanden.***

Efterskrift fra den nye beboerrepræsentation:

*Tonen på mødet var meget hård og konfronterende, afbrydende og i nogle tilfælde ret personfikseret. Flere tilhørere appellerede til at der blev talt på en ordentlig måde til hinanden.*

*Vi henstiller til at man respekterer dirigenten, når vedkommende beder om ro og orden.*

*Det handler om vores hjem og derfor ved vi godt, at der kan være store følelser på spil, men vi vil gerne opfordre til at alle opfører sig pænt overfor og taler ordentligt til hinanden. For i sidste ende handler det ikke bare om enkeltpersoner og vores hjem. Det handler også om fællesskabet i vores smukke Sønderjyske By.*