

Referat

af ordinært beboermøde den 7.2.2023, Loftet, Øresundsvej 4, 2300 København S

1. Dagsorden for mødet:
2. Valg af dirigent
3. Beretning fra beboerrepræsentationen
4. Aflæggelse af foreningsregnskabet
5. Indkomne forslag
 - a. Bestyrelsens forslag til ændring af husorden
6. Valg af bestyrelse, revisor og revisorsuppleant
7. Festudvalg
8. Eventuelt

I nedenstående vil der stå beboerrepræsentationen, hvor der i dagsordenen står bestyrelse, da Søndergården har en Beboerrepræsentation.

2. Valg af dirigent

Formand Bente Gardil bød velkommen til beboerne med en særlig velkommen til nye beboere. Bente præsenterede kort den siddende beboerrepræsentation.

Rene Suhr fra lejerorganisationen Bosam blev valgt til dirigent. Rene konstaterede, at beboermødet var beslutningsdygtigt, da kravet om 8 dages varsel for indkaldelse var overholdt.

Rene orienterede om, at der til alle lejemål var omdelt forslag til ny husorden og regnskab for 2022. Til behandling under punkt 5 "Indkomne forslag" har BR ikke modtaget andre forslag end beboerrepræsentationens forslag til ny husorden.

Der blev nedsat stemmeudvalg bestående af beboerne Steffen, Dorthea og Tanja. Cathlin og Anette blev valgt til at tage referat af beboermødet.

Rene orienterede om, at punktet "Eventuelt" ville blive behandlet under punktet om beretning.

Antallet af fremmødte beboere og fuldmagter blev, ved indgangen, registreret til 88 stemmeberettigede.

3. Beretning fra beboerrepræsentationen (herefter BR)

Under punktet berettede formand Bente Gardil om BR's arbejde gennem året. Nedenfor er beretningen refereret ud fra emner og til sidst med besvarelse af spørgsmål fra fremmødte beboere.

Fondsbestyrelsesmedlem Kim Schølte supplerede med beretning fra Fondsbestyrelsens arbejde i forhold til Søndergården.

Ejendomskontoret

Ejendomsmester Gunnar er gået på pension og Søren, som har været ansat som gårdmand i mange år, blev udnævnt til ejendomsmester. Vi har fået en ny gårdmand, Casper - velkommen til Casper.

DEAS ny administrator

Det har været en hård opstart med overgang til DEAS som ny administrator. For beboerne, herunder BR, har det virket, som om ingenting fungerede, og der var total radiotavshed både overfor beboere, inspektør, BR og ejendomskontoret. Vi arbejder på den del skal blive bedre i 2023.

Spørgsmål fra beboerne:

- *I beretning omtales der været tre misere i forhold til samspillet med DEAS – skatter og afgifter, varmeregnskab og radiotavshed. Hvad sker der?*

BR: Vi arbejder på at forbedre forholdene, herunder i samarbejde med Bosam. Det skal nævnes positivt, at Søndergården været heldigere end andre fonde i forhold til mindre antal af tomgangslejligheder.

- *Hvor længe accepterer Fonden tilstanden? Og er der tale om kontraktbrud?*

Kim: Der er et løbende arbejde med at komme igennem med gode forhold. De to øvrige fondsbestyrelsesmedlemmer (valgt af henholdsvis Statsautoriserede Revisorer og Advokatrådet) ser mere på tallene. Kim og BR har øje for beboerne. På et Fællesfondsmøde kom det op, at DEAS mener, at beboerne er tilfredse ud fra data fra Trustpilot. Kim ønsker at have en brugerundersøgelse. Der er nu lagt op til der kommer en kundeundersøgelse. Baggrunden for ønsket om undersøgelsen er utilfredshed med Findbolig, opskrivning og tildeling af lejligheder til eksterne, interne, beboerbørn mm bliver kludret rundt. Meget uheldige fejl om rækkefølge er fuldstændigt uacceptabelt. Der bliver årligt lavet en graf om tilfredshed – vi er i rødt. Generelt er der fokus på at få besat tomgangslejemål. Der er en del arbejde. Kim har skrevet lang bekymringsmail. Søndergården har rimelig god aktivitet på udlejning og ejendomskontoret har god dialog med DEAS.

I forhold til overvejelse om kontraktbrud, så er Kim en ud af tre i fondsbestyrelsen. For at kunne vurdere et eventuelt kontraktbrud kræver det dokumentation, som bl.a. kundeundersøgelse vil kunne understøtte.

- *Kan der arbejdes på at ændre tidspunkt for flytning i forbindelse med bytte af lejlighed?*

Rene fra Bosam: Retningslinjer for bytte af lejlighed fremgår af den enkelte lejekontrakt § 11– både hos en selv og den som byttes med. Der skal laves både indflytning og udflytningssyn. Lejekontrakten er afgørende. Det kan derfor ikke ændres via husorden.

- *Spørgsmål om der har været lukket for varmen, da en radiator ikke virkede, blev henvist til henvendelse til Ejendomskontoret.*

Hund og kat

Ved sidste årlige ordinære beboermøde og ekstraordinært beboermøde, blev en hund eller en kat stemt igennem. Det betyder nu, at vi skal vedtage en ny husorden, hvori det blandt andet indgår, om det er tilladt at holde en hund eller en kat.

Desværre er der allerede nogle beboere, som har anskaffet sig en hund eller kat, hvilket er ulovligt. Det er først lovligt at anskaffe sig en hund eller en kat, når du som beboere har fået tilladelsen fra DEAS og husorden er stemt igennem. Anskaffelse uden tilladelse og husorden kan være udsmidningsgrund.

Forslag om ny husorden

Forslag til ny husorden blevet udarbejdet på baggrund af de eksisterende tre kataloger for det lejede (nuværende husorden, altanreglement, og vedligeholdelseskataloget), og så tilføjet det som står i lejeloven. Der er nogle punkter i husorden, som er nye og som vil blive drøftet senere på mødet.

Oplægget til den nye husorden er udført - gennem snart ¾ år - af de lejervalgte i beboerrepræsentationen, som alle selv er beboere her i ejendommen, og herefter er oplægget gået igennem af vores rådgiver Bosam. Så oplægget er ikke lavet af en "magthungrende ejer", som forsøger at presse noget ned over hovedet på os lejere.

Regulering af husleje

Vi fik varslet en huslejestigning i maj måned 2022 for skatter og afgifter, som efter BR's mening ikke var korrekt. Bosam har gjort indsigelse på vores vegne. Efter meget dialog eller mangel på samme, viste det sig, at Deas ikke havde indbragt vores indsigelse til Huslejenævnet, dvs. at varsel og dermed opkrævningerne var uretmæssigt opkrævet. Vi fik i slutningen af 2022 modregnet det for meget betalte i huslejen for januar 2023, men ikke med renter, som loven ellers foreskriver. Forudbetalt depositum og husleje, var i flere tilfælde heller ikke korrekt.

Varmeregnskabet var heller ikke i orden, flere fik rettet deres varmeregnskab, men der er stadig flere, som stadig ikke har fået deres penge retur. Dette håber vi sker inden for kort tid.

Gårdmiljøet

Legepladsen blev langt om længe færdig og der blev lagt nye fliser under pergolaen. Efter planen skulle vi arbejde videre med resten af gården i 2023, men Københavns Kommune ville noget andet, da vores cykelskure, skraldeskure mm skal rives ned. Årsagen er, at der ikke findes en byggetilladelse til disse skure, hvor flere blev opført for over 40 år eller længere tid siden.

Spørgsmål fra beboerne vedrørende gårdmiljøet:

- *Hvad er konsekvensen af nedrivning af skraldeskur mv. Der blev også fremført utilfredshed med udsigten til nedrivning.*

Inspektør Jesper oplyste, at han gør, hvad han kan for at undersøge, hvad vi kan gøre for at komme uden om nedrivning - måske er en løsning kun fjerne taget eller indhegning. Men lige nu kommer vi ikke igennem i forhold til kommunen.

Baggrund for spørgsmålet om nedrivning stammer fra en tidligere byggetilladelse, der skulle være betinget af en nedrivning. DEAS er involveret i sagsbehandlingen.

Bente: Vi har kendt til sagen, som fondsbestyrelsesmedlem – kommunen har betingelser – det har BR ikke været involveret i – og yderligere kan det være aftalt med en af de foregående inspektører. Generelt kan vi sige, at kommunen ser bredt på byggetilladelser og bebyggelsesprocenter, som er en udfordring mange steder ved, at der er bygget mere, end der er mulighed for. Derved er det et kæmpe apparat, der bliver arbejdet om imod. Vi må se, hvor det lander.

Jubilæumsfest

Sommeren bød på en vellykket fest for beboerne i anledning af Søndergården i 2021 år blev 90 år. Der deltog små 100 beboere. Vi havde besøg af en ballonkunstner, is-bilen og et salsband. Tak til Jesper og Mikkel for at grille maden og tak til festudvalget (Dorthe, Tania, Lilla, Simone) for godt samarbejde og de beboere der gav en frivillig hånd med. Vi håber på, at vi kan afholde et lignende arrangement om 10 år dvs. 2031, når ejendommen bliver 100 år.

Julehygge

Festudvalget havde traditionen tro, arrangeret julehygge med gløgg, irsk kaffe med æbleskiver. Børnene fik derudover en slikpose og enten kakaomælk eller juice. Selvom det var hyggeligt, er der et men! Lad være med at tilmelde jer, hvis I ikke møder op. Der var 40 % fravær, det er spild af opvarmede æbleskiver og gløgg.

Udlån af borde og stole

Vi har indkøbt borde og stole, som kan lånes mod depositum. Skriv til Udlaan@soendergaarden.org gerne i god tid. Husk I skal selv bære møblerne op og ned.

Velkommen til nye beboere

I året har der været mange ud- og indflytninger, så velkommen til nye beboere.

Lokalråd Amager Øst

Året bød også på, at vi igen havde pulsen på, hvad der sker i området, ved at have tilmeldt et par repræsentanter i kvarterfornyelse mm. Så tak til Poul og Anette for at tage sig af den del.

Bosam

Igen som tidligere år, har vi haft stor fornøjelse af vores samarbejde med Bosam, så tak til Rene og hans kollega Martin.

Bygningsgennemgang

Ved årets slutning viste det sig, at det regnede ned fra et utæt tag, BR skal deltage i bygningsgennemgang af bl.a. tagets tilstand.

Spørgsmål fra beboerne:

- *På mødet kom det frem, at der er udfordringer med utætte altaner.*
Kim: Det tages med ved bygningsgennemgang.
- *Vedligeholdelse af vinduer?*
Kim: Der kommer bygningsgennemgang på torsdag. Bl.a. af vinduer, da der nok skal mere til end maling. Der ses også på tag.
- *Er der overvejelser om udskiftning af døre – beboer er nervøs på baggrund af de brande, som har været i ejendommen den senere tid?*

Jesper: Gennemgang sker gennemgang af tag, døre, vinduer, faldstammer, rør – der kommer fagfolk, der vurderer levetid. Når der er en utæthed, så skal vi adressere det. Vi vil se på synenergier og på de ting, som vi kan lave. DEAS byggerådgivning vil komme med estimater om varighed på det som gennemgås i forhold til fornyelse mv. Ud fra disse oplysninger skal der ses på finansiering via opsparing eller låntagning. Budgetterne har været planlagt med maling hvert 8. år – hvis der kræves udskiftning, så er der ikke grund til maling.

Kim: Jeg er usikker på, om dørene har været en del af brandgennemgangen.

Bente: De brande, som vi kender til, har været forårsaget af menneskelige fejl.

- *Er der planer om at udskifte stofledninger i ejendommen?*

Kim: Jeg ved ikke om det er en del af plan for drift/vedligehold – det kan være, at det medtages i bygningsgennemgang, ellers er det inspektøren, der skal afklare.

- *Problem med at kunne vende vindue*

Kim: Det er spørgsmål om drift - så kontakt Ejendomskontoret.

Facebookgruppe for beboere i Søndergården

Vi oplever i højere grad end før, at beboerne er gode til at opildne hinanden på Facebook, men igen i år vil vi sige: "Kom ned og tal med os, frem for at starte en ikke altid sand historie".

Beboernes dialog med BR

Der blev opfordret til at alle, som stiller spørgsmål på Facebook gruppen, i stedet vil møde personligt op, hver torsdag i hver måned, ml. 17:30 –18:00 eller skrive til os på info@soendergården.org.

Generelle ting samler vi op i vores nyhedsbreve i opgangene, så alle har mulighed for at følge med.

Husk det er bedre at komme i god tid, frem for når tingene brænder på.

Beboermødet tog beboerrepræsentationens beretning til efterretning.**4. Aflæggelse af regnskabet**

Kasserer Anders Hejgaard orienterede om, at regnskabet var udsendt sammen med forslag til ny husorden. Anders kommenterede på en række af posterne i regnskabet:

Indtægter er steget med 40 000 kr. på grund af regulering af beboerbidrag, der skyldes øgede udgifter til fibernet. På udgiftssiden har der været ekstraordinære udgifter til afholdelse af 90 års jubilæumsfest til 84000 kr. Der er i 2022 foretaget anskaffelser af borde og stole og musikanlæg. Der er foretaget reparation af grill i gården for 15000 kr.

Regnskabet ender på et underskud på godt 80 000 kr. Anders konstaterede at - når der ses bort fra jubilæumsfest og reparation af grill – ser regnskabet fornuftigt ud.

Bente Gardil bemærkede, at der til jubilæumsfesten havde være en række udgifter, der var uafhængig af antal af deltagere.

Spørgsmål fra beboerne:

Der fremgår af regnskabet udgifter til kørsel? -> Dette er benzinpenge i forbindelse med deltagelse i eksterne møder i fonds- og beboerrepræsentationsregi.

Beboermødet godkendte regnskabet for 2022.**5. Indkomne forslag – beboerrepræsentationens forslag til ændring af husorden**

Dirigenten startede med at konstatere, at der var 88 stemmeberettigede lejemaal, herunder fuldmagter, på beboermødet – der kræves 133 lejemaal, der stemmer ja for at husorden kan godkendes med det samme på dette beboermøde. Der skal derfor afholdes en ny afstemning inden for en måned.

Herefter gik afstemning i gang med en afstemning om hvert enkelt punkt i forslag til ny husorden. Nedenfor er refereret bemærkninger i relation til selve husorden. Der fremkom også en række andre spørgsmål i forhold til drift og hverdagen i Søndergården. Disse spørgsmål er i et vist omfang medtaget i referatet under det relevante punkt i beretningen.

Emner i ny husorden	Bemærkninger	Afstemningsresultat
Overholdelse af husorden		Godkendt af beboermødet
Affald		Godkendt af beboermødet
Aflåsning		Godkendt af beboermødet
Altaner	I forbindelse med etablering af altaner blev der fastlagt en facadeklausul af Københavns Kommune om ensartethed i udtrykket. Udlejer (Fonden) har fastsat	Godkendt af beboermødet

Beboerforeningen Søndergården

Ordinært beboermøde den 7. februar 2023

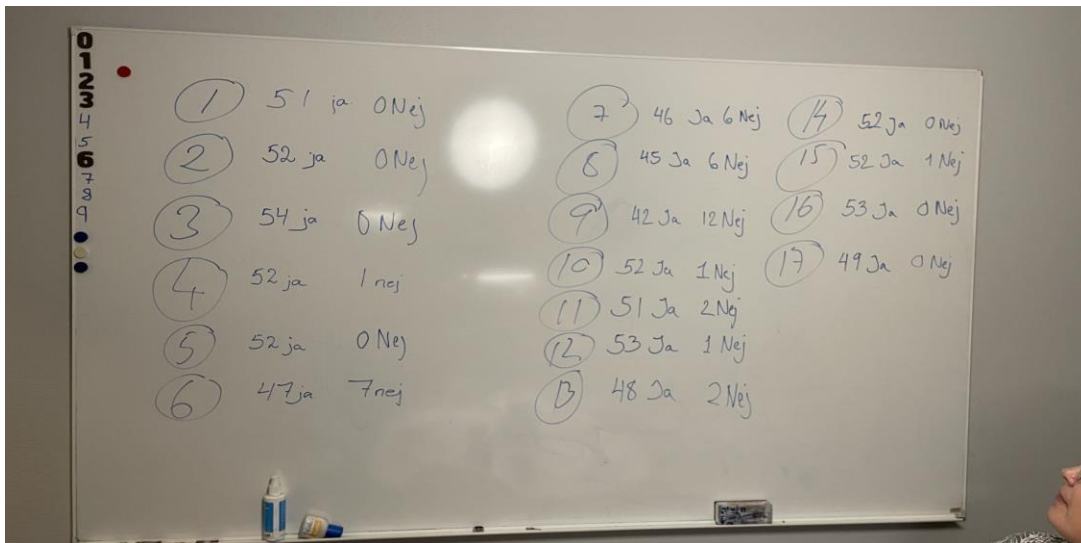
12. februar 2023

	bestemmelserne, som er oplistet i husorden.	
Anvendelse af det lejede		Godkendt af beboermødet
Fejl og beskadigelser	Beboerne gav udtryk for utryghed for store udgifter i forbindelse med fraflytning af lejlighed	<i>Ej godkendt af beboermødet og indgår derfor ikke i 2. afstemning</i>
Fællesarealer, pulterrum mv.		Godkendt af beboermødet
Husdyr		Godkendt af beboermødet
Hund		Godkendt af beboermødet
Kat		Godkendt af beboermødet
Hærværk, ødelæggelser og lign.		Godkendt af beboermødet
Porte og parkering		Godkendt af beboermødet
Rengøring		Godkendt af beboermødet
Rygning (herunder piber, e-cigaretter, vapes mv.)		Godkendt af beboermødet
Skadedyr		Godkendt af beboermødet
Skimmelsvamp	Beboere fremførte, at det var svært at opnå 20 grader i lejlighederne på grund af utætte vinduer. BR medgav, at punktet kun burde være en anbefaling i forhold til sundt miljø i lejligheden.	<i>Ej godkendt af beboermødet og indgår derfor ikke i 2. afstemning</i>
Støj		Godkendt af beboermødet
Vaskeri		Godkendt af beboermødet
Tilsidesættelse af husorden	Det er Boligretten, der afgør, om man skal smides ud af sin lejlighed. Det sker ud fra en konkret vurdering.	Godkendt af beboermødet

Note: Den anden afstemning om ny husorden finder sted den 23. februar 2023, så opslag i informationstavler i opgangene.

Ovenstående blev efterfølgende godkendt på det ekstraordinære beboermøde med skriftlig afstemning den 23. februar 2023.

Marie Louise Andersen og Christian Christensen var stemmeoptæller med 3 personer fra BR. Billede af afstemningsresultatet indsat.



Tilføjet af Bente Gardil

6. Valg af beboerrepræsentation, revisor og revisorsuppleant

På mødet opstillede Anette, Bente, Cathlin, Carsten, Dorthe, Kim og Lilla til beboerrepræsentationen.

Nedenstående blev valgt til beboerrepræsentationen:

- Kim Schølte
- Bente Gardil
- Lilla Wessel
- Cathlin Beeck
- Dorthe Fog Svane

Konstituering i beboerrepræsentationen

Efter beboermødet har beboerrepræsentationen konstitueret sig med fondsbestyrelsesmedlem og formand på følgende måde. Kasserer vælges på efterfølgende møde i BR:

Fondsbestyrelsesmedlem: Kim Schølte med Lilla Wessel som suppleant

Formand: Bente Gardil

Medlem: Lilla Wessel

Medlem: Cathlin Beeck

Kasserer: Dorthe Fog Svane

Valg af suppleanter til beboerrepræsentationen

På mødet opstillede nedenstående som suppleanter og blev valgt:

- Anette Albrechtsen
- Carsten Gardil
- Mark Østergaard
- Tanja Toxvig
- **Valg af revisor og revisorsuppleant**
- Anders Hejgaard

- Revisorsuppleant er vakant, da ingen ønskede at stille op.

7. Festudvalg

På mødet opstillede nedenstående og blev valgt:

- Bente Gardil
- Simone Gardil
- Dorthe Fog Svane
- Tanja Toxvig
- Trine Bilgrav Jensen

8. Eventuelt – punktet blev behandlet under punktet om beretning

Hvis du vil vide mere

Beboerrepræsentationen:

- info@soendergaarden.org
- Middelgrundsvej 33, 1.tv
(1. torsdag i måneden fra kl. 17.30 er der åbent for fysisk fremmøde til beboerrepræsentationen)
- Beboerrepræsentationens hjemmeside: www.soendergaarden.org
- Nyhedsbrev fra Beboerrepræsentationen i alle opgange – se informationstavlen.

Beboernes Facebookgruppe:

- Søndergården 1931 for beboere
 - fortrinsvis til information beboerne imellem.
 - Spørgsmål som beboerrepræsentationen skal tage sig af bedes sendt til info@soendergaarden.org eller ved fysisk henvendelse i Beboerrepræsentationens åbningstid. Se ovenfor.)
 - Spørgsmål til Ejendomskontoret bedes sendt til 205kbh@deas.dk eller ved fysisk henvendelse i kontorets åbningstid.

Referenter: Cathlin Madeleine Beek og Anette Albrechtsen

Referatet godkendt den 24/2-2023

Kim Schølte

Fondsbestyrelsesmedlem

Bente Gardil

Formand

Beboerforeningen Søndergården

Ordinært beboermøde den 7. februar 2023

12. februar 2023

Dorthe Fog Svane

Kasserer

Lilla Wessel

Medlem

Cathlin Madeleine Beeck

Medlem