



Den 15. marts 2024

Referat beboermøde den 14. marts 2024 Treleddet

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere.

René Suhr fra BOSAM blev valgt som dirigent.

Martin Frederiksen fra BOSAM blev valgt som referent.

Der blev ikke valgt et stemmeudvalg.

2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning.

Beboerrepræsentationen aflagde deres beretning for tiden siden sidste beboermøde.

Beboerrepræsentationen havde holdt møde én gang i kvartalet, samt fået oprettet en mail til beboerrepræsentationen, som kan findes på ejendommens hjemmeside.

Varmeregnskabet 2023 er nu afsluttet.

Udlejer har aflagt vandregnskaber for 2022/23, samt de længe ventede regnskaber for 2020/21 og 2021/22.

Martin Frederiksen fra BOSAM redegjorde for de forskellige aflagte regnskaber, og for hvad der har været af aktivitet i BOSAM ift. huslejenævns-sager.

I forhold til regnskabet for 2022/23, så har BOSAM på vegne af beboerrepræsentationen gjort indsigelse. DEAS har efterfølgende indbragt regnskabet for huslejenævnet, idet regnskabet ønskes fastholdt af udlejer.

DEAS har under sagen i nævnet oplyst, at de er enige med BOSAM i, at der er fejl i regnskabet, idet der i den samlede vandudgift for ejendom-

men, som ligger til grund for beregningen af de enkelte lejeres udgift, fejlagtigt har været indeholdt en vandudgift for vandforbrug på ejendommen fællesarealer, hvilket ikke er korrekt.

DEAS har samtidig oplyst, at fejlen medfører, at den udgift, der ligger til grund for beregning af lejernes forbrug skal nedsættes med lidt over 100.000 kr., og hvilket vil medføre en mindre enhedspris pr. forbrugt m³ i lejernes vandregnskaber.

Der er endnu ikke truffet afgørelse af huslejenævnet i sagen.

Dertil har DEAS fået aflagt vandregnskaber for 2020/21 og 2021/22.

Disse regnskaber har været længe under vejs, idet DEAS bl.a. ikke har forbrugsdata for de enkelte lejere i perioden.

BOSAM har modtaget kopi af et par af de regnskaber som aflagt den 14. februar 2024, og er i gang med at undersøge nærmere, i hvilket omfang de to regnskaber giver anledning til, at beboerrepræsentationen også her kan fremsætte indsigelse over for udlejer.

Derudover har huslejenævnet truffet afgørelse i en sag vedr. ejendommens omkostningsbestemte lejeforhøjelse fra 2020. Huslejenævnet nedsatte varslingen med et beløb på ca. 3.700 kr.

Huslejenævnet har også truffet afgørelse i en sag vedr. ejendommens skatte- og afgiftsvarsling fra 2020, og her besluttede nævnet at reducere varslingen med lidt over 40.000 kr.

Udlejer har varslet omkostningsbestemt lejeforhøje pr. 1. februar 2024. Denne varsling har beboerrepræsentationen gjort indsigelse mod, og udlejer har efterfølgende indbragt varslingen for huslejenævnet.

Udlejer har i forlængelse af den varslede forhøjelse pr. 1. februar 2024 udsendt en Ex tuto-varsling, hvori DEAS oplyser, at denne varsling kun træder i kraft hvis varslingen pr. 1. februar 2024 bliver fundet ugyldig af huslejenævnet.

BOSAM er også i gang med at gennemgå denne varsling.

Afslutningsvis så verserer der fortsat en sag i huslejenævnet vedr. den varslede lejeforhøjelse fra 2020 for udførte forbedringsarbejder ift. ejendommens installationer tilbage i 2018.

Beboerrepræsentationen kunne oplyse, at der har været afholdt det årlige møde med udlejer vedrørende ejendommens 10-årige vedligeholdelsesplan.

Det blev samtidig oplyst, at der for nylig har været et firma og udføre opmålinger af ejendommens facade mod gården.

Capital Invest har i løbet af året sørget for, at der er kommet lidt forskel-

lig ny beplantning på ejendommen, herunder i gården.

Bagtrapperne er nu blevet malet, men ikke repareret ift. fx trappetrin.

I forhold til vaskeriet, så har der her været udfordringer med, at nogle maskiner er gået i stykker, hvilket har stået på i noget tid. Udlejer har oplyst, at der er lavet en plan for udskiftning af maskinerne, og at det fremover vil være firmaet Nortec, der leverer de nye maskiner.

I forhold til motionsrummet, så er der er nogle beboere, der har taget initiativ til at få motionsrummet op at køre igen. Så nu er der mulighed for at benytte rummet igen. Det blev nævnt, at der arbejdes på en FB-gruppe ift. motionsrummet.

På ejendommens hjemmeside kan beboerne finde oplysninger omkring motionsrummet.

Beboerrepræsentationen oplyste, at der er blevet opsat en ny boks til fibernet i lejemålene. Hver lejer kan selv finde en udbyder, hvis det ønskes.

Der kan også laves en kollektiv aftale, som kunne være lidt billigere end en individuel aftale. Nærmere herom vil blive drøftet på beboermødet til næste år.

Det blev oplyst, at Wao kan tilbyde en 200 Mbit-forbindelse til ca.129 kr.

På hjemmesiden for GlobalConnect kan findes udbydere af internetforbindelser.

Antennebidrag blev også nævnt, herunder det lovpligtige administrationsbidrag. På ejendommens FB-gruppe er der lavet et opslag i forhold til udlejers opkrævning af antennebidrag hos lejerne.

Arbejdsgruppen ift. tagprojektet kunne oplyse, at siden beboermødet sidste år har Frederiksberg Kommune vedtaget en ny lokalplan ift. bevarelsesværdige bygninger bl.a. for området, hvor ejendommen ligger.

Status findes nu at være, at det er blevet mere vanskeligt ændre på ejendommen for udlejer.

Arbejdsgruppen har anmodet kommunen om en status på planerne om tagprojektet på ejendommen, men der er endnu ikke kommet svar.

Arbejdsgruppen fortsætter arbejdet, og søger om aktindsigt hos kommunen, når der kommer et svar på afsendte forespørgsel.

Det blev oplyst fra en beboer, at taget på ejendommen er meget slidt og muligvis bliver udskiftet snart.

Der blev herefter spurgt ind til, om det kunne give en lejeforhøjelse, hvis

taget blev udskiftet. René fra BOSAM kunne oplyse, at det kunne det ikke i udgangspunktet, men at der ved udskiftning af tag godt kan være indeholdt forskellige forbedringsarbejder fx til yderligere isolering ud over det eksisterende grundet øget lovkraft mv.

Det blev oplyst fra en beboer, at der også var blevet konstateret vand et sted på bagtrappen, så hvis nogle beboere observerer problemer med utæt tag, så meddel det gerne skriftligt til udlejer hver gang.

Der blev spurgt ind til udlejers planlagte vinduesudskiftning mod gården.

René fra BOSAM redegjorde herefter for, i hvilket omfang lejeloven giver mulighed for en lejeforhøjelsen i den forbindelse.

Der blev igen spurgt ind til vaskeriet, idet vaskeriet ikke fungerer som det er lige nu. Beboerrepræsentationen blev anmodet om at viderebringe dette til udlejer, hvilket beboerrepræsentationen gerne ville gøre.

Beboermødet tog herefter beboerrepræsentationens beretning efterretning.

3. Aflæggelse af revideret regnskab for det forløbne år.

Kassereren gennemgik beboerrepræsentationens regnskab, og det kunne oplyses, at der var ret store udsving i de beløb, der udbetales fra udlejer til beboerrepræsentationens arbejde.

Revisoren kunne samtidig oplyse, at ifølge oplysninger fra DEAS, så udbetales der svarende til ca. 120 lejemål ud af ejendommens 167 lejemål, hvilket har medført undren. Dette ville blive undersøgt nærmere, og DEAS ville blive hørt herom igen.

En beboer ville gerne påskønne beboerrepræsentationens brug af midlerne, idet der ikke ses benyttet meget.

Regnskabet blev herefter godkendt af beboermødet.

4. Fastlæggelse af beløb til beboerrepræsentationens arbejde (p.t. kr. 28,25)

Det blev diskuteret, om man skulle hæve beløbet der opkræves til beboerrepræsentationens arbejde, og dette set i forhold til at polstre beboerrepræsentationen, således at der kan opspares midler til eventuelle advokatombudsninger i tilfældet af, at der opstår et behov herfor.

Der blev herefter fremsat et forslag fra en beboer om at hæve beløbet til beboerrepræsentationens arbejde til 47 kr. pr. md. pr. lejemål, hvilket er det beløb, som beboermødet på nuværende tidspunkt kan træffe beslutning om i henhold til lejeloven.

Der blev samtidig fremsat et forslag fra en anden beboer om at bibeholde det aktuelle beløb på 28,25 kr. pr. md. pr. lejemål.

Dirigenten satte herefter først det mest indgribende forslag, vedr. beløbet på 47 kr. pr. md., til afstemning.

15 beboere stemte for forslaget og 8 beboere imod. Forslaget blev herefter vedtaget.

Det andet forslag, vedr. beløbet på 28,25 kr. pr. md, blev følgelig ikke sat til afstemning, idet det mere indgribende forslag blev vedtaget.

5. Indkomne forslag.

Der var ikke indkommet nogle forslag forud for beboermødet.

6. Valg af beboerrepræsentanter.

Tre af de nuværende beboerrepræsentanter var villige til genvalg.

Bettina Høyer Olsen

Mikki Kim Paris

Janne Andersson

Alle tre blev genvalgt.

Kim Winding meldte sig som suppleant

Andreas Wetche meldte sig som suppleant

Begge blev valgt.

7. Valg af revisor og revisorsuppleant.

Jørgen Hansen var villig til genvalg og blev valgt.

Mogens Riise meldte sig som revisorsuppleant og blev valgt.

8. Eventuelt.

En beboer gjorde opmærksom på, at der til tider er nogle som kommer ind i gården og roder i affaldscontainerne. Der blev opfordret til, at man gerne må være lidt opmærksom på, om der er nogle, der smutter med ind gården, når man går ind og ud ad porten.

En beboer bemærkede, at cykler der bliver parkeret op ad facaden på ejendommen kan benyttes som redskab til at nå op til stuelejemålene, så der blev opfordret til, at man undgår at parkere cykler op ad facaden.

En beboer oplyste, at denne havde hørt, om et nymoderniseret lejemål, var oplyst til at koste 8500 kr. pr. md.

René fra BOSAM oplyste, at det kan være fordi, at udlejer er forhindret i

at fastsætte lejen efter lejelovens § 19, stk. 2, grundet den indførte lovgivning i forlængelse af regeringens Black Stone-indgreb, hvorefter der blev indsat en karrensperiode for en nye ejere på fem år ift. lejefastsættelse, jf. lejeloven § 19, stk. 2.

En beboer spurgte ind til, om der er krav om at kunne få en ledig lejlighed i ejendommen, hvilket der ikke er.

Beboerrepræsentationen bemærkede, at foråret er lige om hjørnet og ville derfor gerne lige erindre om, at ejendommens husorden foreskriver, at altankasser ikke må ophænges på ydersiden af altanerne.

En beboer spurgte ind til, om beboerrepræsentationen har en ansvarsforsikring, hvilket blev oplyst ikke var tilfældet.

En beboer spurgte ind til kælderrum, og om det ikke var muligt at få et kælderrum i egen opgang. Hertil kunne en anden beboer oplyse, at denne havde haft held hermed ved at spørge viceværten, der havde tildelt beboeren et kælderrum i egen opgang.

En beboer spurgte ind til tilbudspligten over for lejerne ved et salg af ejendommen. Beboerrepræsentationens revisor redegjorde kort herfor i forhold til sidste gang, hvor ejendommen blev solgt.

Beboerrepræsentationen takkede herefter alle for et godt møde, hvorefter årets beboermøde blev afsluttet.