Beboerrepræsentationen i Søndergaarden

Ordinært beboermøde 4. marts 2025 – Referat 29. marts 2025

Indhold

1. Dagsorden 2
2. Valg af dirigent 2
3. Beretning fra Beboerrepræsentationen 2
    - Indledning 2
    - Beboerarrangementer 3
        - Æbleskiver/gløggvogn 3
        - Fastelavn 3
    - Husorden 3
    - Huslejeregulering 3
    - Ekstern opskrivning – venteliste – tilbud om lejlighed 4
        - Opskrivningsbevis 4
        - Venteliste 4
        - Forkerte huslejeoplysninger i tilbud om lejligheder 4
    - Beboerkontingent 4
    - Ejendommen 5
        - Stofledninger 5
        - Radiatorer 5
        - Port i indgangen fra Middelgrundsvej 5
        - Skure i gården 6
        - Pergolaen 6
        - Vaskekælder 6
        - Affald 6
        - Henvendelser om forhold i lejemålene 7
    - Nyhedsbreve og Facebook 8
        - Kom til beboerrepræsentationen både med ros og ris 9
        - Nyt fra Fonden Søndergården /udlejer 9
4. Aflæggelse af beboerrepræsentationens regnskab 10
5. Indkomne forslag 10
6. Valg af beboerrepræsentanter, revisor og suppleanter 10

Beboerrepræsentationen i Søndergaarden

Ordinært beboermøde 4. marts 2025 – Referat 29. marts 2025

7. Eventuelt 10

Der blev den 4. marts 2025 afholdt beboermøde i Søndergården af 1931 (205)

Mødet blev afholdt på "Loftet", Øresundsvej 4, 2300 København S.

1. Dagsorden

Dagsorden, som var udsendt forud for mødet sammen med indkaldelsen, blev godkendt. Dog blev punkt 7 Eventuelt behandlet under punkt 3 Beretning fra beboerrepræsentationen.

1) Dagsorden
2) Valg af dirigent
3) Beretning fra beboerrepræsentationen
4) Aflæggelse af beboerrepræsentationens regnskab
5) Indkomne forslag
6) Valg af beboerrepræsentanter, revisor og suppleanter
7) Eventuelt (behandlet under punkt 3)

2. Valg af dirigent

Rene Suhr fra Bosam (beboernes lejerorganisation) blev valgt som dirigent.

Rene konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt, da Bekendtgørelse om beboerrepræsentation kræver et varsel på 8 dage (opslag i infotavlerne 15.1.2025), og at beboerrepræsentationen indkalder både beboere og udlejer (Fonden Søndergården, repræsenteret ved inspektør Per Lydersen). Beboermødet var derfor gyldigt.

Det blev vedtaget at behandle punktet Eventuelt under punkt 3 Beretning fra beboerrepræsentationen, så repræsentant for Fonden kunne forlade mødet herefter.

Beboerne Marie Louise og Christian blev valgt som stemmetællere.

3. Beretning fra Beboerrepræsentationen

Forperson for beboerrepræsentationen Lilla Wessel afgav beboerrepræsentationens beretning om året, der er gået.

Indledning

Vi har i beboerrepræsentationen søgt at samle op på en lang række af de spørgsmål, som beboere stiller kombineret med alle de forhold, som vi arbejder med i Beboerrepræsentationen.

Beboerrepræsentationen i Søndergaarden

Ordinært beboermøde 4. marts 2025 – Referat 29. marts 2025

Beboerarrangementer

På beboermødet i 2024 drøftede vi beboerarrangementer. Der blev talt om sommerfest og fastelavn. Vi har i nyhedsbreve derfor af to omgange efterlyst 5 beboere, som ville stå for et eller flere arrangementer. Desværre var der ingen, der meldte sig.

Æbleskiver/gløggvogn

BR bestilte i december en æbleskive/gløggvogn og trods det relativt dårlige vejr, var der 50 beboere, som kom forbi.

Fastelavn

Der blev afholdt fastelavn i Søndergården i februar 2025. Det var dejligt at se ca. 30 børn og forældre til fælles hygge. Tillykke til Alexander som blev bundkonge og Vivianne som blev tøndedronning.

Husorden

Gennem årene har der været en del opslag på beboernes Facebookgruppe om udfordringer med f.eks. støj i forbindelse med ferieperioder og vores forskellige døgnrytmer. Vi har derfor valgt at synliggøre uddrag af husorden om bl.a. støj, rygning, altaner og skadedyr for at sætte fokus på de hensyn, som vi skal tage til hinanden. Husordenen er en del af lejekontrakten, som alle har pligt til at efterleve. Husorden er vedtaget i 2023 og gælder alle beboere og deres gæster i Søndergaarden.

Overordnet set har det haft god effekt. Beboerne har været gode til at annoncere arrangementer i gården og private sammenkomster i lejlighederne. Vi opfordrer alle til fortsat at respektere husordenen og hinanden. Fortsæt gerne det gode naboskab.

Vi blev opmærksomme på, at husordenen desværre ikke var blevet omdelt i 2023. Dette er der rettet op på nu, og alle lejemål har enten modtaget husorden via mail eller almindelig post. Husorden ligger også tilgængelig på Søndergårdens hjemmeside https://soendergaarden.org/

På beboermødet i 2024 blev der stillet 2 forslag om pasning af hund eller kat. Forslagene blev stemt igennem af to omgange. Det viste sig efterfølgende i vores behandling af forslagene, at de ville være en forringelse i forhold til lejelovens bestemmelser om hund og kat. Derfor har forslagene ikke medført en ændring af husordenen.

Huslejeregulering

Som en vigtig del af arbejdet for beboerne gennemgår BR alle huslejevarsler sammen med BOSAM. Det sker for at sikre, at alle huslejeændringer er korrekte, så beboerne ikke bliver snydt. Det gælder både på den korte og den lange bane.

Status på de seneste 5 sager i Huslejenævnet:

Sagen i huslejenævnet (skatter og afgifter 2022) er afsluttet og renter blev tilbagebetalt til beboerne i sommeren 2024.

Der er i øjeblikket 4 sager i Huslejenævnet:

- OMK – omkostningsbestemt leje pr. 1.1.2024 (driftsbudget som fastsætter lejen)
- Skatter og afgifter pr. 1.1.2024
- Forbedringsforhøjelse pr. 1.6.2024 vedrørende legepladsen etableret i 2022.
- OMK-varsel pr. 1.1.2025

Det skal siges, at sager let kan tage 2-3 år i huslejenævnet. Derfor kan man ofte næsten have glemt sagen, når afgørelsen lander i beboerens post. Vi som beboere modtager altid post, når en sag er fremsendt til Huslejenævnet. Dette er en orientering, og ikke noget man umiddelbart skal reagere på.

Når beboere modtager huslejevarsler, og der står, at BR ikke har afgivet bemærkninger, så skyldes dette, at der på det tidspunkt er et meget kort varsel for svar. BR behandler altid efterfølgende varslet og gør indsigelse, når det er relevant – for at varetage beboernes interesser i sagen.

Ekstern opskrivning – venteliste – tilbud om lejlighed

Opskrivningsbevis

BR har udarbejdet forslag til DEAS på et opskrivningsbevis, som ligner det andre udlejere bruger. Før anvendte DEAS et internt arbejdsdokument, som på ingen måde så professionelt ud.

Venteliste

BR er blevet opmærksom på at ventetiden - for eksternt opskrevne i Søndergaarden - er mere end to år fra man er skrevet op - til man reelt står med nøglen til en lejlighed. Ventelisten er meget lang og fraflytningsraten er pt ikke særlig høj. BR har derfor valgt i september 2024 at lukke ventelisten midlertidigt – dette er sket i samråd med fonden.

Spørgsmål fra beboerne**:**

På spørgsmål fra beboer bekræfter BR, at det kun er opskrivning af nye ansøgere til listen med eksterne ansøgere, som er midlertidigt lukket. Det er altså ikke muligt lige nu at blive opskrevet.

BR oplyser også på spørgsmål at ventelisterne er dynamiske, så numrene på listen ikke er afgørende. Man skal derimod holde øje med, om man fortsat modtager tilbud.

Forkerte huslejeoplysninger i tilbud om lejligheder

Både for eksterne og interne tilbud om lejlighed har der i 2024 været fejl i huslejeoplysninger i tilbud om ledig lejlighed. Vi har været i dialog med DEAS om dette. Der skulle nu også fremgå korrekte oplysninger. Kontakt os endelig på mail, hvis I opdager fejl, eller noget ser mærkeligt ud.

Beboerkontingent

Indeksering af beboerkontingent blev besluttet af Beboermøde i 2021 med virkning fra 1.1.2022. Det blev ikke sat i værk. før BR - her i 2024 - bad DEAS om at sætte det i gang. Som I vil se i regnskabet, så er der derfor en større stigning i Beboerkontingent, end der normalt ville være. Fremover vil der

være en automatisk stigning i forhold til indeksering, så der ikke pludselig er prismæssige overraskelser.

Ejendommen

År efter år bliver mange af de samme problemstillinger bragt op på beboermødet af beboerne. Vi har samlet nogle af "gengangerne" og vil her fortælle status og procedure for emnerne.

Stofledninger

Et fast indslag på møderne er stofledninger. Hertil skal siges, at spørgsmålet er behandlet i fonden flere gange. Man afventer svar fra rådgiver om, hvornår stofledningerne skal udskiftes som en del af vedligeholdelsen af ejendommen. Derved bliver det ikke en forbedring, som vil medføre huslejestigning. Hvis du som beboer ikke kan vente, til der sker kollektiv udskiftning af stofledningerne som vedligeholdelse, så har du mulighed for at søge om udskiftning som en forbedringsaftale med en permanent huslejestigning på lejemålet til følge. Denne huslejestigning vil også gælde for fremtidige lejere.

Radiatorer

Gennem nogen tid har der været problemer med støj i radiatorer i en del lejligheder. Vi har længe forsøgt at få gjort noget ved det, og nu er der sat noget i gang. Vi håber, at det kommer til at afhjælpe den helt uholdbare situation for mange beboere.

Det er muligt at ansøge ejendomskontoret om at få udskiftet til en nyere model eller opsat radiator i stue eller værelse via vedligeholdelseskontoen. For at ejendomskontoret kan godkende anmodningen kræver det, at lejemålet har mere end tre års hensættelser på lejlighedens vedligeholdelseskonto. Beløbet over de tre års hensættelse skal kunne dække udgiften/etablering. For at bruge vedligeholdelseskontoen til formålet, så kræver det, at lejemålet besigtiges af ejendomskontoret. Herefter vurderer ejendomskontoret om lejemålet har været løbende vedligeholdt.

Port i indgangen fra Middelgrundsvej

BR har arbejdet intensivt gennem 2024 for at få etableret port mod Middelgrundsvej. Driften har nu arbejdet med etablering og brug af porten. Vi ved, at der er mange spørgsmål og bekymringer – hvordan kommer vi ind, og hvad med vores gæster mm. Vi har efterspurgt information hos Ejendomskontoret og håber, at det snart løser sig.

Spørgsmål fra beboerne**:**

Beboere spørger ind til styresystemet til porten. BR svarer, at det er aftalt med Ishøj hegn, at der kommer et dørtableau. Man kan ringe på fra porten, og dette opkald bliver viderestillet til lejerens mobiltelefon. Det skulle også gerne fungere sådan, at hvis man kommer i bil, kan beboeren ringe til porten, og så åbner døren automatisk. Det er dog ikke blevet endeligt besluttet, hvordan det skal opsættes eller vedligeholdes, men det bliver med al sandsynlighed ejendomskontoret der står for det. Porten bliver først sat i drift, når alle lejligheder er blevet opkoblet.

Skure i gården

Vi har pt ingen skure, men kun indhegninger. Status på skurene fra ejendomsinspektøren er, at der bliver søgt om godkendelse til ny overdækning samtidig med ansøgning om udskiftning af vinduer.

Pergolaen

Sidste sommer – lige inden skolesommerferien med studenterkørsel og andre fejringer – valgte BR i samarbejde med ejendomsinspektøren Per at få etableret en midlertidig overdækning af pergolaen. Denne blev nedtaget primo oktober. Vi er glade for de positive tilbagemeldinger på dette tiltag.

Vaskekælder

Der kom nye vaskepriser i oktober 2024. Det skete på baggrund af et stort arbejde i BR. Efter en sammenligning af priser i andre ejendomme og gennemgang af regnskabet for vaskekælderen, blev vores forslag til nye priser godkendt af ejendomsinspektøren Per. Det blev valgt, at der er ens pris - uanset hvilken temperatur man har brug for at vaske på. Prisen er lidt højere for 12 kg. maskiner og forvask koster en krone. Tørreprisen for en time er nedsat fra 25 kr. til 18 kr.

Det er aftalt med inspektøren og ejendomskontoret at to vaskemaskiner og en tørre er forbeholdt allergivenlig vask. Det betyder, at der kun må bruges parfumefri sæbe eller skyllemiddel i tromlen. De produkter, som vaskeriet anvender, er allerede uden parfume (allergivenlig).

En par praktiske henstillinger er ikke at lukke lågerne på vaskemaskinerne, når de ikke benyttes, da det giver ildelugtende maskiner og sørge for at hente det færdige tøj, så andre beboere ikke skal fjerne det fra maskinerne. Det vil være godt naboskab.

Spørgsmål fra beboerne**:**

En opfordring til at det fremgår af vaskeapp hvilke maskiner, der er forbeholdt parfumefri vask og tørretumling. Forslaget tages med videre til Nortec.

Affald

I årets løb har der været lidt problemer med placering af affald, særligt glas, manglende sammenfoldning af papaffald og brug af containere i det store skralderum i baggården. Vi har derfor udarbejdet et kort til alle infotavlerne og beskrevet i nyhedsbreve, at det er vigtigt, at vi går til glascontainere i nabolaget, bruger alle gårdens containere og holder orden i det store skralderum. Alternativet er, at det store skralderum nedlægges, og at vi alle skal på genbrugspladser med vores ting. Det er vigtigt at affald kommer i containerne, og at de kan lukkes - også for at forhindre rotter og fugle går i vores affald.

Spørgsmål fra beboerne**:**

En opfordring til at etablere en rumopdeling i storskraldsrummet, så det var tydeligt, hvor man skal anbringe sit affald korrekt. Ejendomsinspektør Per Lydersen tager forslaget med videre.

Beboerrepræsentationen i Søndergaarden

Ordinært beboermøde 4. marts 2025 – Referat 29. marts 2025

Henvendelser om forhold i lejemålene

I Facebookgruppen Søndergården 1931 for beboere kommer der opslag om forskellige forhold i lejemålene, fx råderet, manglende varme, manglende lys, vaskekælderudfordringer, skadedyr (duer, faraomyrer). Facebookgruppen er ikke en kanal til kontakt med Ejendomskontoret. Derfor har I oplevet, at vi opfordrer til at skrive til 205.kbh@deas.dk , som er mailen til Ejendomskontoret. I er altid velkommen til samtidig at sende mailen til os på info@soendergaarden.org. Vi vil betragte mailen til os som en orientering, da mandatet og sagsbehandlingen ligger hos ejendomskontoret.

Som lejer har vi ikke ubegrænset råderet over vores lejemål. Som lejemålsindehaver er vi forpligtet til at indhente tilladelse fra ejendomskontoret inden ændringer i lejemålet. I mange tilfælde skal der foretages et syn af lejemålet både før og efter ændringen. For at du som beboer har dokumentation på dine tilladelser, anbefaler BR og BOSAM, at du får skriftlig tilladelse og gemmer tilladelser, så længe du bor i lejligheden.

Spørgsmål fra beboerne**:**

- *Tilladelser*

På spørgsmål fra beboer blev det oplyst, at det kræver en skriftlig tilladelse fra udlejer at installere fx opvaskemaskine i lejligheden. I henhold til lejeloven så har lejer pligt til at melde skader til udlejer og pligt til at bede om tilladelse til at ændre noget på udlejers ejendom.

- *Hjælp i weekenden*

Der var spørgsmål om, hvem der kan hjælpe beboerne i weekenden, er det muligt at få et nødnummer? Ejendomsinspektør Per Lydersen lovede at se på det.

Per oplyste, at der fra april 2025 vil være aftenåbent på ejendomskontoret i samme tidsrum, som Beboerrepræsentationen holder åbent kl. 17.30-18.00.

- *Konkrete forhold hos beboerne*

Der var en del beboere, som havde spørgsmål til konkrete forhold i deres lejemål og hvordan de kunne forvente, at dialogen om forholdene skal foregå. Beboermødet kan ikke løse individuelle forhold om lejemål. Beboerne blev opfordret til at kontakte beboerrepræsentationen, hvis de ønsker vejledning eller hjælp til det videre forløb i sagerne.

Generelt opfordrer beboerrepræsentationen til at beboerne kontakter ejendomskontoret skriftligt og anmoder om skriftligt svar. Dette sikrer beboernes retssikkerhed og bevisbyrde, hvis der skulle opstå tvivl efterfølgende. Når beboerne sender mail til ejendomskontoret, så må beboerne meget gerne sætte info@soendergaarden.org på også – så er beboerrepræsentationen orienteret om henvendelsen.

Beboerrepræsentationen pointerede, at man arbejder for, at alle beboere behandles lige - og at regler og retningslinjer følges.

- *Fællesarealer*

Der var spørgsmål fra beboerne om der er mulighed for en bedre vedligeholdelse og rengøring af fællesarealerne. Ejendomsinspektør Per Lydersen noterede sig opfordringen.

- *Tørrelofter*

På spørgsmål fra beboerne svarede BR, at fællesarealerne, som er dedikeret til tørrelofter, kun må bruges som tørrelofter. Desværre har tørrelofterne været anvendt som loftrum og opbevaringsrum, og derfor er der påsat lås på dørene. Hvis man er interesseret i at benytte tørrelofterne til at tørre tøj, så kan beboerne henvende sig på ejendomskontoret om nøgle.

- *Bilejemål – garage*

På spørgsmål fra beboerne svarede BR, at der er regler for anvendelse af garage (bilejemål). Garagen skal anvendes til bil. Hvis beboerne ser, at en garage bliver anvendt til andet end bil, så kan beboerne skrive til ejendomskontoret på mail og sætte BR's mailadresse på, så BR er orienteret.

- *Bygningen – fuger i ydermurene og jernbjælker*

På spørgsmål fra beboerne svarede BR, at der ved gennemgang af ejendommen er set på alle fugerne, og det er skrevet på som et punkt til fremtidig renovering. Ejendomsinspektør Per Lydersen supplerede med, at fonden tager renoveringerne én ad gangen, så man beholder en fornuftig økonomi, da det er lejerne, som skal betale.

Noget af det første bliver vinduerne, hvor man også vil se på isolering rundt om i kanten. BR oplyser, at man deler beboernes bekymring og er opmærksomme på rustne jernbjælker over vinduer særligt på 3. salene. Udbedringen af dette er skrevet på som en del af vinduesprojektet.

- *B-key til opgangsdørene*

Der var et spørgsmål, om der er B-key ordning i ejendommen, da virksomheder, der leverer dagligvarer til lejligheder, har spurgt til det. BR oplyste, at det er der ikke – udover det som kommunen selv sætter op og anvender til hjemmehjælpere osv.

- *Luftkanaler i køkken og bad*

Der er spørgsmål fra beboerne om luftkanalerne i køkken og bad og særligt det snavs, som falder ned i lejligheden. Der er spørgsmål til om luftkanalerne kan blive renset. BR svarer, at luftkanalerne blev renset for nogle år siden. Desværre blev der anvendt en meget kort slange og det var derfor ikke særligt effektivt. BR beder ejendomsinspektør Per Lydersen tage dette punkt med til vedligeholdelsesplanen.

Nyhedsbreve og Facebook

Vi har prioriteret at udsende nyhedsbreve hvert kvartal, hvor vi har orienteret om aktuelle emner fra BR og beboere. Vi ved, at der er forskelligt, hvordan beboere foretrækker at læse vores information.

Vi har derfor informeret i beboernes Facebookgruppe, sat nyhedsbreve i infotavlerne i opgangene og lagt nyhedsbrevene på hjemmesiden.

Beboernes Facebookgruppe er primært for information fra beboer til beboer. Selvom det ikke er en direkte kanal til BR, har vi i størst muligt omfang givet kommentarer, hvis vi kunne se, at der var noget, som beboere skal være opmærksom på. Vi kan dog ikke sagsbehandle over Facebook, men har henvist til vores mailadresse.

Kom til beboerrepræsentationen både med ros og ris

Beboerrepræsentationen er frivilligt arbejde og det er betydningsfuldt for arbejdet, at vi hører om det beboerne oplever. Vi opfordrer beboere til at møde op i åbningstiden, hvis der er ris eller ros, spørgsmål mm, som skal afklares. Beboerrepræsentationen holder åbent den første torsdag i måneden mellem 17.30 18.00 (undtagen juli og august – vi har kortet sommerferien af med juni måned) på Middelgrundsvej 33 stuen tv. (opgangen ved siden af ejendomskontoret).

Vi har også gjort, hvad vi kan for at være meget tilgængelige på info@soendergaarden.dk, som I også er meget velkomne til at bruge – fx til orientering af os, hvis I sender noget til ejendomskontoret.

Vi har i 2024 forsøgsvis haft et telefonnummer, som havde åbent hver torsdag undtagen sommerferie og helligdage. Den har været benyttet få gange og er derfor lukket.

Afslutningsvis vil vi sige tak for samarbejdet til beboerne, ejendomskontoret, inspektøren og Bosam - og en særlig tak til de andre medlemmer i BR.

Nyt fra Fonden Søndergården /udlejer

Lilla Wessel gav ordet videre til Kim Schølte, som er beboernes repræsentant i Fonden Søndergården (udlejer)

Kim orienterede om, at skal ske en gennemgang af varmecentralen. Der er også bestilt nyt energimærke med henblik på at opnå en retvisende energimærkning. På det kommende møde i Fonden i maj 2025 forventer Kim, at der vil blive forelagt et oplæg til beløbsramme for nye vinduer. Der tales også om vandopsamling – det kunne fx være en stor tank, grønne tage eller vandsænkning.

Fonden Søndergården ønsker at være i front blandt de øvrige fonde i Københavnerfondene. Ønsket i fonden er, at gøre det på den rigtige måde. Man starter på lavt niveau ved at se på, hvad Søndergårdens vand- og energiforbrug er - som en baseline. Derefter kan der ses på, om der skal skiftes radiatorer mm., og hvad er den rigtige rækkefølge.

Spørgsmål fra beboerne**:**

På baggrund af talen om at skifte vinduer spurgte en beboer, om hulmursisolering er overvejet. Kim Schølte oplyste, at der er ikke samme hulmurstykkelse hele vejen op, men at der ses på det.

Andre beboere opfordrede til at nye vinduer bliver nogen, som man selv kan pudse indefra og et lille fag i toppen af enten vindue (hvor der ikke er altandør) eller i altandør. Lilla Wessel oplyste, at det er nogle af de ønsker til vinduer, som BR har noteret sig til kommende drøftelser om vinduer.

Lilla Wessel orienterede om, at der i Københavns Kommune er planlagt at bygge et boligkompleks til 17 belastede beboere. BR indgår i et samarbejde med andre boliger på Middelgrundsvej om dialog med Københavns Kommune.

4. Aflæggelse af beboerrepræsentationens regnskab

Kasserer Charlotte Severin præsenteret regnskabet, som blev godkendt af beboermødet.

5. Indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag til behandling på beboermødet, så punktet udgik.

6. Valg af beboerrepræsentanter, revisor og suppleanter

Valg til BR

Lilla Wessel, Mark Østergaard, Kim Schølte og Anette Albrechtsen blev genvalgt og Anders Hejgaard blev valgt i stedet for Charlotte Severin, der ikke genopstillede.

Konstitueringen af Beboerrepræsentationen fremgår af nyhedsbrev for marts måned 2025 på hjemmesiden.

Suppleanter

Carsten Gardil bliver valgt som 1.suppleant. Tania Toxvig bliver valgt som 2.suppleant.

Revisor

Bente Gardil bliver valgt som revisor. Charlotte Severin bliver valgt som revisorsuppleant.

7. Eventuelt

Punktet blev behandlet under punkt 3 Beretning. Spørgsmål mm fra beboerne er indsat under det relevante emne i beretningen og orientering fra Fonden Søndergården.

Dirigent: Rene Suhr

Referent: Mark Østergaard og Anette Albrechtsen