

Referat fra generalforsamling i Beboerrepræsentationen Duegården den 31-03-2022

Valg af dirigent: Erik Kjærgaard

Valg af referent: Mick Ahlmann Brun

Dirigenten erklærer repræsentationen lovligt indkaldt da indkaldelser er udsendt senest otte dage før afholdelse og generalforsamlingen er afholdt inden 1. april 2022.

Det bemærkes af en beboer at indkaldelsen ikke er blevet udsendt 14 dage før og at regnskabet ikke var vedhæftet hvilket er god skik. Der ønskes af flere beboere at indkaldelser fremover udsendes senest 14 dage før med et regnskab vedhæftet.

Formandens orientering

Formanden takkede for orden og var glad for at vi atter kan holde generalforsamling, som sidst blev afholdt i oktober 2019 grundet Covid-19.

I oktober 2020, præcis 1 år efter generalforsamlingen, tilskrev nogle beboere uvarslet udlejer, bank, LLO og Huslejenævnet, med information om at foreningen ikke var eksisterende hvorefter udlejer stoppede udbetalinger af bidrag og beholdt disse. Dette sker til trods for at hverken bank, LLO eller Huslejenævnet anså foreningen for værende opløst. Fire måneder efter denne udmelding oplyste udlejer at de også anså foreningen for nedlagt og tilbagebetalte bidrag til de enkelte lejere. Efter denne udmelding blev der afholdt en generalforsamling og foreningen blev reetableret da dette synes lettere end at tage kampen om hvorvidt den gamle forening eksisterede.

I resten af året har vi været inddraget i en del enkeltsager mellem udlejer og den enkelte lejer, herunder en del fraflytningssager.

Derudover er der sket en gennemgang af alle de forskellige lejemålstyper vi har i ejendommen. De moderniserede lejligheder har mange forskellige regelsæt afhængig af tidspunkter for modernisering og indflytning da lovgivningen er ændret væsentlig over de seneste år.

Forsikringssag

Der er blevet afsluttet en gammel sag fra andelsboligforeningens tid. Sagen handlede om at forsikringspræmien for bygningen blev forhøjet grundet manglende vedligehold hvorefter udlejer valgte at pålægge de oprindelige lejere denne – hvilket vi var uenige i.

Sagen blev i sin tid anlagt i den daværende formands navn, blev tabt i byretten og siden, på advokatens (Kasper Westberg) anbefaling, anket til landsretten.

Da jeg så sagen blev jeg opmærksom på de dårlige odds for at vinde den, men også at der hverken var søgt retshjælp eller fri proces. Derudover var det min vurdering at dommen sandsynligvis kun ville gælde formanden, og ikke foreningen, hvilket advokaten medgav. Via

ny advokat blev der indgået et forlig med udlejer, med lidt mindre beløb end tilkendt i byretten.

Genbesigtigelse af ejendom med Huslejenævn

Vi har gjort indsigelse mod den høje husleje som er blevet pålagt lejere af de oprindelige moderniserede lejligheder da vi mener at udlejer har et vedligeholdelsefteerslæb på ejendommen.

På den baggrund er der blevet gennemført en besigtigelse og siden en genbesigtigelse af ejendommen sammen med Huslejenævnet (par. 5, stk 2.). Huslejenævnet havde på forhånd oplyst hvad de ville genbesigtige, men vi havde også opfordret dem til at se på bl.a. vaskekælder og manglende fliser på vægge. Dette var vigtigt for os idet udlejer ved første besigtigelse havde lovet at disse mangler ville blive udbedret straks. Ved genbesigtigelsen var manglerne stadig ikke udbedret. Der foreligger stadig ingen afgørelse.

Der er efter generalforsamlingen modtaget en afgørelse hvor vi fik medhold, og nogle af de oprindelige moderniserede lejligheder skal derfor udlejes på omkostningsbestemt husleje indtil udbedringer er foretaget.

Sager om omkostningsbestemt husleje (tidligere andelshavere)

Der er tre grupper dette berører:

- a) *Interesseforeningen*
Status er ukendt.
- b) *Gruppe der benytter advokat efter anbefaling fra foreningen*
Denne forløber planmæssigt, der tikker løbende afgørelser ind med accept på fri proces fra procesbevillingsnævnet. Der udtages en del prøvesager.
- c) *Andre*
For denne gruppe er forbedringer fysisk vurderet af Huslejenævnet hvor vi har anfægtet størrelsen på den omkostningsbestemte husleje, boligprocent og forældelse.

Indsigelse skatter og afgifter

Alle lejere på omkostningsbestemt husleje modtog i maj 2021 en huslejeforhøjelse med virkning fra den 1. januar 2021 som vi har gjort indsigelse mod (læs mere om sagsanlægget på Duegårdens hjemmeside).

Mens forhøjelsen synes lille, så er virkningen voldsom fremadrettet da vi anser boligprocenten er forkert. Det er altså et principielt spørgsmål hvor vi ikke vil acceptere den af udlejer fastsatte boligprocent.

Bestyrelsen har løbende haft dialoger med vicevært, som der er blevet orienteret om løbende på Duegårdens hjemmeside.

Andet

Vores administrator hos udlejer har oplyst at følgende snart varsles:

- 1. Dørtelefoner skal udskiftes
- 2. Stigstreng (rør med vand) skal udskiftes

Hvad angår stigstrengene, så vil der ske genhusning hvis projektet fra gammel udlejer (Akeliuss) er det som gennemføres.

I øvrigt har andre oplyst at vores vicevært Jakie ønsker at det store skraldrum nedlægges, og den enkelte lejer selv skal køre storskrald på genbrugsstationen. Den nye bestyrelse vil tage dialog med administrator herom.

Spørgsmål

1. Hvis man er oprindelig lejer, skal lejligheden s istandsættes ved fraflytning?

Formand: Det var den gamle udlejers (Akeliuss) synspunkt at de oprindelige lejere skal istandsætte lejligheden ved fraflytning. Der er i lejeperioden sket en væsentlig nedslidning, så det har givet en del tvister hvor den gamle udlejer (Akeliuss) gav efter. Det vides ikke om den nye udlejer (Heimstaden) deler denne holdning. Det er en sag som beboerrepræsentationen har taget op.

De tidligere andelshavere er ligeledes blevet pålagt istandsættelser ved fraflytning, men i de sager hvor beboerrepræsentation har deltaget, har udlejer helt frafaldet kravet.

2. Kommer der en lejestigning på nye vinduer?

Formand: Jeg ved det ikke og rykker ikke udlejer for det. Der er en begrænsning på hvor meget huslejen kan stige, som udlejer vil rende ind i. Inden for en femårig periode må den månedlige husleje maksimalt stige med 5-600 kr.

Beboer: Der er en twist med udførende entreprenører omkring kvaliteten af deres arbejde. Indtil denne er afklaret, så kan der ikke kræves stigninger i huslejen.

3. Kan den nye udlejer (Heimstaden) forhøje huslejen for forbedringer foretaget af den gamle udlejer (Akeliuss)?

Formand: Der er ikke sket ejerskifte for ejendommen. Det er selskabet (som ejer ejendommen) som har skiftet ejer, men ikke selve ejendommen. Vi har derfor stadig samme udlejer.

4. Afgørelser for moderniserede lejligheder bliver skubbet hele tiden. Hvornår kan vi forvente svar?

Formand: Det ved vi ikke. På grund af GDPR kan bestyrelsen ikke indhente specifikke oplysninger. Reprsenter i Huslejenævnet udskiftes efter valg, hvorfor ventetiden for sager kan blive yderligere forlænget. Derudover afventer nogle sager andre sager.

5. Du nævnte genhusning, hvis der skal udskiftes rør? Er det baseret på en formodning?

Formand: Det var den gamle udlejers (Akeliuss) vurdering at det var nødvendigt, og umiddelbart fortsætter den nye udlejer (Heimstaden) samme praksis.

6. Skal rørene skiftes i 2022, 2023 eller 2024?

Formand: Vi har fået information om at vi vil blive varslet i år. Et så stort projekt skal varsles minimum 3 måneder i forvejen. Mere ved vi ikke.

7. Hvor lang tid tager det at skifte rør?

Formand: Jeg er ikke tekniker, men det tager sandsynligvis omkring 2-3 måneder.

Beboer: Jeg er VVS-montør. Det tager minimum 6 uger at skifte varmerør.

Forelæggelse af revideret regnskab

Regnskabet blev præsenteret af kasserer. Der fremkom nogle spørgsmål som ikke umiddelbart kunne besvares (jf. nedenfor) hvorfor regnskabet ikke kunne godkendes.

Der er efterfølgende konstateret nogle sammentællingsfejl, hvorfor det ændrede regnskab er vedhæftet i dette referat.

Spørgsmål

1. Årets resultat på ca. 100.000 kr. Er det en overraskelse?

Formand: Resultatet afspejler at foreningen ikke har haft nogle penge. Hermed har der ikke kunne afholdes udgifter til fx teknikergennemgang som vi i stedet selv har måtte klare. Hermed har vi sparet omkostninger som ellers ville have tynget budgettet.

2. Vil disse ekstraordinære opgaver blive løst af bestyrelsen fremadrettet, eller vil der købes professionel hjælp til dette?

Formand: Det må den nye bestyrelse træffe beslutning om.

3. Er manglende udbetalinger fra udlejer på grund af tvivl omkring beboerrepræsentationens gyldighed?

Formand: Ja, det er det. Det er chikane fra udlejers side.

Gennemgang af budget

Formanden gennemgik budgettet.

Spørgsmål

1. Hvorfor er flyttesyn en mulighed for omfordeling?

Formand: Flyttesyn er kun relevant for oprindelige og moderniserede lejere, mens der ikke kan kræves istandsættelse for tidligere andelshavere kontra at de tidligere andelshavere får glæde af en gennemgang ved arkitekt i forbindelse med retssagerne hvilket de andre ikke gør.

2. Hvis vi holder os til gamle lejere, tidligere andelshavere og nye lejere, hvor mange er vi så? Hvorfor skal kontingentet være så højt, hvis vi er medlem af LLO? Er udgifterne på de tre grupper ligeligt fordelt? Ellers skulle kontingentet nok være differentieret?

Formand: Jeg kan godt forstå dig, men vi bor i samme ejendom og kan ikke have tre beboerrepræsentationer. Forskellige lejere har forskellige problemer, og jeg synes ikke at der skal gøres forskel.

3. Med et regnskabsår som giver et overskud på omkring 100.000 kr., så bør vi måske ikke forhøje kontingentet?

Formand: Udlejer overførte først de opkrævede beløb ultimo 2021 til

beboerrepræsentationen, hvorfor beboerrepræsentationen ikke kunne bestille hjælp i løbet af året, men har udført alt arbejdet selv. Dette var en stor arbejdsbyrde. Hvis arbejdsbyrden skal være den samme, så vil jeg ikke være en del af bestyrelsen.

Beboer 1: Synes du at nogle poster er urimelige?

Beboer 2: Jeg synes at nogle poster er overflødige eller højt sat.

Beboer 3: Det er relevant at vide at LLO ikke er så tilgængelige, ellers kan vi ikke vurdere regnskabet. Derudover bør budgetteringen ikke afspejle formandens arbejdsbyrde, men generelt virker det som om at kontingentet er højt sat.

Beboer 1: Budgettet er fint, og skulle der være overbudgetteret lidt, så har vi det stående. Vi kan altid sætte kontingentet ned næste år, hvis endnu et overskud viser sig. Kontingentet er højt, men fornuftigt sat, særligt når vi står over for fx genhusning.

4. **Skal en beboerrepræsentation lave alle de ting, som vi gør her? Bør nogle sager ikke håndteres af andre end beboerrepræsentationen?**
Formand: Ja, nogle poster er overbudgetteret. Dette er gjort med vilje. Jeg kan ikke sige hvordan året forløber, så det er svært at spå om de fremtidige poster. Det er bedre er der er taget højde for dem end slet ikke.
6. **For 20 år siden var der ikke så store udgifter forbundet med en beboerrepræsentation?**
Formand: Du har ret, tingene er blevet mere kompliceret. I gamle dage var der kun den omkostningsbestemte husleje, mens bl.a. moderniseringer og forskellige regelsæt medfører øget kompleksitet nu om dage.
7. **Er chancen for at vi kommer til at have ens lejekontrakter i fremtiden lille?**
Formand: Ja, fordi der er utrolig mange lejlighedstyper.
8. **Det er næppe hverken her eller nu, men det er relevant at tage en diskussion om hvor længe historikken er vigtig for den samlede ejendom. Det er lang tid hvis de gamle sager skal være med i regnskabet de næste ti år?**
Formand: Det er svært at skille ad. De (moderniserede) lejligheder man lejer ud i dag, bliver lejet ud på samme vilkår som de oprindelige lejere. Samtidig er der folk der er flyttet ind i (moderniserede) lejligheder hvor ejendommen ikke har været vedligeholdt. Derudover er der nogle af sagerne for de gamle andelshavere også relevante for de nye lejere. På den måde er det hele forbundet.

Fastsættelse af kontingent

Der var følgende forslag til fastsættelse af bidrag til beboerrepræsentationen:

1. 125 kr.
2. 50 kr.

Spørgsmål

1. **Vi kender ikke motivet for forslaget om 50 kr. Kan dette uddybes?**

Formand: Forslaget om de 50 kr. fremgik af en fuldmagt, men var ikke yderligere

beskrevet.

Beboer 1: Hvis vi kun betaler 50 kr. i kontingent per måned, så har vi ikke råd til at være medlem af LLO.

Beboer 2: Det er vigtigt med en vægtig bestyrelse, som kan stå op imod den nye udlejer (Heimstaden). Det er urimeligt at bestyrelsen fx skal lægge penge ud for udgifter fordi der ingen penge er i kassen.

Der blev foretaget afstemning mellem forslagene. Forslaget om 125. kr. i månedligt kontingent blev vedtaget af klart overvejende majoritet ved håndsoprækning.

Indkomne forslag

Der er indkommet et forslag om at bestyrelsen til beboerrepræsentationen udvides til 5 personer.

Forslaget stilles med rod i den arbejdsbyrde, der har været. Derudover kan der i en større bestyrelse også ske mere videndeling, hvilket vil lette arbejdet med kontakten med beboere. Det ville også gavne bestyrelsesarbejdet hvis nogle af de forskellige typer af lejere bliver repræsenteret.

Forslaget blev sendt i afstemning. Det blev vedtaget enstemmigt ved håndsoprækning.

Valg af beboerrepræsentanter

Dirigenten foreslår at de fem personer med flest stemmer kommer i bestyrelsen, mens de øvrige bliver suppleanter. Dette accepteres af generalforsamlingen.

Der stillede ikke andre personer op end dem som havde meldt sig på forhånd.

Resultatet af afstemningen bliver:

Bestyrelsen:

1. Carsten Berger (54 stemmer)
2. Mick Brun (47 stemmer)
3. Nick Andersen (38 stemmer)
4. Jimmy F. Andersen/Caroline Sparwath (30 stemmer)

Suppleanter:

1. Simone Anton Bosch (28 stemmer)
2. Christina Kihl-Plambek (23 stemmer)
3. Hülya Karaca (10 stemmer)
4. Mie Kleinschmidt Hansen (6 stemmer)

Der var en enkelt ugyldig stemmeseddel.

Eventuelt

Spørgsmål

1. **Kan vores hjemmeside ikke blive opdateret?**

Dirigent: Den bliver opdateret i den hastighed at bestyrelsen sender materiale ud.

Formand: Der er ofte andre sager der er mere presserende end at sende materiale

ud.

2. **Det er meget godt at der foregår noget på Facebook. Hvis man bruger Facebook til information, så er der mange der ikke ser det. Kan nogle af disse oplysninger ikke blive lagt på hjemmesiden?**

Formand: Vi vil gerne forsøge at indsamle mails til et nyt system, så vi lettere kan komme i kontakt med beboere.

3. **Kan vi ikke få oplyst, hvor bestyrelsen bor?**

Formand: Det er med vilje at jeg ikke er synlig da jeg af private årsager har adressebeskyttelse. For de bestyrelsesmedlemmer som gerne vil dele disse oplysninger, kan det blive gjort.

4. **Er det muligt at få et højtaltersystem med mikrofon til dem der ikke hører så godt?**

Formand: Jo, nu har vi et budget til at købe sådan noget udstyr.

Forslag til opgaver som den nye bestyrelse skal kigge på:

1. Ajourføring af vedtægter
2. Husorden
3. Rygning i gården
4. Velkomstinformation til nye lejere
5. Ajourføring af hjemmesiden med forskellige regler for forskellige typer af lejere

Andre bemærkninger:

1. **Bygningen har 60 års jubilæum næste år til februar. Kan vi fejre det næste jubilæum?**

Formand: Til næste generalforsamling kan vi nedsætte et festudvalg.

2. Kan vi ikke alle sørge for at pakke vores affald, fx pap, så der kan være mere i containerne?

Årsregnskab 2021

Beboerrepræsentationen Duegården

	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Indtægter						
Overførsel fra udlejer	132.234,21	245.275,00	137.525,00	61.950,00	7.950,00	12.525,00
Regulering	-	-	-	-	1.200,00	-
Udbytte	-	-	3.734,00	9.148,30	7.094,60	4.250,83
rente/realiseret kursgevinst	-	-	2.054,91	-	9,07	15,61
	<u>132.234,21</u>	<u>245.275,00</u>	<u>139.204,09</u>	<u>71.098,30</u>	<u>16.253,67</u>	<u>16.791,44</u>
Udgifter						
LLO	58.153,00	47.556,25	46.016,25	17.895,25	7.314,50	11.988,51
Generalforsamling	-	-	250,50	15.301,50		1.253,00
lokaleleje	-	-	781,50	1.563,00		1.008,00
Bankgebyr	550,00	300,00	332,50	300,00	88,00	600,84
negative renter	30,74					
Adresse omk	517,50					
retsafgift/gebyr huslejenævn	-	8.640,00	9.620,00	39.176,00	4.320,00	
T2 Ingeniør, udført 13-14/08 2018	-	-	20.690,00	6.010,00		
advokat lejesager	50.000,00	181.843,82		274.822,00		
advokat lejesager, hensat	- 50.000,00	- 27.500,00	100.000,00			
domain	-	537,91	277,53	1.108,94		
kontorhold	-	3.334,28	156,20	3.661,00	2.461,50	2.936,77
retsbojsudskift	175,00					
gave, vicevært	249,95					
bestyrelsesmøder	-	-				377,00
realiseret tab, værdipapir	-	-	-	-	-	802,27
	<u>59.676,19</u>	<u>214.712,26</u>	<u>178.124,48</u>	<u>359.837,69</u>	<u>14.184,00</u>	<u>18.966,39</u>
Kursregulering værdipapirer, ej realiseret				- 6.254,45	- 877,49	- 3.893,88
Resultat	72.558,02	30.562,74	- 38.920,39	-294.993,84	1.192,18	- 6.068,83
Aktiver						
Bank og kontant	-	-	-	-	-	101.504,82
kontant	37,00	37,00	37,00	37,00	1.538,50	-
Bank indestående	68.779,02	46.221,00	143.158,26	26.175,85	102.035,99	-
Værdipapirer	-	-	-	189.780,55	196.035,00	196.912,49
	<u>68.816,02</u>	<u>46.258,00</u>	<u>143.195,26</u>	<u>215.993,40</u>	<u>299.609,49</u>	<u>298.417,31</u>
Passiver						
LLO - 4 kvartal 2018	-	-	-	10.545,75	-	-
Advokat hvor faktura er modtaget	-	-	-	117.322,00	-	-
Udført advokat, endnu ikke modtaget faktura	-	50.000,00	177.500,00	77.500,00	-	-
T2 ingeniør, faktura dateret 10.12.2018	-	-	-	6.010,00	-	-
	<u>-</u>	<u>50.000,00</u>	<u>177.500,00</u>	<u>211.377,75</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Kreditorer eksterne	-	50.000,00	177.500,00	211.377,75	-	-
Egenkapital						
Primo	- 3.742,00	- 34.304,74	4.615,65	299.609,49	298.417,31	
perioden resultat	72.558,02	30.562,74	- 38.920,39	-294.993,84	1.192,18	
ultimo	68.816,02	- 3.742,00	- 34.304,74	4.615,65	299.609,49	

Grundet forsinkede betalinger fra udlejer, som skete 28.10.21. og 21.12.21., har foreningen optaget et lån hos Carsten Berger for at kunne betale advokat og løbende udgifter. Lånet er tilbage betalt 31.10.21. og 22.12.21. - der er ikke betalt renter. Der har ikke været kontant indbetalinger eller udbetalinger, alle posteringer er sket på foreningen bankkonto.

28 marts 2022

Nick Andersen, kasser