

## Referat af møde afholdt tirsdag d. 4.10. 2016

Referant: Lone Bormann

### Spørgsmål/kommentarer til sidste referat:

Ingen kommentarer til sidste referat

### Budget/regnskab:

Vi har fået indbetalinger fra driften.

Udgifter: en vin til bestyrelsesmødet og tilskud på 775,00 kroner til sommerfesten, som er gjort med glæde. Bestyrelsen har udtrykt særdeles tilfredshed med festen og stor ros til festudvalget.

### Varmeregnskabet:

Varmeregnskabet er godkendt og stor tak til Ejgil, som har fået regnskabet udleveret og sat sig grundigt ind i det.

### Brandsikkerheden.

Vi har endnu ikke fået svar omkring eftersynet af brandsikkerheden. Svend deltager via det ad hoc udvalg, der er oprettet i forbindelse med brandsikkerhed.

### Huslejesag for den omkostningsbestemte husleje.

Sagen er afsluttet og Deas har fået medhold i retten til at hæve huslejen for de involveret 9 boliger. Disse boliger skal regne med huslejestigninger på lige fod med resten af boligerne, som har aftalebestemt husleje, 2 gange om året.

- ***(Efter bestyrelsesmødet har Huslejenævnet dømt den varslede forhøjelse ugyldig.)***

**Omkostningsbestemt husleje** bygger på et meget detaljeret regelsæt, som groft sagt går ud på, at lejen skal svare til udlejerens samlede nødvendige udgifter til driften af ejendommen – plus et kapitalafkast, som ifølge loven maksimum må udgøre 7 procent af ejendommens værdi, som den var 1. april 1973.

Det betyder i praksis, at husleje oftest ligger på et niveau, der ligger langt under, hvad udlejeren kunne tage på et frit marked.

Huslejestigning fra 1. januar 2016 på aftalebestemte huslejer.

Bestyrelsen vil ikke være med til de brugte beregningsprincipper.

Vi afventer stadig huslejenævnets afgørelse i denne sag. Vedrørende huslejestigningen fra 1. september 2016, har vi måtte konstatere/acceptere DEAS nye strategi med huslejestigninger to gange om året. De er lovmæssigt i orden.

- ***(Efter bestyrelsesmødet har Huslejenævnet dømt den varslede forhøjelse ugyldig.)***

### Der er 2 forskellige huslejekontrakter i beboelsen.

#### OMKOSTNINGSBESTEMT

8 lejere har en OMKOSTNINGSBESTEMT huslejekontrakt. Denne reguleres 1 gang om året ud fra reelle omkostninger. Der er faldet afgørelse vedrørende dette, som alle 8 lejere har fået tilsendt.

#### AFTALEBESTEMT

Resten af lejerne og fremtidige lejere har en AFTALEBESTEMT huslejekontrakt. Denne husleje reguleres 1 gang om året ud fra en procentsats. Husleje er altså aftalt på forhånd og stiger kun ud fra reguleringen.

Skatter og Afgifter

Den nylig afgjorte sag i Huslejenævnet vedrører ALLE lejere. Udlejer har ret til at regulere alle huslejerne ud fra skatter og afgifter 1 gang om året. Stiger de forhøjes huslejen, falder de nedsættes huslejen. Dette skal varsles korrekt. Dette var ikke tilfældet i den netop afgjorte sag, derfor er den varsling ugyldig.

**Huslejereguleringer 2 gange årlig**

Alle huslejer vil fremover blive reguleret 2 gange årlig. Dels ud fra huslejekontrakten dels ud fra skatter og afgifter. Dette er en ny procedure efter at DEAS har overtaget administrationen. Steen og Strøm regulerede ikke for skatter og afgifter, men det gør DEAS.

### **Antenneanlæg.**

Vi har modtaget et regnskab på antenneanlægget, men der er ingen der rigtig forstår regnskabet, derfor har vi bedt om at få udleveret en ny redegørelse.

Aftalen udløber i 2017 og vi gør ikke mere i forhold til fremsendte opgørelse.

### **Kabel TV**

Vi afventer juridisk svar på vores forespørgsel om kabel TV.

### **Sammenligning af husleje.**

Marianne har kontakten til advokaten og afventer.

### **Velkomstbrev.**

Brevet er godkendt og udleveret til DEAS.

### **EVT.**

Der mangler lys i trappetårnene. Formanden tager det med på planlagt møde med driften.

Flere boliger på Frederiks Torv har fået store støjgener i forbindelse med der er åbnet en ny stor butik i centeret. Formanden tager også dette med til mødet.

### **Status over DEAS som administrator**

Bestyrelsen deler flere beboeres bekymring og undren over det der opleves som en ny måde at administrere på. Det har vi forelagt DEAS for at få en forståelse af forandringerne. Vi har fået følgende svar:

- *Hvis beboerrepræsentationen mener at der er sket nogle ændringer i forhold til administration af ejendommen i forhold til tidl. administrator og ny administrator af ejendommen, så er dette et synspunkt som beboerrep. har og derfor også noget beboerrepræsentationen selv vælger at informere beboerne om og ikke noget Deas skal varetage.*

Bestyrelsen har derfor fundet det timeligt at gøre status over skiftet.

Vi har den samme tillid til personalet på Dreftskontoret som tidligere, selvom driften er underlagt andre forhold nu.

DEAS overtog administrationen af Slotsarkaderne for godt et år siden. Den tidligere administrator Steen og Strøm driver indkøbscentre og DEAS driver udlejningsejendomme, hvilket giver en stor forskel i måden man administrer på. Det forklarer en del af den forandring vi har oplevet.

I de forløbne 5 kvartaler har vi oplevet 2 huslejesager og mindre vedligehold. De 2 sager er afgjort som ovenfor beskrevet.

Den mindre vedligehold skyldes bl.a. at overgangen til ny administrator har forsinket en hel del vedligeholdelser. Driften har desuden skullet ændre på hvem der gør hvad. Bl.a. er Allans stilling ikke blevet genbesat, men opgaverne fordelt mellem de øvrige medarbejdere.

De nye huslejekontrakter der indgås lyder på væsentlig højere huslejer end tidligere. da de er Aftalebestemt er det markedet der afgør dette.  
Det er helt reelt at udlejer driver ejendommen som en forretning, hvilket BERSA naturligvis respekterer.

Bestyrelsen har den opfattelse:

- at DEAS trimmer butikken hvilket vi må respektere.
- at skiftet har haft væsentlig indflydelse på serviceniveauet, der kun delvist kan forklares ved en forsinkelse på udførelsen af opgaver grundet skiftet.
- at tonen fra Hovedkontoret med stort udbytte kan tilføres empati og elegance i kontakten til beboerne, hvilket BERSA vil arbejde på kan etableres.