

**Beboerrepræsentationen Ved Store Møllevej 5-9 m.fl.  
Årsberetning på generalforsamlingen den 14. oktober 2021.**

**Det talte ord gælder**

**Indledning**

Lad mig starte med at byde alle fremmødte velkommen og takke alle medlemmer og suppleanter i beboerrepræsentationen for jeres store indsats i den forløbne periode, som har været noget længere end sædvanligt. Det er dejligt at kunne mødes rigtigt igen efter de mange og lange nedlukninger af samfundet på grund af corona pandemien. Da jeg stillede op til beboerrepræsentationen på sidste generalforsamling, tænkte jeg at starte lidt blødt og lære af formanden og de mere erfarne medlemmer, hjælpe lidt til hist og her som der nok kunne blive brug for under det byggeprojekt, som på trods af alle vore forsøg på at forhindre det, lige var gået i gang. Virkeligheden blev som bekendt en anden, idet vores formand gennem mange år, Peter Schøller Rasmussen, fraflyttede ejendommen og derfor ønskede at fratræde som formand med det samme. Så endte det med at beboerrepræsentationen konstituerede sig med mig som formand, Villy som sekretær og Karsten som kasserer. Det blev altså en noget stejlere læringskurve for mig i sko som jeg på forhånd måtte opgive at fylde ud, men heldigvis har de mere erfarne medlemmer været flinke til at forklare både lejelovens finurligheder, fadeburenes placering og betydningen af gamle træer. Tusind tak for det. Og jeg håber også, I vil synes at dette er hele beboerrepræsentationens beretning, ikke kun formandens.

I dag består beboerrepræsentationen af følgende personer:

Jørgen Colding-Jørgensen, formand

Karsten Klintø, kasserer

Villy Smedegaard, sekretær

Suppleanter er:

Nini Clausen

Kaare Schou

Troels Richter

Karin Thygsen

Gitte Grønbech

Kritisk revisor: Peter Vedel

Sammen med coronaen så har de to alt overskyggende begivenheder i den forløbne periode har været byggeprojektets start og her til sidst det pludselige ejerskifte af ejendommen, som P+ har valgt at sælge til PFA.

Det igangværende byggeprojekt og coronaen har tilsammen udgjort en ualmindelig giftig cocktail for os beboere i ejendommen.

Byggeprojektet var allerede inden corona nedlukningerne et stort indgreb i vores liv som beboere i ejendommen og med øget hjemmearbejde og for nogles vedkommende faldende indtægter og øget job

usikkerhed, er dette indgreb blevet langt værre. En ting er at komme hjem til en lejlighed med huller i væggen, vand på gulvet og mørtelstøv overalt. Endnu værre er det dog at skulle forsøge at passe sit on-line arbejde med computeren, imens der arbejdes i støv og støj. For slet ikke at tale om børn og andre sårbare beboere, som er spærret inde på byggepladsen hele dagen. For håndværkerne er det en arbejdsplads, og respekt for det, men for mange af os beboere har det både været vores hjem og arbejdsplads, som er blevet omdannet til en byggeplads, til et formål som ikke gavner os, men tværtimod har ført til forringelser af vores bolig, indsnævring af adgangsforhold og uskøn og upraktisk rørføring, alt sammen for at etablere forsyningen til de nye 6. sals lejligheder. Ikke mindst for beboerne på 5. sal med kun tynde brædder op til byggeriet, har det været et mareridt, som har presset mange til at flytte.

## **Nye ejere**

Salget til PFA kommer efter at vi og andre beboere i P+s ejendomme har rejst en debat i medier og på P+s seneste generalforsamling om den måde, pensionskassen forvalter sine ejendomme på, ikke mindst den hårdhændede "modernisering" af gamle, dårligt vedligeholdte ejendomme, uden nævneværdigt hensyn til beboerne, endda selv om mange af dem er medlemmer af samme pensionskasse. Ved valget til P+s bestyrelse anbefalede beboerrepræsentationen i forlængelse af denne debat, de beboere som havde mulighed derfor, at stemme på kandidater fra listen Ansvarlig Fremtid, som talte for en bedre dialog og inddragelse af beboerne i beslutningerne og afviklingen af sådanne projekter, og nogle af disse kandidater blev også valgt, efter at have udfordret ledelsen af pensionskassen på dette punkt. Det er mig bekendt første gang beboerrepræsentationen på denne måde tager stilling til et bestyrelsesvalg hos sin ejer og resultatet viser, at det både nytter og bliver lagt mærke til.

Om dette forløb har haft indflydelse på P+s beslutning om at sælge ejendommen midt i det igangværende byggeprojekt, kan vi kun gisne om. Men sikkert er det, at den nye ejer har klart givet udtryk for, at man vil tage fat i projektet med en øget byggemødefrekvens og skarpere opfølgning på problemer, også klager fra beboerne.

Det gør man ikke kun for beboernes skyld. Ejendommen er vores hjem, men er nu også en del af PFAs kapital. De nye ejere har udtrykt et ønske om at de to egenskaber kunne forenes på en konstruktiv måde og eventuelle tvister løses i god orden og lovlighed. Tiden vil vise, hvordan det spænder af, men beboerrepræsentationen har i hvert fald til hensigt at varetage beboernes interesser maksimalt inden for de rammer, som lovgivningen og beboernes egen aktive medvirken og meningstilkendegivelse sætter.

Dette gælder ikke mindst i den fortsatte afvikling af byggeprojektet. De nye ejere har overtaget indgåede aftaler mellem beboerne og P+, om blandt andet en beskedent leje kompensation for ulemperne ved byggeriet af den nye 6. sal, ikke mindst til de 5. sals beboere, som endnu ikke har givet op og er fraflyttet ejendommen. Ligeledes har de nye ejere overtaget en række klager over manglende vedligehold, som er under behandling i huslejenævnet. Desværre har ankenævnet netop afgjort at disse klager ikke har opsættende virkning i forhold til lejeforhøjelser ved såkaldt gennemgribende modernisering, som netop finder sted hver gang en lejer flytter ud, dvs. i høj grad nu hvor så mange flygter fra ejendommen på grund af de alvorlige ulemper og forringelser som de udsættes for pga byggeprojektet. Disse forhøjelser iflg. par. 5.stk 2 i lejeloven vil uden tvivl gøre det væsentligt dyrere for kommende lejere at bo i ejendommen og selv efter den nyligt vedtagne udgave af loven, har vi ikke oplevet nogen særlig beskyttelse, på trods af stor opreklamering af at den nye lov skulle kunne bremse huslejestigninger. Vores ejer er en pensionskasse, som skal tjene mest muligt til sine pensionskunder, og boligmarkedet i København har i lang tid kun kendt en vej: opad, med stigende priser og huslejer. Så længe der sker overgang til markedsleje hver gang en beboer på omkostningsbestemt husleje flytter ud, så vil denne udvikling fortsætte.

Når det gjaldt P+ havde vi muligheden for at påvirke beboernes situation gennem nogle beboeres medlemskab af P+. Det har vi ikke fremover. Godt nok vil pensionskunder hos PFA have en fortrinsret til fremtidige lejemaal, som vi P+ medlemmer havde før, men der vil nok gå mange år, før de udgør nogen særlig stor gruppe blandt beboerne og desuden er medlemsdemokratiet i PFA vist af en nogen anden karakter end hos P+. Så hvis vi beboere skal gøre vore interesser i rimelig husleje og begrænsning af bygge ulemper og forringelser ved "modernisering" gældende, har vi nu kun os selv samt evt. den politiske og mediemæssige offentlighed at arbejde med. Det bliver en vigtig opgave for den nye beboerrepræsentation, som I nu skal vælge, at navigere i dette nye farvand.

### **Gener og risici ved byggeriet**

Meget vil dog være det samme: huslejenævnet behandler stadig klager over lejeforhøjelser, og undertiden får vi medhold, hvilket vi også i den forløbne periode har oplevet i form af kontant tilbagebetaling. Kommunens kontor for byggetilladelser har et øje på nedfaldende cementklumper og loftsplader i lejlighederne, når vi gør dem opmærksom på det, og myndighedernes henvendelse til byggeledelsen om dette og andre sikkerheds og miljøproblemer har en effekt. Der er lovebegrænsning af arbejdsstøj i tid og decibel og bygningsreglementet har minimums grænser for hvor meget plads der skal være i en opgang af hensyn til evakuering ved brand. Opmærksomme beboere og Beboerrepræsentationen har holdt vågent øje med dette og har i samarbejde med relevante myndigheder gjort projektet og ejerne opmærksom på når sikkerhed og lovlighed blev kompromitteret. Det har blandt andet drejet sig om ulovlig indsnævring af trappeopgange, placering af brandfarlige materialer, nedfaldende materialer fra taghøjde, støjende arbejde uden for de tilladte tidsrum m.m. Forholdene er blevet rettet når vi har påtalt det, men det burde ikke være beboernes ansvar at opdage at påtale brud på sikkerhed og miljøregler for byggeriet og sådanne hændelser belaster tilliden til byggeledelsen. Vi håber, at de nye ejere i højere grad selv vil sørge for at varetage sikkerhed og lovlighed af arbejdet.

Nu er de fleste af os forhåbentlig igennem det værste: der er varme i rørene, stilladset er på vej ned og støjen og støvet stilner af. For andre er trængslerne dog først lige begyndt, stilladset stilles op ved de næste blokke og især 5. sals beboerne vil mærke at byggeriet af en ny etage oven på deres hjem går i gang.

De månedlige byggemøder, hvor beboerrepræsentationen kan fremlægge beboernes bekymringer og spørgsmål og få svar fra byggeprojektet, vil fortsætte en tid endnu, omend de nye ejere satser på at bedre skriftlig information i nyhedsbreve kan reducere behovet

Jeg vil opfordre til, at vi hjælpes ad og benytter erfaringerne fra de første blokke, i det videre forløb for at mindske generne og rejse krav om kompenserende foranstaltninger og godtgørelser især til de hårdest ramte beboere. Indtil nu har man generelt afvist genhusning fra ejers side, men har dog gjort enkelte undtagelser, og der er også givet en beskeden leje reduktion for ulemperne. De nye ejere har givet udtryk for at man i højere grad vil tage hånd om problemerne i byggeprojektet og lytte til beboernes ønsker og bekymringer. Vi bør med vore krav og forslag afprøve hvor langt disse positive takter går, når det kommer til reel og kontant handling.

Dette kan kun lade sig gøre med beboernes aktive medvirken: Vi opfordrer til at man skriver til projektet med kopi til beboerrepræsentationen om de ulemper, som I oplever, gerne med forslag til udbedring og kompenserende foranstaltninger. Og det vil også være fint hvis flere stiller op og yder en indsats for os alle sammen i beboerrepræsentationen. Vi kan som bekendt ikke tilbyde honorar for arbejdet, men til gengæld masser af meningsfyldt arbejde, indflydelse og, synes vi selv, et godt samarbejds-klima baseret på respekt for vores forskellige baggrund, erfaringer og væremåde, og i bevidsthed om vores fælles interesse i at bevare og på sigt forbedre miljøet i den ejendom, som udgør rammen om vores hjem, på godt og ondt. Og

når byggeprojektet en dag er færdigt, måtte den dag komme snart, er der spørgsmålene om gården og gaden, hallen og kældrene... hække, haver og træer...

### **Huslejestigninger**

Og så er der huslejen. Regningerne for projektet skal fordeles på beboere og ejere efter hvor stor en del der kan betragtes som forbedringer hhv. nødvendigt vedligehold og investering i den nye 6. sal. Og dertil kommer at ejerne påberåber sig lejelovens par. 5.stk 2 som giver mulighed for "gennemgribende modernisering" og overgang til en højere markedsleje, hver gang en lejlighed fraflyttes. Vi kan med LLOs hjælp undersøge mulighederne for at dokumentere og evt. udfordre disse stigninger i huslejenævnet. Tiden vil vise om den nye udgave af lejeloven faktisk giver bedre muligheder for at begrænse husleje stigningerne på denne måde.

Beboerrepræsentationen har ihærdigt forsøgt at råbe politikere og presse op i vores forsøg på at stoppe eller reducere byggeprojektet. Det lykkedes desværre kun at få pressens bevågenhed, men nu kan der blive en opgave i at begrænse huslejestigninger, som er et reelt problem for mange nuværende og ikke mindst kommende beboere. Og at undgå eller mindske forringelser, som følge af mere intensiv udnyttelse af ejendommen, hvis de nye ejere vælger at gå den vej for at øge afkastet. Som vi har forstået det i beboerrepræsentationen, vil de nye ejere ikke nødvendigvis gennemføre de forbedringer vi var stillet i udsigt af P+, som compensation for et tagprojekt og ombygninger vi ikke har ønsket: Fjernelse af hallen, forbedret grønt gårdrum, altaner på frivillig basis, opgraderet beboerlokale m.v. Måske skal vi til skrivepulten igen, kommunalvalget er lige om hjørnet og boligpolitikken er i fokus, både i Københavns Borgerrepræsentation og i folketinget. Der er meget at se til. Og det kan i hvert fald blive meget, meget bedre end det er lige nu.

God generalforsamling