Referat af Beboermøde i Dalgas Have

Onsdag d. 5. marts 2025 kl. 17.30 - 19.00
i CBS, Dalgas Have 15, lokale DH.C.0.33

70 lejemål deltog i beboermødet, derudover var 6 lejemål repræsenteret ved fuldmagt.

Mona Sørensen bød velkommen til årets beboermøde og generalforsamling i beboerforeningen, som i år var delt op i to møder med forskellige dagsordener. Ændringen var ny og har været forvirrende for nogen.

Mona nævnte, at vi havde valgt det for at give mere klarhed og forståelse for, hvad der er beboerrepræsentationens arbejde, og hvad der er bestyrelsesarbejde - og få skilt de to størrelser ad.

Desuden har vi tilføjet punktet fremtidig virksomhed for at følge bekendtgørelsen for beboerrepræsentation.

1. Valg af dirigent og referent
Claus Højte fra LLO blev valgt som dirigent, og Lillian Petersen som referent.

2. Beretning fra beboerrepræsentationen

- **Forpersonens beretning**

En svær start
Mona fortalte, at vores nye vicevært John tiltrådte januar 2024 uden adgang til PC og uden kontaktoplysninger til håndværkere mm. og ingen informationer fra DEAS. Samtidigt var budgettet for 2024 opbrugt, før året overhovedet var gået i gang. Vi har tiltro til, at vi har fået en dygtig og engageret vicevært.

Vi beboerrepræsentanter har som mange af jer uden held forsøgt at få kontakt til DEAS - uden at få svar. Vi har siden betegnet 2024 som et oprydningsår og forventer, at 2025 bliver et forandringsår.

Samarbejdet
I bestyrelsen og beboerrepræsentationen har samarbejdet været svært. De sidste to år har vi forsøgt at videreføre den ånd af åbenhed og samarbejde, som havde været i årene før.

Vi har holdt mange møder om de spændinger, der opstod med fokus på dialog og åbenhed, samtidig blev tonen for uvenlig og personlig. Og arbejdede på at finde løsninger. Men ingen af vores tiltag fik vores ellers gode arbejdsmiljø tilbage, og derfor

stemte 4 ud af 5 i bestyrelsen i 2024 for at opdele vores møder i to separate enheder: beboerrepræsentationen og bestyrelsen.

Det er vi rigtig kede af - da vi er mange, der har arbejdet hårdt og meget, og ønskede at skabe sammenhold og ikke splid i vores ellers gode frivillige arbejde.

Småt men godt
Vi har fået en beboer pavillon til fælles havemøbler og haveredskaber, som bliver flittigt benyttet. Vi har fået vores egen lille printer til nyhedsbreve mm. Og vi har haft fælles arbejdsdage i maj og juni til forskønnelse af haven.

Støj
Mange har været plaget af støj fra ny Søndervang og brud på arbejdstider. Vi har holdt møder med Frederiksberg Kommune, hvor der blev fundet løsninger med begrænset adgang til byggepladsen og vagtværn. Kun med enkelte smuttere.

Varme
Vi har lavet en fælles indsigelse, da DEAS sendte os et fejlbehæftede varmeregnskab baseret på beregnet forbrug fremfor det reelle forbrug med manglende graddage, varmereduktion i udsatte lejligheder og nye a'conto beløb. LLO videresendte indsigelsen til huslejenævnet, og vi venter på afgørelse i sagen.

Vi kommer også til at lave en fælles indsigelse på den nye varmeregning, som stadig mangler graddage, manglende reduktion, haneandele, samtidig med at ikke alle målere er opsat.

LLO
Vi har 4 fuldt oplyste sager, som LLO har hjulpet os med, som afventer behandling i huslejenævnet. Der er 2 sager om omkostningsbestemt husleje fra 2023 og en sag fra 2024 ligeledes om omkostningsbestemt husleje, samt en sag fra 2023 med indsigelse mod skatter og afgifter specielt om forhøjet udgift til renovation.

Vi har sendt en enkelt indsigelse om modernisering af en lejlighed.

Derudover har LLO fået medhold i enkeltsager om nedsættelse af flytteudgifter.

Vand
I lejlighederne 24 G samt af og til i nogle af de andre strenge i 24 har der igennem de sidste 5 år periodevis manglet varmt vand i lejlighederne. I nogle endda under de 50 grader, det skal være for at undgå vækst af legionella og risiko for alvorlig lungesygdom. Mona bor sidst på G-strengen og har ofte været ramt af manglende varmt vand.

Der har ikke været respons og handling fra DEAS ud over rensning af kedlen og forskellige afprøvning af pumpeindstillinger. LLO blev sat på sagen i 2023, og sagen blev sendt i huslejenævnet.

Efter Johns tiltræden er rørernes tilstand blevet undersøgt, og der sås belægninger svarende til ca. 35-50% af rørets volumen.

EN beboer fra 24 G på 1. sal indbragte sagen til Frederiksberg Kommune, og så kom der gang i sagen.

Efter at PKA overtog driften i december 2024 har der været lukket for det varme vand, specielt i vestbuen for at skifte og justere ventiler i forsøg på udbedring af en stor vedligeholdelsesmangel i U-huset igennem mange år. Og der er taget test for legionella.

Møder
Vi har haft konstruktive møder med John, hvor vi bl.a. snakker om de ønsker og problemer, I har fortalt os.

For PKA's første 13 måneder i december 2024 og 2025 er der afsat 5 mill. kr. til forbedringer og vedligehold.

Ventilationen er blevet vurderet og tilbud indhentet til pris 500.000 kr. Forhåbentlig i 2025 eller i 2026.

Den ulovlige vandtemperatur er høj prioritet - endtil nu er der brugt 500.000 kr.

Reparation af elevatorer ligger typisk på 100.000 kr. Totalrenovering på 200.000 kr pr. elevator er sket i nr. 6 og nr. 50. Vi ønsker flere totalrenoveringer med start af de mest belastede og dem med hyppige fejl.

Skæve belægninger med niveauforskelle i buerne og ved handicapparkeringen er planlagt skiftet i 2025.

Ny opslibning af terazzogulvene er planlagt udført i indgangspartierne i 2025 til en pris af 380.000 kr.

Der vil ske løbende udskifning af punkterede vinduer, vinduer med råd og af tætningslister.

Nye rengøringsaftaler skal indgås i 2025 bl.a. grundet mangelfuld rengøring især i nr. 18-24 og nr. 44-50.

I 2024 blev rust på gelændere til kældernedgange igangsat fjernet, samt en pumpe til at fjerne indsivende vand i elevatorskakten i kælderen på nr. 16 blev udskiftet.

PKA vil opsætte sandwich-skilte om respekt for privat beboelse til brug ved støj i spidsbelastningsperioden.

Som forebyggelse af handel med stoffer, vold og farlig kørsel er der opsat bump ved nr. 3 og 29, beskåret en masse planter, og belysning blev forbedret. Hvis det ikke er nok tiltag, har vi fået tilsagn om vagtværn eller evt. mere lys.

- **Info-kommunikation ved Rikke**

Vores primære kanal til at informere jer om aktuelle emner er vores *hjemmeside "Dalgas Have. Info"*. Det er vores nyhedskanal, og derfor bliver nyhedsbreve, indkaldelser og information om vores arrangementer lagt op her, samtidig med opslag på opslagstavlerne.

Vi udsender *nyhedsbreve*, når der er relevante informationer at dele. Det sidste år har vi haft mindst 15 forskellige opslag på hjemmeside og opslagstavler.

Mails
Vi sætter stor pris på den gode dialog og de positive mails, vi modtager fra mange af jer - tak for det. I nogle tilfælde må vi henvise jer videre til ejendomskontoret.

Desværre modtager vi også mails med en negativ tone eller personlige kommentarer, som skaber en dårlig stemning. Nogle mails handler om personlige interesser, hvor der allerede har været en drøftelse og afstemning på et beboermøde. At besvare disse tager tid fra andet arbejde.

Vi bestræber os på at holde jer orienterede om fælles anliggender, med vi kan ikke svare hver enkelt henvendelse individuelt. Når der er nyt, sender vi et nyhedsbrev, åså alle får del i informationerne.

Fremmøde
Vi holder åbent hus til både små og store spørgsmål den første mandag i måneden (dog ikke i juli) mellem kl. 18.30 og 19.00 i beboerlokalet i nr. 18. Vi opfordrer jer til at benytte denne mulighed.

Kontakt til PKA
Det er muligt at kontakte PKA telefonisk, på mail samt app (skan QR-kode i opgangene).

Ejendomskontoret kender ikke nødvendigvis alle sager og fejl/mangler længere, da det ikke er dem, som svarer på disse kanaler.

Facebook
Vi bruger ikke Facebook som primær nyheds- og kommunikationskanal, da ikke alle beboere er på facebook, og kommentarer kan udvkle sig negativt.

I kan ikke forvente, at alle i bestyrelsen er aktive på facebook eller følger med i debatter der.

Hvis I ønsker kontakt med os, så send en mail eller mød op den første mandag i måneden.

Vi vil minde jer om, at bestyrelses- og beboerrepræsentantarbejdet er frivilligt og ulønnet. Vi er også Jeres naboer - og Dalgas Have er vores hjem. Negative og personligt rettede mails påvirker os, og det kan påvirke vores engagement og motivation.

Vi håber på et forsat godt samarbejde og en positiv og konstruktiv kommunikation i Dalgas Have.

3. Fremtidig virksomhed
PKA har ambition om at udbedre mangler og forholde sig kritisk til vedligeholdelsesudgifter i en ordentlig tone med os, så vi ikke længere skal bringe sager til huslejenævnet. Og det støtter vi op om.

Møder
Vi vil holde møder med John hver 2. måned og med PKA kvartalsvis, til de største sager er løst.

Fokusområder
De kommende to år vil vi have fokus på, at følgende vedligeholdelsespunkter bliver bragt i orden:

- Skrald aflåses
- Briksystem opsættes til kældre og skraldeområder
- Træk og kuldebroer ved hoveddøre i nr. 18 og 24
- Er der brugt cementmørtel, der giver skjoldede facader, i stedet for kalkmørtel?
- Nedfaldsskakt-områder rengøres
- Flytning af flaskecontainere fra 24 for at nedbringe nattestøj i soveværelser
- Snerydning
- Nedsættelse af hastigheden på hovedgaden
- Kokusmåtter og opslagstavler udskiftes
- Udpint og kedeligt bunddække især ved punkthusene skiftes
- Flere cykeloprydninger og cykelparkering
- Status på el-stander til biler

LLO har været en stor hjælp for os beboerrepræsentanter og uundværlige i forhold til økonomi, regler, indsigelser mv.

Vi kan som beboere i Dalgas Have bruge LLO individuelt og som forening. Vi beboerrepræsentanter rejser alle de sager, der involverer mange lejere og påvirker vores økonomi, såsom stigninger i husleje, varme etc.

Vores hidtidige kontaktperson Eva stopper som følge af ny stilling i LLO. Det er vi kede af og håber at få et godt samarbejde med Evas efterfølger.

Spørgsmål til beretning og fremtidig virksomhed:
På et spørgsmål fra en beboer, om tonen er forbedret, blev der svaret nej.
Med hensyn til *hvidlige vinduer* skyldes dette punktering af termoruden. Punktering, råd og akutte skader på vinduer er vedligeholdelsesmangler, der skal udbedres. Som beboer skal man melde det til PKA eller ejendomskontoret.

De opsatte *målere på radiatorerne* måler varmen i radiatorerne.

De lejligheder, der har fået installeret *gulvvarme på badeværelserne* kan ikke selv aflæse forbruget, og det er svært at indstille varmen. Beboeren blev opfordret til at skrive en mail til bestyrelsen, så tages det med i den store indsigelse om varmeregnskabet for 2024.

4. Forelæggelse og godkendelse af regnskab for 2024

Marianne Marcher Jensen fremlagde regnskabet (vedlagt som bilag til referatet).

Marianne fortalte, at for at kunne udgive Dalgas Have Nyt har vi købt en printer.

Marianne nævnte, at det har vist sig, at kassebeholdningen er større end forventet, og at vi kom ud af året 2024 med et lavere underskud end budgetteret - nemlig på 10.000 kr.

Regnskabet blev godkendt.

5. Valg til Beboerrepræsentationen

- **3 beboerrepræsentanter og suppleanter**

Mona Sørensen,
Rikke Dela og
Lillian Petersen
blev genvalgt som beboerrepræsentanter

Marianne Marcher Jensen og
Lone Lund
blev valgt som suppleanter.

- **2 revisorer og revisorsuppleanter**

  Gregers Rye Jensen og
  Marianne Hyldig Mogensen
  blev valgt som revisorer

  Lene Øgaard blev valgt som revisorsuppleant

6. Indkomne forslag til Beboermødet

<u>Forslag 1:</u>
Mit forslag til den årlige generalforsamling for Dalgas Haves beboere: At det forbydes at ryge på altanerne, hvis det generer de omkringboende. Jeg selv er generet af stinkende giftig kvælende røg fra naboerne. Har klaget utallige gange uden held. Jeg kan dårlig åbne en dør eller vindue for at lufte ud fx ved madlavning, uden der kommer en hæslig os fra naboer. Forestil jer en dejlig sommermorgen at sidde i solen på altanen med en kop kaffe og så kommer der en stank af giftig røg som på værtshuse i gamle dage det er ikke i orden! Det forbudt at grille det lugter trods alt bedre end cigaret os.

Beboeren var ikke til stede. Dirigenten fortalte, at beboermødet ikke kunne stemme om forslaget, da det ikke er stillet som et forslag om ændring af husordenen.

På spørgsmål fra salen nævnte dirigenten, at der ikke er domspraksis om forhold angående udendørs på altaner.

<u>Forslag 2:</u>
Tilføjes til ordensregler: Ved blokerering af døres lukningsmekanisme skal der være opsat oplysning om iværksætter, dennes lejlighed og telefonnummer samt forventet varighed.

Beboeren begrundede forslaget.

Beboermødet opfordrede til, at man undlod at blokere dørene.

<u>Forslag 3:</u>
Bemyndigelse af bestyrelse: Bestyrelsen bør optage forhandling med ejendommen om i mellemgange i kældrene i vest- og i østbuen at lade opsætte cykelstativer til lodret henstilling af cykler (ophængning i forhjul). Det vil ikke være alle beboere der

kan benytte sådanne men for dem der kan vil vi kunne en bedre tilgængelighed af gulvarealet.

Beboeren begrundede forslaget.

Beboermødet opfordrede beboerrepræsentanterne til at drøfte cykelparkering i buerne samt det konkrete forslag med PKA - samtidig med de manglende skilte om flugtveje i kældrene.

7. Forelæggelse af budget for beboerrepræsentationen for 2025

Marianne fremlagde budgettet for 2025 (vedlagt i bilaget).

Vi har et indestående i banken på ca. 150.000 kr, og vi budgetterer med et underskud på 38.734 kr.

Budgettet betyder, at vi fastholder et beløb på 35 kr om måneden pr. lejemål til dækning af beboerrepræsentanternes arbejde.

Budgettet og beløbet til dækning af beboerrepræsentanternes arbejde på 35 kr om måneden pr. lejemål blev godkendt.

8. Eventuelt

En beboer fortalte, at der var et åbning i hækken ud mod La Cour Vejens Skole, hvor cyklister drøner igennem til stor fare for gående på fortovet og på vej til skraldeøen. Beboerrepræsentanterne blev bedt om at se på sagen.

Dirigenten takkede for god ro og orden og gjorde opmærksom på, at der var pause til kl. 19.05, hvor den ordinære generalforsamling for beboerforeningen i Dalgas Have startede.

For referatet
den 8. april 2025
Lillian Petersen

Forperson
Mona Sørensen

Dirigent
Claus Højte

Bilag Regnskab for Dalgas Have Beboerforening 2024:

Indestående bank primo 2024:	191.083,15	
Kassebeholdning primo 2024:		4.957,00

Indtægter:	Konto:	Kontant:
Beboerkontingent	198.349,03	
Det lille festlokale nr. 18 for 2023		3.900,00
Sankt Hans	360,00	160,00
Banko		2.728,00
Renter	401,75	
I alt=	201.838,78	4.060,00

Udgifter aktiviteter:	Konto:	Kontant:
Fastelavn	9.838,64	
Sankt Hans	1.785,00	
Loppemarked	25,00	
Banko præmier	4.738,20	
Spiseklubben	8.000,00	
I alt =	24.386,84	

Udgifter andet:	Konto:	Kontant:	
Lejernes Landsorganisation LLO	157.803,00		
Dalgas Have Nyt	5.752,25		
Beboermøde	1.251,75		
Forplejning af bestyrelsen	2.437,80	1.065,00	i alt: 3.502,80
Diverse	1.567,65		
Hjemmeside	1.789,35		
Kontogebyr	1.262,00		
Projekt 1	700,00		
Projekt 2	375,00		
Projekt 3	2.810,00		
Grill	1.545,20		
Borde/bænke	3.558,97		
Fleksible møbler	6.320,50		
I alt =	187.173,47	1.065,00	
Regnskabsresultat	181.361,62		

Indestående bank ultimo 2024	181.361,62	
Kassebeholdning ultimo 2024		12.632,00

Notat: Ukendt overskud på 4.410,00, mod den forventede kassebeholdning på 7.952,00.

Kasserer Marianne Marcher Jensen

Revisionskontrol Leif Bjerregaard Marianne Hyldig Mogensen

Bilag Budget Dalgas Have Beboerforening 2025

Indtægter:		
Beboerkontingent		198.000,00
Det lille beboerlokale nr. 18		4.000,00
Salg arrangementer		3.000,00
Indtægter i alt		205.000,00
Udgifter aktiviter:		
Fastelavn		10.000,00
Sankt Hans		3.000,00
Andet arrangement		15.000,00
Banko		8.000,00
Spiseklubben		12.000,00
Udgifter andet:		
Vildtblomstgruppen		500,00
Have nr. 18-24		800,00
LLO		171.384,00
LLO indbragte sager		1.050,00
Nyhedsbreve		2.500,00
Beboermøde		4.000,00
Forplejning møder		5.000,00
Diverse	2.500,00	
Hjemmeside		2.000,00
Kontogebyr		2.000,00
Grill		1.000,00
Fleksible møbler	1.000,00	
Haveprojekt		2.000,00
Udgifter i alt		243.734,00
Difference på, negativ:	38.734,00	