REFERAT AF DET ÅRLIGE BEBOERMØDE I DRONNINGEGÅRDEN
AFHOLDT DEN 19. MARTS 2024

Dagsorden:

1. Velkomst ved beboerrepræsentationen
2. Valg af dirigent og referent
2A. Indlæg ved Claus Højte – Ekstra punkt!
3. Beboerrepræsentationens beretning
4. Aflæggelse af årsregnskab for 2023
5. Fastsættelse af beløb til dækning af beboerrepræsentationens arbejde
6. Indkomne forslag
7. Fremtidig virksomhed, herunder dialog og idéudveksling mellem beboere og beboerrepræsentation
8. Valg af beboerrepræsentanter og evt. valg af revisor
9. Eventuelt

På mødet deltog 48 beboere.

1. Velkomst af beboerrepræsentationen
Beboerrepræsentationen (herefter kaldet BBR) bød velkommen.

2. Valg af dirigent og referent
Steffen Noll blev valgt som dirigent.
Som referent blev BBR valgt.
Dirigenten erklærede indkaldelse til og afholdelse af beboermødet lovligt.

2A. Indlæg ved Claus Højte – Ekstra punkt!
Efter indkaldelsen til Årsmødet var udsendt tilbød LLO at deltage og give en orientering om igangværende fællessager for Dronningegården samt besvare spørgsmål fra de fremmødte beboere. Direktør fra LLO, Claus Højte, stillede op på dagen. Der var enighed om at lade Claus Højte begynde som første punkt på dagsordenen.

Claus Højte gav en generel orientering om, hvordan huslejenævnet fungerer og er sammensat. Med det nuværende huslejenævn er det LLO's erfaring, at sagerne i høj grad falder ud til udlejers fordel, hvilket også er tilfældet for sagerne, som LLO har ført for Dronningegården de seneste år. Han orienterede også om muligheden for at anke huslejenævnets afgørelser og nævnte i den forbindelse lange sagsbehandlingstider. Derudover nævnte han, at huslejepriserne i København over de sidste 3 år har taget et stort spring i opadgående retning.

Status på fællessager varetaget af LLO:
Varsling af stigning i den omkostningsbestemte leje (herefter kaldet OMK-leje):
LLO har gjort indsigelse overfor OMK-budgettet vedr. 2020, 2021, 2022 og 2023. Flere af sagerne er afsluttet og OMK-lejerne (de umoderniserede lejligheder) har fået penge tilbage, da vi har fået medhold. Fristen for indsigelse overfor OMK-varslingen for 2024 glippede for LLO, men det ser heldigvis ud til at DEAS følger de tidligere afgørelser.

BBR supplerede med oplysning om, at BBR altid videresender alle varslinger, som vi modtager, til LLO, fx varslinger om huslejestigninger eller skatter- og afgiftsstigninger. LLO varetager herefter Dronningegårdens interesser.

Der blev stillet nogle uddybende spørgsmål, som Claus Højte besvarede.

LLO får generel mange henvendelser på deres hotline fra Dronningegårdens beboere. Henvendelserne omfatter bl.a. vedligeholdelsesmangler, indflytningsmangler og omkostninger til istandsættelse ved fraflytning samt lejens størrelsen.

Har du et spørgsmål kan du kontakte LLO Hotline på tlf. 3311 3075 (oplys vores foreningsnr.100159 ved henvendelse). Endvidere kan du også sende dem en mail på info@lloh.dk. Vores kontaktperson er Katrine N. Sparrewath.

BBR takkede Claus Højte for deltagelsen på beboermødet.

3. Beboerrepræsentationens beretning

1. **Vedligeholdelsesplan:** BBR har holdt møde med DEAS vedr. vedligeholdelsesplanen for 2023-2032. Næste store projekt er planlagt til 2024 eller 2025, og omfatter udskiftning af tag og vinduer.
   BBR gjorde ved mødet DEAS opmærksom på, at flere lejere har utætte vinduer og problemer med vandindtrængen. DEAS har ikke lov til at løse disse problemer ved at tilsømme vinduerne. DEAS repræsentant indvilligede i at holde et statusmøde vedr. dette til efteråret, såfremt tag- og vinduesprojektet er varslet/påbegyndt.
   BBR ytrede igen i år ønske om overdækning af skraldespandene i gården og en dørpumpe på porten mod Adelgade. DEAS repræsentant noterede sig dette.
2. **Standsningsforbud af Kultur- og Slotstyrelsen:** På samme møde med DEAS om vedligeholdelsesplanen orienterede repræsentanten fra DEAS om, at det udvendige standsningsforbud hvad angår alle former for istandsættelse og renovering af ejendommen er løst og projektet om tag og vinduer er godkendt. DEAS afventer nu PKA's godkendelse af projektet for så vidt angår økonomi. Når varsling af arbejderne samt evt. huslejeforhøjelse modtages vil BBR straks søge juridisk bistand.
   Det indvendige standsningsforbud er endnu ikke ophævet, men DEAS har indrettet en "prøvebolig", som skal godkendes af Kultur- og Slotstyrelsen inden andre boliger istandsættes.
3. BBR orienterede om udfordringer med **musikanlægget** og den **defekte port** i parkeringsanlægget ved udkørslen mod Adelgade. Porten har periodevis været defekt til gene for beboerne, dette gælder også musikken inde fra parkeringsanlægget. BBR har nu en tæt dialog med hoteldirektøren på WakeUp og APCOA Parkering herom, således at forstyrrelser løses inden for ganske få dage.
   Hvis man som beboer oplever støjgener, opfordres man til at kontakte Københavns Kommune på https://www.kk.dk/borger/affald-og-miljoe/gener-af-stoej-stoev-og-luft/klag-over-stoej-stoev-lugt-eller-udeservering.
4. BBR har lyttet til sidste års ønske fra beboerne om en mere enkel **kommunikationsvej** til BBR. Vi har oprettet en e-mailadresse, bbrdronningegaarden@gmail.com, og flere beboere har allerede henvendt sig.

Vi arbejder fortsat med at forny hjemmesiden. Visionen er at det skal være et godt opslagsværk, hvor det er muligt at finde mange og gode informationer om Dronningegården.
Generet skal klager om støj, lugtgener og vedligeholdelsesmangler gå til DEAS og ikke BBR.

5. BBR orienterede om **hotelfirmaaftalen** med Arp-Hansen Group, som bl.a. er ejer af WakeUp hotellet. Nærmere information herom er hængt op på opslagstavlerne i opgangene og vaskerummet.
6. Vores højt værdsatte vicevært Mai-Britt har i anledning i sit **10-års-jubliæum** på matriklen, den 1. november 2023, modtaget en gavekurv fra beboerne.
   Traditionen tro blev der afholdt **sommerfest** med stor tilslutning af såvel kendte som flere nye ansigter. På denne festlige dag fik vi indviet **de nyindkøbet havehynderne**. BBR takkede de frivillige, som hjalp til på dagen.
7. Beretningen blev taget til efterretning.

4. Aflæggelse af årsregnskab for 2023

Kassereren fremlagde årsregnskabet: Ud af vores samlede budget på kr. 71.254 går ca. 80% af vores indtægter til vores medlemskab hos LLO. De resterende 20% er fordelt på honorar til bestyrelsen, sommerfest, gaver, mødeaktiviteter, hjemmeside og i år også de omtalte havehynder.
Vi kommer ud af 2023 med et lille underskud på kr. -2.484. Årsagen skyldes hovedsageligt, at indtægterne er faldet (må tilskrives alle de tomme boliger i ejendommen) samtidig med at udgiften til LLO er steget.
Vi har fortsat en stor opsparing på kr. 54.139, hvorfor vi sagtens kan tåle et enkelt år med negativt driftsresultat.
Årsregnskabet blev godkendt.

5. Fastsættelse af beløb til dækning af beboerrepræsentationens arbejde

BBR foreslog at fastholde det nuværende beløb på kr. 509,00 pr. beboelseslejlighed pr. år, ureguleret.
Dette blev vedtaget.

6. Indkomne forslag

Brug af vedligeholdelseskonto ved fraflytning:
Når man opsiger sit lejemål bliver vedligeholdelseskontoen låst, da den tilhører boligen og ikke lejeren. Hvis man ønsker at bruge indestående på vedligeholdelseskontoen til vedligeholdelse (ikke renovering/reparation) af boligen anbefaler LLO, at man kontakter DEAS herom inden man opsiger sin bolig.

Rygning (3 henvendelser om emnet):
Udlejer kan ikke forbyde rygning i private hjem. Der findes ikke en lovgivning som regulerer dette. Hvis man er generet af rygning fra omkringliggende lejligheder, kan man kontakte DEAS og forespørge om man kan få fuget ved eventuelle utætheder.

7. **Fremtidig virksomhed, herunder dialog og idéudveksling mellem beboere og beboerrepræsentation**
    1. BBR spurgte om der var nogen særlige ønsker til **ejendommen fællesfaciliteter** herunder hobbyrummet, sløjdlokalet eller gården. Der var ønske om indkøb nye bordtennisbolde (som BBR vil indkøbe) samt en oprydning af motionsrummet (BBR vil inspicere motionsrummet og bede Mai-Britt om at bortskaffe ikke funktionelt udstyr).
    2. BBR gav i beretningen en status på arbejdet med **kommunikation** og status på arbejdet med opdatering af hjemmesiden, som BBR kommer til at arbejde videre med i det kommende år. BBR har besluttet at købe en printer, således at vi hurtigere kan få mødereferater hængt op.
    3. BBR ønskede at udveksle erfaringer med beboerens **kontakt til LLO** i forbindelse med individuelle sager. Erfaringerne var blandede, nogle beboere havde oplevet god støtte og hurtigt svar/opdateringer under vejs. Andre havde oplevet meget lange svartider, overskridelse af frister og sager som efter flere måneder ikke var sat i gang.
       En beboer satte endvidere spørgsmålstegn ved størrelsen af det årlige kontingent vi betaler til LLO og hvad vi reelt får ud af dette, når vi alligevel taber alle sager vedrørende huslejens størrelse.

8. **Valg af beboerrepræsentanter og evt. revisor**
   Louise Gudmand (35, 2.th), Kirsten Bech (31, 3.tv.), Astrid Damgaard (35, 5.th.) og Morten Kvist (35, 5.tv.) blev genvalgt som beboerrepræsentanter.

   Der er ikke krav om revision af regnskabet. Ligesom sidste år blev der ikke valg en revisor.

9. **Eventuelt**
    1. Der fremkom ønske om en oprydning af **hængelåsene i vaskekælderen**. BBR tager kontakt til Maibritt herom.
    2. En beboer mindede om, at **bookede vasketider skal respekteres**.
    3. Der fremkom et spørgsmål til hvad der sker med de **elektroniske dørlåse** i opgange og kælder i tilfælde af strømsvigt. Låsene er batteridrevne, så intet problem.
    4. En beboer spurgte ind til om nogen havde gode råd/erfaringer med hvordan **duer holdes væk fra altanerne**. Flere bød ind med gode råd, herunder pigge, ”vindmøller”, net, strips, samt undgå at skabe hjørner, hvor duerne kan bygge rede.
    5. En beboer spurgte om andre kendte til **larm fra varmerør**. En håndfuld udtrykte deres tilsvarende udfordringer.
    6. En beboer spurgte, hvem som dækker **tomgangslejen** på de boliger som står tomme, grundet standsningsforbuddet. Udlejer skal dække dette og kan ikke pålægge de øvrige beboere udgiften.

Steffen Noll takkede for deltagelsen og mødet sluttede kl. 20.55.