REFERAT AF DET ÅRLIGE BEBOERMØDE I DRONNINGEGÅRDEN AFHOLDT DEN 11. MARTS 2026

Dagsorden:

1. Velkomst ved beboerrepræsentationen
2. Valg af dirigent og referent
3. Beboerrepræsentationens beretning
4. Aflæggelse af årsregnskab for 2025
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. revisor
9. Eventuelt

På mødet deltog 54 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 Louise Gudmand valgt.
   Dirigenten erklærede indkaldelsen til det årlige beboermøde rettidig jf. bekendtgørelsen.

3. **Beboerrepræsentationens beretning**
   BBR aflagde beretning for 2025.

   - **LLO – status på igangværende sager:**
     - Der er fire verserende sager i **Huslejenævnet**. Tre af sagerne omhandler det omkostningsbestemte lejeregnskab for ejendommen. Sagerne dækker årene 2023, 2025 og 2026 og er endnu ikke afsluttet grundet af lang sagsbehandlingstid i Huslejenævnet. Den fjerde sag omhandler vinduesprojektet. Status på vinduesprojektet og tilhørende lejestigning blev behandlet under næste underpunkt.
     - Vedrørende enkeltsager fra lejere er 13 sager afsluttet siden 1. januar 2025. Disse har primært omhandlet forbrugsregnskaber, lejens størrelse, fraflytning og støj.

- **Vinduesprojekt:**
  - 2025 har stået i vinduernes tegn. Det har været en lang, støvende og udfordrende periode for beboerne.
  - BBR mangler at modtage det endelige projektbudget, således at den foreløbig lejeforhøjelse, som pt. opkræves, kan opgøres og efterjusteres.
    I forhold til genetablering af gården har entreprenøren oplyst, at de afventer at frosten aftager, før de sidste reparationer kan gennemføres og budgettet endeligt opgøres.
  - BBR har gjort indsigelser overfor lejeforhøjelsen, da BBR fortsat mener, at der er tale om vedligeholdelse og ikke en forbedring af vores boliger. LLO håndterer sagen for os og der er fremsendt høringssvar, som pt. behandles i Huslejenævnet.
  - Vi følger naturligvis sagen tæt, da sagens udfald kan få betydning, når de øvrige vinduespartier også skal skiftes.
  - Vi sørger for løbende for at beskrive/opfølge processen i referaterne fra vores løbende BBR-møder, som hænges op i opgangene og vaskekælderen samt lægges op på vores hjemmeside.

- **Udført reparation på tag:**
  - Der er i 2025 også udført reparationer på ejendommens tag og undertag (understrygning, da vi ikke har et undertag).
  - I vedligeholdelsesplanen har der været afsat penge gennem flere år til et nyt tag, men i stedet er der udført reparationer. PKA mener, at taget kan holde i endnu 10 år.
  - Beboere, som har udfordringer med vandindtrængen i deres boliger eller loftsrum, skal kontakte PKA eller DEAS.

- **Vedligeholdelsesplanen:**
  - Vi har i efteråret afholdt det lovpligtige, årlige møde med den driftsansvarlige for vores ejendom. Det er nu PKA, som står for dette, da de har hjemtaget opgaven fra DEAS.
  - Der er ikke planer om større vedligeholdelsesarbejder. Dog fremgår der en post i 2025 til udskiftning af klinker i tørrerum på 10 MDKK, hvilket vi vurderer er en fejl.
  - Vi gentog vores ønsker om overdækning af skraldespandene, ny port i Adelgade (eller bare en dørpumpe), bedre vandtryk og et kalkanlæg, rensning af ventilationsskakterne, maling af opgange samt bedre elevatordrift. Vi har ytret ønske om at disse

vedligeholdelsesopgaver gennemføres over de seneste år. Såvel PKA som DEAS har noteret vores ønsker, men vores opfattelse er desværre, at de ikke gør noget ved det.
    - Flere af disse emner er bragt op under pkt. 6 – indkommende forslag.

- **Øvrig information:**
    - Kirsten, som har været en del af BBR i 4 år er fraflyttet Dronningegården, hvorfor hun ikke længere er en del af BBR. Der blev takket for hendes store indsats.
    - BBR gav en status på hjemmesiden, som indeholder nyttige oplysninger, nyheder, referater, regnskaber mv. Denne opdateres løbende.
    - BBR fortalte at Wake-up firmahotelaftalen er blevet forlænget endnu engang. Aftalen gælder også venner og familie. BBR opfordrede til at gøre brug af aftalen og gjorde i øvrigt opmærksom på, at man opnår det største besparelse ved at booke online. Der er information om aftalen på opslagstavlerne samt vores hjemmeside.
    - BBR takkede for en god sommerfest med stor tilslutning og takkede de fremmødte, der trodsede stilladser og kran. Vi forventer at gentage succesen igen i år.

Spørgsmål fra de fremmødte til beretningen:
En beboer efterspurgte, at referaterne kommer hurtigere op på opslagstavlerne. BBR tager dette til efterretning.

En beboer spurgte til udskiftning af taget/tagreparationen. BBR svarede, at vi ikke kender til planerne for en totaludskiftning, og at det ikke fremgår af den 10-årige vedligeholdelsesplan.

Der var spørgsmål til yderligere udskiftning af vinduer. BBR kender ikke til en tidsplan for dette.

En beboer oplever, at der er trækker vand ind ad opgangsdøren mod gården i nr. 29. BBR opfordrer til at kontakte Maj-Britt.

Ros til BBR for opdatering på vinduesprojektet ved sommerarrangementet.

Beretningen blev godkendt.

4. **Aflæggelse af årsregnskab for 2025:**
   Ud af beboerforeningens samlede budget på kr. 75.264 går ca. 80% af vores indtægter til betaling af medlemskab hos LLO. De resterende 20% er fordelt på honorar til bestyrelsen, indkøb til sommerfest, gaver, mødeaktiviteter og betaling for hjemmeside.

   Vi kommer ud af 2025 med et lille underskud på kr. 1.185. Hovedsageligt skyldes dette, at indtægterne er uforandrede, men omkostningerne til bl.a. LLO er steget.

   En beboer stillede spørgsmål til omfanget af omkostningerne til medlemskab hos LLO, og til værdien for beboerne i Dronningegården heraf. Der var en kort meningsudveksling herom.

   En beboer spurgte til vedligeholdelseskontoen ved fraflytning. BBR henviste til lejelovens regler herfor og oplyste, at alle beboere kan henvende sig til DEAS/PKA, eller forud for dette til LLO, såfremt man ønsker at kende mere til sine muligheder og rettigheder i forbindelse med fraflytning eller helt generelt.

   En beboer spurgte om alle lejligheder har en vedligeholdelseskonto. BBR svarede at det er ikke alle som en vedligeholdelseskonto, men det fremgår af ens lejekontrakt. Der blev også spurgt indtil hvor man finder saldoen, og BBR mindede om at DEAS årligt sender et brev med oplysning om dette.

   Regnskabet blev godkendt.

5. **Fastsættelse af beløb til dækning af beboerrepræsentationens arbejde:**
   - BBR foreslår, at vi fastholder beløbet på 45 kr. pr. lejlighed pr. måned. Forslaget blev godkendt.

6. **Indkomne forslag – modtaget inden 5. marts 2025:**
   Vi har modtaget følgende forslag fra 4 beboere, hvilket udløste et par yderligere forespørgsler:

   - To indkomne forslag vedrørte **udfordringer med elevatordrift**. Dette er tilfældet i flere opgange. BBR kan oplyse, at der i vedligeholdelsesplanen ikke er afsat midler til vedligeholdelse de kommende 10 år. BBR opfordrede til at klage til PKA/DEAS/Maj-Britt.

En beboer foreslog at lave en underskriftsindsamling omkring misligholdelse af elevatorer, for herefter at gå til PKA. Problemet er særligt stort for gangbesværede.

En beboer nævnte, at der har været en artiklen i LLO-bladet om, at PKA misligholder deres ejendomme.

BBR vil spørge LLO til rettighederne for beboerne ift. stabil elevatordrift, samt om det er muligt at køre en sag på svigtende elevatorer.

- Glascontainer. Ønske om **en større glascontainer**. BBR kontakter Maj-Britt herom.

- **Maling af opgange**. BBR har nævnt det kontinuerligt overfor PKA i forbindelse med vedligeholdelsesplanen.

- Håndværkere, som parkerer i gården. Det giver udfordringer i forhold til at komme forbi for gangbesværede og cykler og ud af gården. BBR kontakter Maj-Britt herom.

- Vandtryk er meget lavt og der opstår hurtigt tilkalkning af armaturer. BBR har påtalt dette overfor PKA/DEAS, og har spurgt til et centralt afkalkningsanlæg.

  BBR oplyste, at der er truffet afgørelse i en sag, om et konkret lejemål, bl.a. omfattende lavt vandtryk. Sagen fladt ud til lejers fordel og PKA fik meget kort frist til at få dette udbedret.

  En beboer oplever, at vandet i badet ikke er varmt. BBR opfordrede til at kontakte Maj-Britt.

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

7. **Fremtidig virksomhed, herunder dialog og idéudveksling mellem beboere og beboerrepræsentation:**
   - BBR fortsætter dialogen med LLO vedr. vinduesprojektet.

- Status fra entreprenøren er, at alle fysiske arbejder og mangelgennemgange er afsluttet, så sagen er som sådan færdigudført. Dog resterer lidt gartnerreparationer i gården, men dette afventer at vinter og frost er væk. Det er aftalt med DEAS/Henning Lundsgaard, at gartnerarbejdet afregnes efter tilbud, således at det endelige byggeregnskab for sagen kan færdiggøres meget snart.

- I forhold til det videre forløb af evt. **vinduesudskiftning** af vinduer i resterende facader, ligger dette til teknisk vurdering hos ejendommens driftschef og Asset Manager PKA. Hermed er det BBR's opfattelse, at der ikke er nogen aktuelle planer om at påbegynde næste etape af vinduerne.

- En beboer nævnte, at der er råd i vinduerne. BBR opfordrer til kontakt til Maj-Britt eller til at starte en sag i LLO, såfremt det ikke bliver løst.

- En beboer havde spørgsmål til **varmeregnskabet**, som afviger meget fra lejlighed til lejlighed. BBR oplyste, at der generelt gøres indsigelse mod det fælles varmeregnskab, men at det påhviler den enkelte lejer at tage kontakt til DEAS, eller LLO ved spørgsmål.

- En beboer spurgte til tydning af varmeregnskabet, herunder de fælles omkostninger, og de omkostninger der hører til den enkelte lejlighed. BBR henviste til, at forbrugsmålerene på radiatorerne bliver elektronisk aflæst og i øvrigt til ISTA, som udfærdiger opgørelserne.
  En beboer gjorde opmærksom på at man kan oprette sig som bruger hos ISTA på deres app. BBR undersøger om der er en vejledning til varmeregnskabet.

- En beboer spurgte hvorfor vi ikke har vandmålere i de enkelte lejligheder. Forklaringen kan ifølge BBR være, at det er meget omkostningstungt at få etableret i en gammel ejendom samt at det ikke er lovpligtigt.

- En beboer har problemer med larm fra radiatorerne. Det er kendt i flere lejligheder. BBR kender ikke til en løsning på problemet. Der henvises til Maj-Britt.

- En beboer oplever, at **tobaksrøg** trænger ind igennem emhætten/udluftningskanalen. Maj-Britt er på sagen.

Udfordringer med lugt fra tobaksrøg fra omkringliggende lejligheder er også kendt udfordring i ejendommen. BBR oplyste, at de tidligere har drøftet dette med LLO. Udlejer kan ikke forbyde rygning i private hjem. Der findes ikke en lovgivning som regulerer dette.
Nogle har haft glæde af fugning ved radiatorrør, som løsning på gener ved tobaksrøg.

- Der var spørgsmål til hvorvidt der kan installeres **udsugning** i stedet for de eksisterende luftkanaler. Der blev også efterspurgt rensning af luftkanalerne, dette er på vedligeholdelsesplanen i 2027.
  En beboer opfordrede til check af emhætte-kul-filter løbende.

- En beboer efterspurgte automatisk dørlukning i nr. 29. BBR opfordrer til at tage kontakt til Maj-Britt.

8. Valg af beboerrepræsentanter og evt. revisor:

Louise Gudmand, Astrid Damgaard og Morten Kvist, som alle bor i nr. 35, blev genvalgt til beboerrepræsentationen.

Da der i BBR aktuelt kun er tre repræsentanter, blev der opfordret til at 1-2 nye meldte sig.

Kathrine Marie Erenskjold, som bor i nr. 27 og Birgitta Lynge, som bor i nr. 25, stillede sig til rådighed og blev begge valgt som nye repræsentanter i beboerrepræsentationen.

Ligesom de foregående år blev der ikke valgt en revisor.

9. Eventuelt:

- En beboer spurgte ind til muligheder for **gæsteparkering**. BBR henviste til gældende parkeringsregler, som er fastsat af Københavns Kommune, og desværre ikke nogen regler som BBR har indflydelse på.
- En beboer har kontaktet kommunen omkring mistanke om en ulovlig parkering på en handicapp-plads. Kommunen henviste til politiet, som efterfølgende var til hjælp.
- Der var ønske om at få flyttet skraldespandene ud af gården og ud på gaden.
- En beboer har kontaktet Maj-Britt om en ladcykel, som har stået stille udenfor nr. 23 i et år. Cyklen er låst fast. Cykeloprydningen omfatter kun gården og kælderen. Cykelparkering udenfor opgangene hører under kommunen. Desuden en del oplevelser med uhensigtsmæssig parkering

af **udlejningscykler**. En beboer opfordrede til kontakt til lokalpolitikere om blandt andet dette.

- BBR har efterspurgt mere cykelopbevaringsplads i gården hos DEAS/PKA, men uden held.
- Endnu en beboer oplever, at der er manglende kultur omkring **cykelparkering**. Beboeren opfordrer til at parkere mere hensigtsmæssigt.
- En beboer gør opmærksom på, at det er et generelt problem med cykelparkering grundet manglende plads. Selv ikke den oprydning som Maj-Britt udfører flere gange årligt, løser problemet.
  En anden beboer oplever udfordringer med at få plads til ladcykel.

Alle opfordres til at tage hensyn til hinanden.

Steffen Noll takkede for deltagelsen, og mødet sluttede kl. 21.00.