

Referat af

Beboermøde og generalforsamling i "Beboerforeningen Dalgas Have" torsdag den 21. marts 2024

79 lejermål var repræsenteret, nogle ved fuldmagt.

Forpersonen Mona Sørensen bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent

Som dirigent blev Eva S. Jensen fra LLO valgt.

Som referent blev Lillian Petersen valgt.

Dirigenten konstaterede, at beboermødet var lovligt indkaldt, da den var indkaldt på opslagstavlerne i alle opgange i uge 7.

Mona oplyste, at DEAS var blevet indbudt, men havde valgt ikke at deltage.

2. Beretning fra beboerrepræsentationen/bestyrelsen

Mona fortalte, at vi har delt arbejdsopgaverne imellem os, hvordan vi ville arbejde samt en åben bestyrelsesmail, så alle kan læse med. Liselotte valgte at træde ud af bestyrelsen.

Vi har fået mange gode mails fra Jer beboere og mange gode naborespons, tak for det. Men vi har også fået gentagende mails fra de samme beboere om ønsket om skilte i buerne, trods det blev nedstemt på sidste beboermøde.

Vi følger beboermødets afstemningsresultat, så det er unødvendigt at blive ved med at forsøge at få egne personlige interesser igennem. Der er helt OK at være uenige, men tonen skal være ordentlig. Vi er ikke kun en bestyrelse, der arbejder frivilligt og gratis, men også Jeres naboer, og dette er også vores hjem. Det påvirker vores arbejdslyst med negativ tone og mails. Vi gør det, så godt vi kan.

Der har været afholdt 2 gode receptioner med stort fremmøde for Juan og for Leif.

Vi har været udfordret af, at mange af vores kontakter til Leif eller DEAS ikke blev besvaret, og at der internt i bestyrelsen har været et tungt samarbejde.

Og vi har fulgt op på de emner, der blev rejst sidst, samt en hel del flere, som vi fordeler imellem os.

Nyhedsbreve, Facebook og hjemmeside

Rikke Dela berettede, at vi har udsendt mindst 12 nyhedsbreve og orienteringsbreve, nogle er blevet sat op på opslagstavlerne, andre er blevet fordelt i postkasserne.

På vores hjemmeside; www.dalgashave.info, lægger vi forskellige oplysninger om livet i Dalgas Have, vores arrangementer, referater fra beboermøder, nyhedsbreve mm.

Vi holder "åbent hus" den 1. mandag i hver måned mellem 18.30 og 19.00 i beboerlokalet i nr. 18, hvor I er velkomne med både stort og småt, og vi kan kontaktes på bestyrelsesmailen: dalgashavebestyrelse@gmail.com.

Vi bruger ikke Facebook som middel til at kommunikere med Jer beboere med. På Facebook er det vigtigt at holde den gode tone.

I bedes kun kontakte bestyrelsen ved fremmøde på vores "åbent hus" eller på vores mail.

LLO

Mona fortalte, at LLO havde været en stor hjælp for os i bestyrelsen og uundværlige i forhold til økonomi, regler, indsigelser mm. Vi kan hver især bruge LLO, og som bestyrelse rejser vi de sager, der involverer os alle.

Huslejesager

Huslejesagen fra 2020 (fra før LLO) er afsluttet med, at der blev trukket et mindre beløb ud af DEAS regnskab.

Vi har med hjælp af LLO fået 4 sager i huslejenævnet. To sager om omkostningsbestemt husleje fra 1.1. og 1.3.2023, hvor der er en stigning i udgifterne til ejendomsfunktionærerne, og lejen overstiger det lejedes værdi, der mangler dokumentation for forsikringsudgifter og en uddybning af service på elevator på 215.000 kr. Derudover er der flere faktura for den samme ydelse og ulovlig dokumentation for udgifterne til trappevask.

En sag om omkostningsbestemt husleje fra 2024 med en stor stigning i renovationsudgifter, fortsat indsigelse på punkterne fra 2023 samt en stor stigning i kontroludgift på varme, vand og administration.

Endnu en indsigelse om skatter og afgifter fra maj 2023, primært om en stigning på 200.000 kr på renovationsudgifterne.

LLO ved Eva fortalte, at Frederiksberg Huslejenævn har en sagsbehandlingstid på ca. 1 år.

Vi har fået hjælp til en gennemgang af varmeregnskabet og gjort indsigelse indsendt den 19. marts. Mona blev ringet op i går den 20. marts af DEAS, som vil sende et info brev - dette har ingen indflydelse på vores indsigelse. Hvis du ikke har fået opsat nye radiatormålere, så kontakt LLO, så der kan laves en individuel mangel sag.

I 2024 vil vi arbejde på at lave en liste med vedligeholdelsesmangler på ejendommen, samt en skabelon til brug ved fraflytningslejligheder, hvor vi beboerrepræsentanter kan gøre indsigelse mod vedligeholdelsesmangler på hele ejendommen. Dette kan lægge en dæmper på moderniseringer af flyttelejligheder, så modernisering og høj husleje ikke nødvendigvis skal være vejen frem for nye beboere. Vi vil prøve 3 sager i huslejenævnet, det vil koste ca. 1.000 kr.

Beboerrepræsentationen

Mona fortalte, der desværre havde været en langsommelighed i at få gennemført vedligeholdelse i de enkelte lejligheder og i kommunikationen med DEAS.

Der har været en sag om vold i hjørnet ved nr. 3, hvor vi har inddraget DEAS, hvor der blev aftalt mere lys i dette hjørne og ned ved nr. 29, beskæring af beplantning, opsætning af video skilte samt samarbejde med politi. Vi vil betone, at hvis der er salg af stoffer på vores område, skal I inddrage politiet, og I bedes om at skrive til bestyrelsen herom.

Vi har aftalt med ejendomsadministrationen at afholde kaffemøder med vores nye vicevært om vedligehold og ønsker fra beboerne for at komme problemer i forkøbet.

Vedligeholdelsesmøde med DEAS

Lillian Petersen fortalte, at på det årlige vedligeholdelsesmøde den 7. marts har der i lighed med de sidste mange år været nogle centrale punkter på vedligeholdelsesmøderne.

Elevatoreer

der er gamle og udslidte. Og hvor det kan tage måneder at få reservedele til landet. Det har været tilfældet med elevatoren i nr. 50, hvor motoren nu er blevet skiftet. Sidste år er skiftet styresystem mm. på elevatoren i nr. 28. En totalreovering af en elevator koster ca. 300.000 kr.

I nr. 16 siver der grundvand ind i elevatorskakten. Her er der nu bestilt en pumpe, som kan stå for udpumpningen af grundvandet.

Vi har rykket for en tilstandsvurdering af vores elevatorer. Vi ved, at elevatorerne i nr. 44,50, 18, 24, 26 og 68 er belastede, da der færdes mange i de opgange.

Ventilationsanlæg

Hvor der er dårlig udsugning fra emhætte og på badeværelser. Og kanalerne trænger til at blive rensede, specielt fra køkkenernes emhætter. Kun undtagelsesvis er en kanal blevet rensede. Vi har hørt priser på op til 58.000 kr pr. rensning af en streng ventilationskanal. Der bliver nu lavet en tilstandsrapport på et af ventilationsanlæggene.

Manglende varmt vand i U-huset nr. 24 og 18

Her er der blevet skiftet ventiler, som har hjulpet i nogle af lejlighederne, men temperaturerne i andre lejligheder stadig kan svinge op til en 30-45 grader. DEAS vil nu se på, hvor tilkalkede U-husets varmtvandsrør er og evt. udskifte dem.

Skæve døre i U-hus ud til svalegangene

med kuldebroer og træk flere meter ind i lejlighederne. Som forsøg er der blevet lavet en af dørene med mærkbar effekt. Udskiftningen af en sådan dør er 20. til 30.000 kr. Så har du en sådan dør, må du henvende dig til ejendomskontoret.

Udskiftning af vinduer - specielt i buerne

Der er afsat 30 millioner kr. i 2024, men det er ikke sikkert, at det nås i år. Ved vinduesudskiftning i helårsboliger skal der isættes 3-lags-termoruder, så det vil medføre en huslejestigning.

Indtil vinduesudskiftninger i buerne er udført, må I melde til kontoret, hvis I har rådne og utætte vindueslister, så de kan repareres eller evt. få sat et nyt vindue i.

Ny tagbelægning i punkthusene

skubbes lidt og er fordelt over en årrække - og helst inden tagpappet bliver utæt.

Oprettelse af belægnings i buerne pga. træødder specielt ved handicapparkeringen

Var endelig kommet på budgettet for 2023 og 2024, så forhåbentligt sker der noget i år.

Beskæring af træer mm i haveanlæg, incl. vinter med snerydning

De fleste træer er blevet stynede.

I år er der endelig blevet fjernet døde grene på bl.a. ahorntræerne ud til La Cours Vej.

Her i vinter er der blevet fældet et enkelt stort træ, som var ved at få overbalance. Kommunen er efter ejerne af fældede træer, da der skal plantes nye træer i stedet.

At der kan falde sne i Danmark sent på efteråret (ud over om vinteren) natten til den 30. november 2023 var åbenbart kommet helt bag på snerydningsfirmaet. Det var spejlglat flere steder. Mange har klaget og også os. Fuldstændigt uacceptabelt.

Og så er der lige:

Dårlig og mangelfuld rengøring af fællesarealer

Er også et af de faste punkter på vedligeholdelsesmøderne. Specielt på der arealer, hvor der færdes mange beboere, som i nr. 44 og 50, nr. 18 og 24 samt nr. 26 og 68, skal der gøres mere og bedre rent, end det er tilfældet nu.

Kontoret vil se på, hvad der står i kontrakten, og på om det udførte arbejde lever op til kontrakten.

Opskuring af terrazzo gulve i opgange

i 2023 var noget makværk. Kontoret vil gå videre med sagen.

Sandblæsning af betonoverflader ved altaner i punkthuse før den varslede dato

Vi har både skrevet og klaget til DEAS og til ejendomskontoret. Og taget det op med ejendomsfunktionærene. At når der er varslet en dag for udførelse af et arbejde, nytter det ikke at komme før den varslede dato.

Opsætning af briksystem ved skraldeøer og -skure

Når vi nu har briksystemet, har vi fortalt kontoret, at det vil være oplagt at udvide det til også at omfatte skraldeøerne og -skurerne.

Cykelrazzia

får vi i år, som vi plejer.

Arrangementer

Marianne Marcher Jensen fortalte, at vi havde afholdt fastelavn, Sct. Hans, høstfest, loppemarked, banko og jul.

Derudover har vi også: *spiseklubben* og *strik*.

CBS

Marianne fortalte, at vi var i kontakt med CBS om cykelparkering i forbindelse med semesteropstart. Vi vil prøve at snakke med DEAS herom.

Med hensyn til evt. støjgener ved studieafslutningen med fejring af dimittenter har CBS påpeget, at når de studerende ikke er på deres areal, har CBS ikke ansvar for dem. Så beboere, der er generet af støjen må gå ned og snakke med dem, og hvis støjen er meget generende, ringe til politiet.

Fraflytningssyn

Kurt Pii fortalte, at han havde deltaget i 3 flyttesyn, da 3 tidligere beboere havde ønsket et ekstra sæt øjne, da deres lejligheder skulle afleveres rengjort i overensstemmelse med deres lejekontrakt.

Støjgener i nr. 18

På sidste års beboermøde var bestyrelsen blevet bedt om at gå videre med støjgener i nr. 18 fra det lille beboerlokale. Kurt fortalte, at der havde været 3 lejere af beboerlokalet, som ikke havde overholdt at stoppe den høje musik i weekender til tiden, men spillet videre til 1-3-tiden om natten.

Bestyrelsen har drøftet støjdemping af lokalet og overvejer at sætte en timer på strømmen.

Dirigenten konstaterede, at beretningen blev godkendt.

3. Forelæggelse af regnskab for 2023

Regnskabet for 2023 blev gennemgået på skærmen af kassereren Marianne. Regnskabet vil blive vedlagt referatet.

Regnskabet blev godkendt i overensstemmelse med vedtægterne for beboerforeningen.

4. Valg til beboerrepræsentationen

a) Beboerrepræsentationen

Som beboerrepræsentanter blev Mona Sørensen, Lillian Petersen og Rikke Dela genvalgt. Som suppleanter blev Marianne Marcher Jensen og Kurt Pii genvalgt.

c) Revisorer

Leif Bjerregård og Marianne Hyldig Mogensen blev genvalgt som revisorer. Beboermødet fandt ikke at det var nødvendigt at vælge en revisorsuppleant.

5. Valg til Beboerforeningen

Mona Sørensen blev genvalgt som formand, Rikke Dela som næstformand og Marianne Marcher Jensen som kasserer.

Til bestyrelsen blev Lillian Petersen og Kurt Pii genvalgt.

Generalforsamlingen fandt ikke, at det i år var nødvendigt at vælge flere til bestyrelsen, som får ro til deres arbejde.

6. Haveprojekt

Mona fortalte, at der var afholdt et møde for alle interesserede beboere i oktober måned. På mødet blev der lavet en brainstorm med masser af ideer. Der blev nedsat 2 grupper: en om haveindretning og en om den grønne beplantning, som er kommet med forslag til dette beboermøde.

7. Indkomne forslag til Beboermøde

Forslag 7.1: Beskyttelse af vores græsplæne mod gennemgående trafik:

Jeg foreslår derfor, at der findes en løsning, som kan stoppe den store trafik over vores græsplæner for bevarelsen af samme.

Beboerforslag

Forslaget tages op i havegruppen og drøftes med DEAS.

Forslag 7.2: Bedre bevarelse af eksisterende have

Jeg foreslår derfor, at bestyrelsen - evt. sammen med LLO - lægger et større pres på DEAS om at sørge for en bedre vedligeholdelse og genetablering af haven - deriblandt genplante træer og buske, som er gået ud eller fældet.

Beboerforslag

Forslaget tages med på beboerrepræsentationens vedligeholdelsesmøder med DEAS.

Forslag 7.3: Opsæt solceller, i stedet for unødigt nedrivning af gode badeværelser og køkkener

Det er ikke særlig miljøvenligt, at udskifte badeværelser og køkkener der ikke fejler noget, blot for at kunne hæve huslejen, og smide gode materialer på lossepladsen. De pensionskasser der ejer Dalgas Have, burde lige se DEAS over skulderen, og få indført en ny miljøstyring for hele bebyggelsen.

Venlig hilsen
forslag fra beboer

Eva fra LLO fortalte, at solceller vil være en forbedring, men vil også betyde huslejestigning.

Beboeren vil undersøge videre med økonomien bag solceller. LLO sender oplysninger herom til beboerrepræsentationen, som vil videresende til pågældende beboer.

Forslag 7.4: FORSLAG TIL INDRETNING AF HAVE

Have indretningsgruppens forslag:

Forslag 1: GRILL

forslag om vi istandsætter eksisterende grill med nye riste og maling, ekstra grillstarter og overtræk til mobile grill. Mobil grill ved 72-74, hvis grill ved 62-64 ikke kan flyttes.

Budget 5000 kr.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 2: BORDE-BÆNKE

Vi har 10 eksisterende borde bænke, som vi vil renovere med slibning og maling med maling.

Bordene placeres ved grill områderne, legepladserne og petanque banen, samt 2 sæt i hver bue.

Budget 5000. kr.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 3: NYE FLEKSIBLE MØBLER

Forslag om indkøb af 10 liggestole og 5 solsenge, som kan bruges af alle - opbevares/hentes/afleveres i pavillon ved 48.

Desuden indkøb af 4 nye klapborde til fester, fødselsdage som skal stå i pavillon, sammen med de gamle stole fra 48.

Budget 8000.kr

14 stemte imod, 13 stemte ved ikke og 38 stemte for. Forslaget blev vedtaget.

Forslag 4: Bål sted

På pladsen ved petanque banen genetableres bål sted med nye stole eller træstubbe

Budget 3500 kr.

45 stemte imod, 18 stemte ved ikke og 3 stemte for. Forslaget blev nedstemt.

Den Grønne Blomster gruppes forslag:

Projekt 1

1-2 forårs løgplæne felter i nord-øst, ud for Dalgas Have nr. 32, grill og legeplads og tvær sti. 1-2 forårs løgplæne felter i nord-vest ud for Dalgas Have nr. 62, grill og legeplads. Påskelilje, skovtulipan, høstanemone, erantis, vibezæg, selvplant. Udlægges september/oktober 2024.
Udgift: kr. 4.000.

Forslaget blev vedtaget.

Projekt 2

6 sten plantekasser foran ejendomskontoret. Trimning af eksisterende buske og jordtrim. Bunddækkeplanter som asters, stedmoder, tagetes i maj-juni 2024.
Udgift: kr. 2.000.

7 stemte imod, 20 stemte ved ikke og 32 stemte for. Forslaget blev vedtaget.

Projekt 3

Etablering af busk beplantning og dækkeplanter om 2 kælderskakter foran Mellearhus v. skilderhuse. Sommerfuglebuske og lavendel. Maj-juni 2024.
Udgift: kr. 3.000.

Forslaget blev vedtaget.

Projekt 4

Blomsterbed mod hækbuer, vendende til bebyggelse, henholdsvis i Øst og Vest bue. Solhat og høstanemone. Projekt 2025? Sept. 2024?
Udgift: kr. 5.000 (blomster, stauder).

Hertil evt. samlet gartnerhjælp: 10-15 timer.

15 stemte imod, 24 stemte ved ikke og 24 stemte for. Der gås ikke videre med dette projekt.

7. Forelæggelse af budget for 2024

Budgettet blev gennemgået af Marianne og vil blive udsendt med referatet.

Budgettet indeholdt et forslag om, at der budgetteres med et underskud på 40.126,00 kr, bl.a. i overensstemmelse med drøftelserne om forslag nr. 7.4., som bestyrelsen mente kunne forsvares i lyset af bankbeholdningen.

Beløbet til dækning af beboerrepræsentanternes arbejde blev vedtaget til 35 kr månedligt, og budgettet blev godkendt i overensstemmelse med vedtægterne for beboerforeningen. Budgettet vedlægges referatet.

8. Eventuelt

Beboermødet og generalforsamlingen blev afsluttet, da vi havde overskredet tidsgrænsen med 10 minutter, for hvor længe vi kunne benytte lokalet.

Mona afsluttede med at takke alle, som har bidraget eller stået for arrangementer, herunder spiseklubben, håndarbejdsgruppen, vildt blomst gruppen, naboer, der har klaget over byggestøj, og alle der er kommet med forslag til forbedringer.

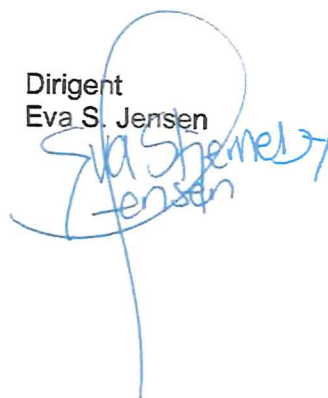
Afslutningsvis blev det pointeret, at der er ting, vi, ligesom tidligere bestyrelser, ikke kan fixe; mest DEAS beslutninger og samarbejdet med CBS.

For referatet
Lillian Petersen
21 april 2024

Forperson
Mona Sørensen



Dirigent
Eva S. Jensen



Bilag

Regnskab for Dalgas Have Beboerforening 2023:

Indestående bank primo 2023:	194.219,00
Kassebeholdning primo 2023:	3.037,00
Indtægter:	
Beboerkontingent	197.347,50
Det lille festlokale nr. 18 for 2022	3.800,00
Høstfest	2.340,00
Sankt Hans	860,00
Renter	81,17
Banko	1.620,00
I alt=	<u>206.048,67</u>
Udgifter aktiviteter:	
Fastelavn	9.349,50
Sankt Hans	4.420,95
Høstfest/Loppemarked	10.833,95
Banko	5.411,72
Juletræsfest	937,80
Børneaktiviteter	381,75
Spiseklubben	8.000,00
Lejernes Landsorganisation LLO	153.276,00
Dalgas Have Nyt	3.059,00
Beboermøde	2.212,00
Forplejning af bestyrelsen	3.594,29
Diverse	1.712,57
Havegruppen	209,00
Have nr. 18-24	375,00
Kontogebyr	1.857,00
Hjemmeside	1.633,99
	<u>207.264,52</u>
Indtægter minus udgifter/difference	- 1.215,85
Indestående bank ultimo 2023	191.083,15
Kassebeholdning ultimo 2023	4.957,00
Indehavende i alt for 2023	<u>196.040,15</u>

Budget for Dalgas Have Beboerforeningen 2024

Indtægter:

Beboerkontingent	197.000,00
Festlokale nr. 18, for 2023	4.600,00
Høstfest	2.200,00
Sankt Hans	800,00
Banko	1.600,00
I alt:	<u>206.200,00</u>

Udgifter:

Fastelavn	10.000,00
Sankt Hans	5.000,00
Høstfest/Loppemarked	10.000,00
Banko	8.000,00
Juletræsfest	2.500,00
Børneaktiviteter	1.000,00
Spiseklubben	8.000,00
LLO	153.276,00
LLO indbragte sager	1.050,00
Dalgas Have Nyt	4.500,00
Beboermøde	4.000,00
Forplejning af bestyrelsen	5.000,00
Diverse	2.500,00
Havegruppen	500,00
Have nr. 18-24	500,00
Kontogebyr	2.000,00
Hjemmeside	2.000,00
Grill	5.000,00
Borde/bænke	5.000,00
Fleksible møbler	8.000,00
Projekt 1	4.000,00
Projekt 2	2.000,00
Projekt 3	3.000,00
	<u>246.826,00</u>

Negativ difference på - 40.626,00