REFERAT AF DET ÅRLIGE BEBOERMØDE I DRONNINGEGÅRDEN

AFHOLDT DEN 12. MARTS 2025

Dagsorden:

1. Velkomst ved beboerrepræsentationen
2. Valg af dirigent og referent
3. Indlæg fra LLO v/Arnela Osmanovic
4. Beboerrepræsentationens beretning
5. Aflæggelse af årsregnskab for 2024
6. Fastsættelse af beløb til dækning af beboerrepræsentationens arbejde
7. Indkomne forslag
8. Fremtidig virksomhed, herunder dialog og idéudveksling mellem beboere og beboerrepræsentation
9. Valg af beboerrepræsentanter og evt. revisor
10. Eventuelt

På mødet deltog 46 beboere.

1. **Velkomst af beboerrepræsentationen**

Beboerrepræsentationen (herefter kaldet BBR) bød velkommen.

1. **Valg af dirigent og referent**

Steffen Noll blev valgt som dirigent.

Som referent blev Kirsten Bech valgt.

Dirigenten erklærede indkaldelse til og afholdelse af beboermødet lovligt.

1. **Indlæg fra LLO v/Arnela Osmanovic**
Arnela Osmanovic præsenterede sig selv som ny kontaktperson for Dronningegården.

Endvidere berettede Arnela Osmanovic om LLO’s generelle arbejde, som Danmarks største lejeorganisation i Danmark. LLO fører 2/3 af alle huslejenævnssager.

Siden 2021 har vi haft 96 sager forbi LLO vedr. bl.a. OMK-regnskab, skatter- og afgiftsvarsling, forbrugsregnskab, fraflytning, mangler og lejens størrelse.

Herefter havde beboerne mulighed for at stille spørgsmål:

* *Spg. fra beboer om hvor lang tid LLO's medlemskab dækker ved fraflytning?* Når man fraflytter, så er man ikke længere omfattet af Dronningegårdens medlemskab. LLO tilbyder en kernemedlemspakke, hvortil man kan blive overdraget som individuelt medlem, hvorefter LLO kan føre en evt. fraflytningssag.
* *Spg. fra en beboer om varslinger sendes direkte til LLO?* Alle ”fællesvarslinger” sendes altid videre til LLO, som vurderer om sagen skal indbringes for huslejenævnet.
* *Spg. fra en beboer om lejens størrelse?* LLO fortalte om de 3 forskellige modeller for lejefastsættelse og nævnte generelt, at alle beboere er velkommen til at henvende sig, hvis de ønsker en gennemgang af deres lejekontrakt og huslejestørrelse.

LLO medgav, at vi har tabt mange af de seneste indbragte sager om huslejens størrelse samt, at der er meget lange sagsbehandlingstider.

* *Spg. fra en beboer om mulighed for økonomisk kompensation som følge af støj (når udlejer moderniserer boliger i ejendommen)?* Det er meget svært at forestille sig, at dette kan være aktuelt. Man kan henvende sig til udlejer, hvis støjen påvirker ens dagligdag, men hvis udlejer afviser dette, så skal man køre en retssag. Det kan med stor sandsynlighed ikke betale sig.
* *Spg. fra en beboer om mulighed for rygeforbud?* 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.
* *Spg. fra en beboer om varsling af lejeforhøjelse grundet vinduesudskiftning?* Arnela Osmanovic havde endnu ikke gjort sig fuldt ud bekendt med sagen, hvorfor Astrid Damgaard kort fortalte om projektet og henviste i øvrigt til BBR beretningen, som var næste punkt på dagsordenen.

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.

BBR takkede Arnela Osmanovic for deltagelsen på beboermødet.

1. **Beboerrepræsentationens beretning**
2. **Vedligeholdelsesplan:** BBR mødets den 19. november 2024 med DEAS og PKA til en gennemgang af vedligeholdelsesplanen 2024 - 2033. Store poster i 2024: Total udskiftning af ejendommens tag og vinduer. Maling af opgangene er planlagt til 2026. Rensning af faldstammer i 2030. Rensning ventilationskanaler i badeværelser og køkkener i 2027.

Efter afholdelse af mødet valgte udlejer i imidlertid at ændre projektet om **nyt tag** (51 mio. kr. investering) til at sende et par mænd ud på taget og **udføre småreparationer**, hvorefter det skulle kunne holde 10-15 år mere. Generel opfordring til beboerne om at kontakte udlejer, som man oplever, at taget er utæt.

BBR var til informationsmøde den 19. november 2024 om den forestående **vinduesudskiftning**. Første etape er alle vinduer inkl. opgange og døre mod gårdssiden (mod hotellet). DEAS har sendt varsling om huslejeforhøjelse til de implicerede beboere. BBR har gjort indsigelse på vegne af alle beboere og afventer svar på om udlejer indbringer sagen for Huslejenævnet.

BBR fik på årsmødet mandat til at søge ekstern advokatbistand ved behov og anvende indestående på foreningens konto i den forbindelse.

1. **Slots- og kulturstyrelsen**: Det indvendige standsningsforbud er ophævet. DEAS har indrettet en ”prøvebolig”, som er godkendt af Kultur- og Slotstyrelsen, denne anvendes som udgangspunkt for andre istandsættelser.
2. BBR orienterede om udfordringer med **porten** i parkeringsanlægget ved udkørslen mod Adelgade. Porten har periodevis været defekt til gene for beboerne. BBR er fortsat i 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>.

1. Vi har fået **ny hjemmeside**, [www.dronningegaarden.com](http://www.dronningegaarden.com), som gik live for en måned siden. Hjemmesiden skal ses som et supplement til ejendommens opslagstavler. Her vil BBR i fremtiden dele mødereferater, nyheder, kontaktoplysninger samt ”godt at vide som nye lejere”, husorden mv.
2. BBR orienterede om **hotelfirmaaftalen** med Arp-Hansen Group, som er blevet forlænget. Aftalen omfatter både WakeUp hotellet, men også en række andre hoteller. Nærmere information herom er hængt op på opslagstavlerne i opgangene og vaskerummet.

Alle er velkomne til at dele rabataftalen med venner og familie.

1. Traditionen tro blev der i september måned afholdt **sommerfest** med stor tilslutning af såvel kendte som flere nye ansigter. BBR vil gentage succesen i 2025.

BBR takkede de frivillige, som hjalp til på dagen.

1. Beretningen blev godkendt.
2. Aflæggelse af årsregnskab for 2024

Kassereren fremlagde årsregnskabet: Ud af vores samlede budget på kr. 71.101 går ca. 80% af vores indtægter til betaling af medlemskab hos LLO. De resterende 20% er fordelt på honorar til bestyrelsen, sommerfest, gaver, mødeaktiviteter og hjemmeside.

Vi kommer ud af 2024 med et lille underskud på kr. -3.708. Hovedsageligt skyldes dette, at indtægterne er uforandrede, men omkostningerne til bl.a. LLO er steget.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

1. Fastsættelse af beløb til dækning af beboerrepræsentationens arbejde

For andet år i træk kommer vi ud af året med et lille underskud på regnskabet. Vi har fortsat et indestående på kontoen på 55.919 kr., men da vi kan få behov for advokatbistand i forbindelse med en evt. huslejenævnssag, og fordi kontingentet er ikke reguleret i flere år, foreslog BBR en mindre stigning fra nuværende 42,42 kr. på måned til 45,00 kr. pr. måned (årlig stigning på 31 kr. pr. husstand).

Det nye kontingent på 45,00 kr. pr. måned blev vedtaget. DEAS vil opkræve det nye kontingent pr. 1. maj 2025.

1. Indkomne forslag

De indkomne forslag/spørgsmål blev besvaret af LLO, se pkt. 3.

1. Fremtidig virksomhed, herunder dialog og idéudveksling mellem beboere og beboerrepræsentation
	1. BBR spurgte, om der var nogen særlige ønsker til **ejendommens fællesfaciliteter** herunder hobbyrummet, sløjdlokalet eller gården. ”Loppemarkedet” i kælderen blev drøftet, og en beboer henstillede til, at man rydder op efter sig, og flytter sine ting, hvis de ikke bliver afhentet inden for et par uger og generelt ikke anvender det som stor-skaldsrum.
	2. BBR gav i beretningen en status på arbejdet med **kommunikation** og status på arbejdet med den nye hjemmeside, som BBR kommer til at arbejde videre med i det kommende år.
	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 undervejs. Andre havde oplevet meget lange svartider, overskridelse af frister og sager som efter flere måneder ikke var sat i gang.
	4. Flere beboere tilkendegav udfordringer med **cykelparkering** samt ønske om yderligere overdækning til cykler i gården. Der henstilles generelt til, at beboerne viser hensyn til hinanden og bortskaffer cykler, som de ikke anvender. BBR henviste desuden til at Maj-Britt løbende gennemfører oprydning af cykler i gård, kælder og foran ejendommen.
	5. Flere beboere gav udtryk for udfordringer med **støjgener** fra opgangene, i gården med Adelgade (porten skal lukkes og ikke smækkes). Der var enighed om, at vise hensyn til hinanden.
2. **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 de foregående år blev der ikke valgt en revisor.

1. **Eventuelt**
	1. Flere har oplevet at blive kontaktet af eksterne advokater, herunder **Husen Advokater**, som ønsker adgang til beboerens lejemål i forbindelse med huslejenævnssager, hvor de repræsenterer andre udlejere. Husen har en meget aggressiv tilgang, hvor de mailer, sms’er og ringer samt tilbyder gavekort for at få adgang. BBR opfordrer til, at man siger nej tak til at medvirke til dette.

BBR vil undersøge, hvad vores juridiske muligheder er i denne forbindelse.

* 1. En beboer mindede om, at **bookede vasketider skal respekteres**.
	2. **Lyset i kælderen** er tændt hele tiden. Der blev spurgt, om det ville være besparende at sættes sensorer op.
	3. En beboer nævnte at ønske om **”Nej tak til reklamer”** bliver overholdt. Man kan anvende følgende link til at fravælge at modtage reklamer <https://fk.dk/privat/reklamer-nej-tak/>
	4. 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.
	5. Det blev nævnt, at der ofte var parkeret **udlejningscykler** foran opgang nr. 23. BBR opfordrer til, at man kontakter udlejningsfirmaet eller Københavns Kommune, hvis man oplever gener.

Steffen Noll takkede for deltagelsen, og mødet sluttede kl. 20.45.