

## Generalforsamling i Duegårdens Beboerforening

Afholdt mandag den 20. marts 2023 i Pyramiden på Skolen på Duevej.

### Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Beboerrepræsentationens beretning
4. Årsregnskab for sidste år
5. Fremtidig virksomhed
6. Fastsættelse af beløb til dækning af beboerrepræsentationens arbejde
7. Valg af beboerrepræsentanter og suppleanter
8. Indkomne forslag
  - a. Nedsættelse af udvalg til arrangering af duegårdens 60-års fødselsdag
  - b. Interesse i fibernet til Duegården
9. Eventuelt

### Referat

Mødet indledes med en præsentation af fremmødte fra bestyrelsen: Jimmy Faustin Andersen, Caroline Sparwath Berger, Carsten Berger, Mick Brun og Simone Bosch.

#### Punkt 1: Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslår Jimmy, medlem af bestyrelsen, som dirigent. Ingen indsigelser.

#### Punkt 2: Valg af referent

Bestyrelsen foreslår Caroline Ahlmann Brun som referent. Ingen indsigelser.

#### Punkt 3: Beboerrepræsentationens beretning

##### *Organisering af bestyrelsens arbejde*

Bestyrelsen oplyser, at arbejdet i bestyrelse nu er effektueret og delt ud på flere personer. Bestyrelsens medlemmer har lært hinanden at kende i løbet af året og de forskellige arbejdskompetencer mm. er defineret.

##### *Beboerkontingent*

På generalforsamling sidste år blev kontingent på 125 kr. pr. måned vedtaget. Der blev efterfølgende gjort indsigelser fra beboer, som har protesteret overfor udlejer. Det blev forslået at denne eller de beboere der ikke ville betale forhøjet kontingent, kunne opkræves lavere. Udlejer ønskede ikke at have forskellige beløb, og udlejer valgte på den baggrund kun at opkræve minimumsbeløbet for kontingent *for alle beboere*. Det betyder at beboerforeningens budget er mindre end planlagt.

##### *Møder med udlejer*

Bestyrelsen oplyser, at der er afholdt to møder med udlejer vedr. 10-års vedligeholdelsesplanen. Udlejer er, en gang om året, forpligtet til at orientere om planer for

vedligeholdelsesarbejder inden for de kommende 10 år. På disse møder bliver vedligeholdelsesprojekter skitseret med en forventet tidsplan og budget.

### *Stigstrengsprojekt*

Et stort punkt på møderne med udlejer er stigstrengsprojekt, dvs. udskiftning af rør til vand, varme og radiator. Denne udskiftning er på nuværende tidspunkt udskudt til 2024. Oprindeligt var planen, at beboere skulle genhuses, og bestyrelsen har protesteret mod dette. Udlejer har senest oplyst, at projektets omfang er formindsket, så der nu kan benyttes samme strenge til flere lejligheder. Det tyder derfor foreløbigt på et mindre projekt, hvor der laves to opgange ad gangen og ingen genhusning. Bestyrelse vil være i dialog med udlejer omkring fx behov for toiletvogne i gården mm. Det forventes, at projektet tager seks uger pr. to opgange, dvs. den enkelte beboer vil være berørt i seks uger, når projekt opstartes i vedkommendes opgang.

Beboer forespørger, om udskiftning også er aktuel for nyrenoverede lejligheder. Bestyrelsen oplyser, at alle lejligheder er berørt, da selv nyrenoverede lejligheder har gamle rør. Beboer forespørger, om stigstrengsprojektet har indflydelse på leje. Bestyrelsen oplyser, at hvis udlejer skal opkræve højere leje, så kræver det, at udskiftningen ses som forbedring. Bestyrelsen anser ikke udskiftning af stigstrenge som forbedring, men som vedligehold – og derfor er der ikke grundlag for lejeforhøjelse. Såfremt udlejer er af anden opfattelse, vil bestyrelsen udfordre dette.

Bestyrelsen oplyser, at udlejer vil komme med en detaljeret plan for projektet i løbet af 2023 og 2024. Der er klare regler for varslingsfrister for et så omfattende et projekt, og beboere skal varsles i god tid.

Da projekt – hos nuværende administrator - er udskudt for anden gang, har bestyrelsen oplyst udlejer, at det ikke kan udskydes yderligere, og bestyrelsen vil bringe det for huslejenævnet, hvis dette sker.

Bestyrelsen oplyser, at der også er planer om at udskifte ejendommens varmtvandsbeholder, så vandets temperatur kan være ensartet for hele ejendommen.

### *Affaldsskakte*

Affald skal sorteres i op til 10 forskellige former for affald, og derfor skal skralderum udvides. Dette sker i 2023. Når skralderummene er udvidet, så påbegynder lukning af affaldsskakte i lejligheder – angiveligt efter sommerferien. De bliver limet til, og beboere varsles med 6 uger.

Beboer forespørger, om affaldsskakte virker på nuværende tidspunkt. Bestyrelsen oplyser, at det gør de ind til de aflukkes ved limning.

Beboer forespørger, om det er muligt at få muret hullet til i stedet, da beboer ikke ønsker at metallåge bibeholdes. En anden beboer forespørger, om der kan sættes en plade på i stedet for lågen.

Bestyrelsen oplyser, at udlejer forhøres om dette, men det formodes ikke, at udlejer vil gå med til anden løsning end limning. Bestyrelsen oplyser, at lukning af affaldsskakte ikke anses som forbedring af bestyrelsen, men som en forringelse.

#### *Elevatorer*

Bestyrelsen oplyser, at der i udlejers plan intet stod om ejendommens elevatorer. Dette undrede bestyrelsen da denne ofte modtager henvendelser fra beboere vedrørende elevatorerne. Bestyrelsen gik på seneste møde fysisk en runde med udlejer og påpegede, at elevatorer ikke fungerer optimalt. Bestyrelsen opfordrer beboerne til at kontakte udlejer ved problemer med elevator, så udlejer er opmærksom på omfanget af problematikken. Bestyrelsen oplyser, at reparation af elevatorer er vedligehold og ikke forbedring, og at det ikke forøger brugsværdi, hvis elevatorerne udskiftes. Bestyrelsen har over for udlejer påpeget, at serviceabonnement er fjernet for aftener og i weekenden. Hvis elevatorerne bryder sammen fredag eftermiddag, kan der først komme service mandag morgen – men såfremt man sidder fast i elevator uden for servicetid, kan der tilkaldes hjælp, dog kan der opleves lang ventetid.

#### *Døre til opgange*

Bestyrelsen oplyser, at den overfor udlejer har påpeget, at opgangsdøre trænger til vedligehold, og at de er af dårlig kvalitet. Bestyrelsen oplyser, at det er vigtigt, at beboerne orienterer udlejer om problemer med døre, elevatorer mm., og at beboerne ikke selv løser disse problematikker.

#### *Boliger i stueetagen*

Udlejer har ikke skrinlagt projekt om at lave boliger i stueetagen. Derfor er der ikke genudlejning af tomme garager. Etablering af boliger i stueetagen vurderes af bestyrelsen som værende langt ude i fremtiden, men planerne, som tidligere udlejer Akelius havde, er tidligere meldt ud via hjemmeside og Facebook.

#### *Optegning af p-pladser i gården*

Udlejer har oplyst bestyrelsen, at de vil se på dette.

#### *Sag med gæstetoilet*

Bestyrelsen oplyser, at denne har været inde over sag med en tidligere andelshaver, hvor udlejer mente, at tidligere andelshaver havde ansvar for, at der ikke var gæstetoilet i lejlighed, selvom tidligere andelshaver kunne dokumentere, at der ikke var gæstetoilet, da vedkommende flyttede ind. Bestyrelse betegner dette som en såkaldt chikanesag, og opfordrer beboere til at rette henvendelse til bestyrelsen ved lignende oplevelser med udlejer.

#### *Huslejesager*

Bestyrelsen oplyser, at vi i 2022 har fået medhold i at det ikke har været muligt at opkræve markedsleje på nogle specifikke moderniserede lejligheder i en periode grundet vedligeholdelseefterslæb på hovedejendommen. For disse lejligheder har det betydet en tilbagebetaling på cirka 200.000 kr. pr. Lejlighed. Der blev oprindeligt brugt ca. 70.000 kr. til disse sager, og henset til at perioden for nedsættelse måske kunne forlænges, var dette ikke muligt at undersøge på ny, begrundet i det foreningens lave kassebeholdning.

Ift. fraflytninger er det gennemgående, at hvis tidligere andelshavere flytter, så eksisterer der ikke en lejekontrakt/indflytningsrapport, derfor kan udlejer ikke gøre krav gældende over for fraflytter, men udlejer forsøger ofte dette. Bestyrelsen har deltaget i en del af fraflytningsgennemgange, hvor det har været muligt tidsmæssigt for bestyrelsen.

Bestyrelsen oplyser, at for de løbende sager omkring de tidligere andelshaveres overgang til omkostningsbestemt husleje, sker der hovedforhandlinger ift. såkaldte prøvesager i efteråret 2023 på følgende datoer: 18.9, 19.9, 21.9 og 22.9.

I disse sager har udlejer senest fået medhold i, at der er mulighed for at lejen fastsættes til markedsleje, såfremt forbedringerne har oversteget grænseværdien på daværende tidspunkt, ca. 225.000 kr. Huslejenævnet er typisk kommet frem til, at et køkken udgør en forbedring på 130.000 kr., uanset hvornår køkkenet er lavet, mens huslejenævnet har benyttet årstallets renteniveauet som bestemmende for lejeforhøjelsen. Hvis der laves forbedringer for 100.000 kr., så kan udlejer beregne lejeforhøjelse baseret på dette i hele lejemålets levetid. Hvis f.eks. et køkken er opsat 1970 og laves igen i 1990, så kan udlejer beregne forbedringsforhøjelse for begge, dog med reduktion på 25% for sparet vedligeholdelse.

Det skal prøves i boligretten, hvorvidt der på de eksisterende forbedringer, der var i de forskellige lejligheder, da Duegården blev overtaget af Akelius den 1.9.2017, kan beregnes forbedringsforhøjelse eller ej. Ved huslejenævnets behandling fik udlejer medhold, men uden besigtigelse blev køkkener typisk fastsat til en værdi på 130.000 kr. Værdiansættelse skal ligeledes afklares i prøvesagerne.

Hvad angår nymoderniserede lejligheder oplyser bestyrelsen, at der er en 5-årig karensperiode ved kontrolskifte, og udlejer må derfor kun opkræve efter §5, stk. 1, for disse lejemål der moderniseres efter kontrolskifte. Disse lejemål fortsætter på de vilkår indtil de ophører. Herefter kan lejemålet genudlejes som §5, stk. 2. såfremt karensperioden er udløbet. Derfor kan to ellers ens moderniserede lejligheder udbydes til forskellige huslejer.

#### *Varmeregnskab*

Bestyrelsen oplyser, at der er gjort indsigelser mod at der ved aflæsning er medtaget forbrug for 12 måneders service, og bestyrelsen ønsker, at aflæsning periodiseres.

#### *Status på renovering af lejligheder*

Der er nu moderniseret 80 lejligheder, dvs. cirka halvdelen af Duegårdens lejligheder.

#### *Vinduer*

Der fremkom forskellige spørgsmål omkring de nye vinduer som bestyrelsen besvarede, herunder oplyser udlejer, at der verserer en retssag med entreprenøren. Der er tale om en retslig tvist mellem udlejer og entreprenør. Det skal først afklares, hvem der skal betale for mangler på vinduerne før udbedring af fejl kan ske.

#### *Cykelparkering*

Bestyrelsen oplyser, at den har forelagt udlejer, at der er et ønske om, at carporte, som ikke anvendes til biler, kan tages i brug til cykelparkering, da der er for mange cykler ift. cykelparkering i gården. Udlejer oplyser, at dette ikke er muligt, da den ekstra plads skal bruges til udvidelse af skralderummene.

Beboer oplyser, at udlejer dags dato har meddelt denne, at der kommer en cykeloprydning inden for en måned. En anden beboer oplyser, at udlejer tidligere har lavet cykeloprydning, som ikke var tilfredsstillende.

#### **Punkt 4: Årsregnskab for sidste år**

Bestyrelsen præsenterer de enkelte poster i regnskab.

Beboer forespørger om der er bestyrelsesansvarsforsikring, da denne ikke koster meget. Bestyrelse oplyser, at det er der ikke pt, men det foreslås, at den nye bestyrelse ser på det.

Bestyrelsen oplyser, at det skal ses som et samlet beløb på 35.000 kr. til advokatsager og retsafgifter til principalsager og chikanesag. Fx var sag om manglende gæstetoilet en sag, som bestyrelsen gik ind og støttede den pågældende beboer i.

Beboer forespørger, hvornår LLO skal påtage sig en opgave, og hvornår det er beboerrepræsentationen. Bestyrelsen oplyser, at LLO er inde over *huslejesager*, ikke andet.

Beboer oplyser, at på sidste møde blev det drøftet, hvor længe beboerrepræsentationen skal påtage sig gruppesagsmål. Bestyrelsen oplyser, at dette afhænger af, om der er spørgsmål, der vedrører den enkelte eller en gruppe af beboere. Bestyrelsen oplyser, at den desværre ikke har mulighed for at gå ind i alle sager, da der er mange. Beboer oplyser, at det var oppe at vende sidste år, derfor ønsker beboer at det igen drøftes hvorvidt bestyrelsen skal deltage i disse sager.

En anden beboer forespørger, hvad denne, som ny beboer i Duegården, får ud af at betale en højere kontingent. Beboer understreger flere gange, at denne ikke ønsker at være usolidarisk, men at det kan være uklart præcis, hvad der betales til og at Duegårdens lange historik ikke er lige vedkommende for alle beboere. Bestyrelsen oplyser, at der kan være ting, som vil være relevante for nye lejere, fx fastsættelsen af markedsleje, stigstrengsprojekt m.m.

Bestyrelsen oplyser, at denne, grundet GDPR, ikke får besked om sager ved LLO. Derfor skal beboere enten give fuldmagt til bestyrelsen ift. sager med dialog, eller beboer skal give bestyrelsen direkte besked.

Beboer forespørger, hvorfor svinger udgifter til domæne og mail. Bestyrelsen oplyser, at det er fordi, der var én, der lagde ud i 2021, og har fået pengene retur 2022.

Bestyrelsen oplyser, at den største udfordring er stigstrengsprojektet, og at der her kan være behov for bistand. Hvis der er behov for genhusning og advokat, holder budgettet ikke.

Beboer spørger til det budgetterede underskud, og spørger om pengene i banken vil forsvinde. Bestyrelsen oplyser, at det vil de, hvis den nedsatte betaling af kontingent bibeholdes. Der er lavet et budget med bevidst underskud ift. evt. udfordringer med stigstrengsbudget.

Beboer oplyser, at denne finder det akkumulerede overskud de sidste år atypisk. Bestyrelse oplyser, at der er lagt meget gratis arbejde, som ville have været meget omkostningstungt, såfremt dette var blevet faktureret.

#### **Punkt 5: Fremtidig virksomhed**

Bestyrelsen oplyser, at der er fokus på supportering af igangværende retssager, at hjemmesiden opdateres, og at bestyrelsesarbejdet er sat i system. Ift. sidstnævnte mødes to medlemmer én gang pr. uge/hver anden uge og tjekker mails og besvarer disse.

Der er lavet en ny Facebook-gruppe for beboerrepræsentationen, hvor bestyrelsen forsøger at besvare henvendelser hurtigt, men ved konkrete sager opfordres til at kontakte bestyrelsens mail. Bestyrelsen understreger, at beboere uden Facebook ikke går glip af information. Bestyrelsen oplyser, at i alle opgange hænger bestyrelses kontaktoplysninger.

#### **Punkt 6: Fastsættelse af beløb til dækning af beboerrepræsentationens arbejde**

Bestyrelsen oplyser, at dette er et obligatorisk punkt. Ved sidste generalforsamling blev der truffet beslutning om forhøjet kontingent på 125 kr. hvilket der efterfølgende blev gjort indsigelser i mod fra beboer, og udlejer valgte at det lavest mulige kontingent derfor opkræves. Bestyrelsen har drøftet med LLO, om der kan køres retssag mod udlejer ift. ikke at ville opkræve differentierede beløb. Det er muligt med forventet positivt resultat om flere år, men dette er fravalgt – hvis vi beboere ikke respekterer en flertalsbeslutning, er det ikke en kamp bestyrelsen ønsker at deltage i.

Beboer foreslår udmelding af LLO. Bestyrelsen oplyser, at det vil være hensigtsmæssigt først at undersøge, hvor mange sager, der kører i LLO, så grundlaget for udmelding er belyst. Kontingentet er cirka 300 kr. pr. bolig, og der skal ikke mange sager til, før det er rentabelt med medlemskab. Medlemskab er dertil også en støtte for bestyrelsen ift. mulighed for rådgivning.

Beboer oplyser, at denne ønsker forhøjet bidrag, men betragter det som en dårlig idé, når det ikke har stået i dagsorden. Beboer oplyser, at det ikke er hensigtsmæssigt, at det ikke fremgår af dagsorden, at det skulle drøftes at det forhøjes. Bestyrelsen oplyser, at beløbet skal fastsættes ved generalforsamling hvert år, da dette er lovpligtig, og fastsættelsen er et punkt på den fremsendte dagsorden.

Bestyrelsen foreslår afstemning om at kontingent fastsættes til 100 kr. pr. måned. Hvis der er et flertal, giver bestyrelsen udlejer besked. Udlejer sender derefter forhøjelsen til høring hos beboerne. Såfremt der gøres indsigelser, kan det ikke effektueres. Sidste år blev det foreslået, at de beboere, der gjorde indsigelser, slet ikke betalte, men dette ville udlejer ikke være med til. LLO har dog oplyst, at udlejer skal gå ind i denne tvist.

Afstemning om, at kontingent fastsættes til 100 kr. enstemmigt vedtaget.

## **Punkt 7: Valg af beboerrepræsentanter og suppleanter**

Jimmy Faustin Andersen, Caroline Sparwath Berger, Carsten Berger, Mick Brun og Simone Bosch vælges til bestyrelsen, mens Christina Plambek vælges som suppleant.

## **Punkt 8: Indkomne forslag**

### *Duegårdens 60-års fejring.*

Ved sidste års generalforsamling var der ønske om et fælles arrangement, hvorfor det nu er på dagsordenen og medtaget som en post i budgettet.

Udlejer ønsker også at afholde arrangement, hvor marketingsafdeling kommer og tager billeder til medlemsblad, og har oplyst, at dette muligvis vil ske i maj, og at der muligvis kommer en pandekagevogn.

Der afholdes afstemning om hvorvidt beboerne også selv skal afholde et arrangement. Der er flertal ved håndsoprækning. Fire beboere har meldt sig til festudvalget. Jimmy, medlem af bestyrelsen, har noteret beboernes navne.

## **Fibernet**

Bestyrelsen oplyser, at de ønsker en tilkendegivelse fra beboere ift. om der ønskes fibernet. Der er indhentet et tilbud (til inspiration), som omdeles på mødes.

Beboer oplyser, at fordelene ved fibernet er, at det fungerer uafhængigt af de andre lejligheder, dvs. det ikke bliver langsommere på såkaldte spidsbelastningstidspunkter.

Bestyrelsen oplyser, at der indhentes flere tilbud, hvis beboerne tilkendegiver, at der er interesse i fibernet. Det er på generalforsamling ved håndsoprækning blandt de fremmødte tilkendegivet, at flertal ønsker, at Bestyrelsen går videre ift. evt. etablering af fiberbet.

## **Eventuelt**

### *Samtalanlæg*

Beboer oplyser, at samtalanlæg ikke fungerer, selvom det er helt nyt. Det ønskes, at bestyrelsen melder dette til udlejer. Bestyrelsen oplyser, at dette er gjort. Det er desuden meldt til udlejer, at efterreparation af væg mangler, da nye samtalanlæg er mindre end det gamle. Udlejer har oplyst, at de vil se på det. Beboer har forespurgt flere gange, uden der sker noget. Bestyrelsen oplyser, at de har oplevet det samme. Bestyrelsen opfordrer alle, der oplever gener, til at skrive til Heimstaden.

### *Vaskemaskiner*

Beboer oplyser, at vaskemaskiner ikke fungerer. Bestyrelsen oplyser, at bookingsystem er drøftet med udlejer tidligere, men ikke vaskemaskiners stand. Udlejer skal videreformidle til Miele, som varetager service af maskiner.

#### *Navneskilte på opgangsdør*

Beboer spørger, om der kommer navne på opgangsdør. Bestyrelsen oplyser, at udlejer ikke ønsker at sætte navne på døre, da nogle beboere ikke ønsker deres navn på døren. Det er helt afgjort fra udlejers side, at de ikke sætter navne på.

#### *Lugtgener*

Beboer oplyser, at vedkommende oplever lugtgener fra naboelighed i form af mados. En anden beboer oplyser, at de kan lugte, når nabo ryger i køkkenet. Bestyrelsen oplyser, at dette kan skyldes vinduer, som ikke er tætnet nok. Flere beboere oplyser, at de ikke er enige i denne forklaring.

#### *Genhusning*

Beboer spørger ind til genhusning, og oplyser at savne hurtigere og bedre kommunikation. Bestyrelsen oplyser, at stigstrengsprojekt er udskudt til 2024, og at genhusning pt ikke er aktuel. Bestyrelsen oplyser, at beboere ikke kan få informationer hurtigere end bestyrelsen selv får dem fra udlejer. Udlejer har dags dato sendt mail om, at de vil indkalde til møde om stigstrengsprojekt. Så snart bestyrelsen ved mere, meldes det ud til beboerne. Bestyrelsen oplyser, at der er meget fokus på dette punkt, men at det ikke kan garanteres, at der ikke bliver tale om genhusning.

#### *Antennebidrag*

Beboer oplyser, at denne har fået mail inden jul vedr. antennebidrag som stiger fra 2022 og bagud, og spørger, om udlejer må gøre dette. Bestyrelsen oplyser, at den vil se på dette.

#### *Varsling ift. generalforsamling*

Beboer oplyser, at denne ønsker længere varsling når der indkaldes til møder. Bestyrelsen oplyser, at varsling er sket efter reglerne, men den korte frist skyldes, at skolen manglede at bekræfte lån af lokale, hvilket tog tre uger. Bestyrelsen oplyser, at den vil forsøge at varsle i bedre tid næste gang.

#### *Beplantning på Duevej og i gården*

Beboer spørger, om bestyrelsen kan tale med udlejer om beplantning ud mod Duevej. Udlejer har oplyst, at der er sat penge af til gartner til et såkaldt grønt projekt, men det er ikke specificeret yderligere. Beboer oplyser at have kontaktet udlejer ift. at få nyt sand i sandkasse på legepladsen. Bestyrelsen vil undersøge ift. sand.

#### *Husorden*

Bestyrelsen oplyser, at husorden er drøftet med udlejer samt internt. Der er sandsynligvis behov for advokatbistand. I princippet bestemmer beboerne husordenen, men udlejer har vetoret, og der arbejdes på at håndtere dette. Bestyrelsen forespørger, om der er beboere, der har godkendt husorden fra da Duegården var andelsforening, da denne ikke kan forefindes. Bestyrelsen oplyser, at udlejer har lavet egen husorden, men denne er ikke godkendt af beboerne.



### *Ladestandere i gården*

Beboer spørger, om der er mulighed for ladestandere til elbiler i gården. Bestyrelsen oplyser, at dette er drøftet med udlejer på møde i september. Det vil dog i så fald være udlejer, der bestemmer prisen. Bestyrelsen kan drøfte det med udlejer igen.

Når der kommer roaming på ladestandere, vil det være interessant, men det vil være dyrt at betale til udlejer med deres løsning, som de kan tilbyde pt. Bestyrelsen vil drøfte det på næstkommende møde.

### *Parkering*

Beboer spørger, om der kan fås gæstekort til parkering i gården eller på Duevej. Bestyrelsen oplyser, at dette er ikke muligt i gården. En anden beboer oplyser, at denne har kontaktet kommunen i forbindelse med besøg af gæster, og p-kort for en uge kunne købes for 90 kr.

### *Skrald*

Beboer henstiller til, at papkasser klappes helt sammen, inden de lægges i papcontainer. Bestyrelsen oplyser, at der er problematik ift. skrald, som sættes andre steder end skralderum eller som sorteres forkert.