



DALGAS HAVE NYT

NR. 2 2009

STATUS FRA BEBOERREPRÆSENTANTERNE

Der har siden sidste nummer været afholdt beboermøde og generalforsamling i beboerforeningen.

Referatet af mødet kan I læse på de følgende sider.

BEBOERMØDE I DALGAS HAVE

Der blev vedtaget et forslag på beboermødet (se referatet). Beboerrepræsentationen foreslog at det månedlige beløb til beboerrepræsentationen hæves fra kr. 120 pr. år til kr. 180 år pr. lejemål. Hermed opnås en ekstra opsparing på kr. 28.000 pr. år som øremærkes til juridisk bistand i løbet af året. Dette kan være sager ved Huslejenævnet, Boligretten m.v.

Derimod blev forslaget om indmeldelse i Lejernes LO efter en livlig debat ikke vedtaget. Debatten omhandlede bl.a. fordelene ved en indmel-

delse kontra det årlige kontingent på kr. 85.000. Ligeledes blev forslaget om etablering af net over sandkasserne forkastet.

SAG VED HUSLEJENÆVNET

Den til 1. januar 2008 varslede huslejestigning som beboerrepræsentanterne gjorde indsigelse imod og som derfor er til behandling ved Huslejenævnet på Frederiksberg, er fortsat ikke afgjort. Senest har vi kommenteret byggeomkostningerne ved Dalgas Haves opførelse, så vi kommer vidt omkring. Vi afventer en fælles besigtigelse af Dalgas Have, som vi håber, sker her i foråret, så sagen langt om længe kan blive afgjort. Så længe sagen verserer, kan huslejen ikke sættes op, men husk at såfremt vi taber sagen, så vil stigningen ske med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2008.

PETANQUEBANEN

Banen er klar til den nye sæson i løbet af kort tid. Den kræver en gang rivning inden spillet kan gå i gang.

Alle beboerne kan benytte banen. Du skal blot møde op og gå i gang. Regler for spillet vil være ophængt, så også nye spillere kan komme i gang.

KOMMENDE ARRANGEMENTER

Søndag den 4. september arrangerer vi høstfest, men mere herom ved en senere lejlighed.

God sommer.

26.4.2009 PAO

Referat af
Beboermøde og generalforsamling i
"Beboerforeningen Dalgas Have"

Torsdag d. 12. marts 2009 kl. 19.30

i selskabslokalerne Dalgas Have 48

Dagsorden:

- 1. Valg af dirigent**
- 2. Beretning fra formanden**
- 3. Status for sag ved Huslejenævnet**
- 4. Forelæggelse af regnskab for 2007 og 2008**
- 5. Valg**
 - a) Beboerrepræsentationen**
 - 3 beboerrepræsentanter
 - 3 suppleanter
 - b) Beboerforeningen**
 - formand
 - næstformand
 - kasserer
 - 4 bestyrelsesmedlemmer
 - suppleanter
 - c) Kritisk revisor**
 - 2 revisorer
 - suppleanter
- 6. Indkomne forslag 1 - 4**
- 7. Forelæggelse af budget for 2009**
- 8. Eventuelt**

Ad 1 Preben Steen Nielsen, 58, st. tv. blev valgt til dirigent og Bjarne (inspektør) blev valgt til referent. Preben orienterede om at der var **55** stemmeberettigede mødt op.

Ad 2 **Beretning fra formanden**

På sidste års generalforsamling blev det vedtaget at vi skulle indkøbe 2 stk. bord/bænkesæt hvis økonomien tillod det, men vi afventer betaling af advokat så dette er udsat. Pt. skylder vi ca. 12.000 + moms i salær

Arrangementer

Vi har afholdt 4 arrangementer.

Høstfest desværre med et lavt deltagerantal på 80, men det var måske pga. vejret.

Juletræsfest med små 100 deltagere, hvilket vel er max. antal til lokalet.

Fastelavnsfest med omkring 100 deltagere.

Bankospil med 50 deltagere, men der var pladeprisen også sat til 5,- kr.

Cykelparkering på Gågaden/Torvet

Flytning af cykelstativerne til bag Handelshøjskolen er sket og det har løst de fleste problemer med de parkerede cykler, dog er der pt. et hængeparti mht. vores cykelstativer i nr. 44 & 50, som bliver flittigt brugt af skolens elever til stor gene for beboerne, men Bjarne & Blue Boyes vil sørge for at få afhjulpet dette.

Ejendoms kontor

Flytning af ejendomskontoret er sket pr. 1. marts.

Møder med Dan-Ejendomme

Driftsbudget for 2008, som vi holdt møde om d. 8. oktober 2007, blev indbragt for Huslejenævnet d.18. december 2007 af Dan-Ejendomme på baggrund af indsigelse fra Beboerrepræsentationen.

Beboerrepræsentanterne har d. 14. januar 2008 kommenteret indsigelsen til Huslejenævnet, hvorefter der stort set intet skete i 3 måneder.

Seneste skrivelse er fra Dan-Ejendomme d. 17. februar og det vedrører det oprindelige byggeregnskab og beregnet afkast.

Vi kommenterer nu og ønsker herefter en besigtigelse sammen med Huslejenævnet.

Vi forventer dog ingen afgørelse endnu.

Såfremt vi taber sagen skal der tilbagebetales med tilbagevirkende kraft fra januar 2008, og det ligger i snit på omkring 4 %.

Vedligeholdelsesarbejder 2009

Den 3. marts 2009 afholdt vi vedligeholdelsesmøde med Torben Dalskjær og Bjarne. Følgende er budgetteret til at blive lavet i år:

Vinduer malerbehandles og gennemgås af snedker i U-hus.

Låge til kælder i nr. 10 – 12 monteres hvis det på den måde er muligt at forhindre adgang af "uindbudte unge". Hvis ikke bliver der muligvis videoovervågning.

Malerbehandling af div. rum i kældre samt maleropfriskning af enkelte opgange.

Udskiftning af ældre, defekte hvidevarer.

Udskiftning/reparation af dørtelefoner stykvis.

Udskiftning af koldtvandsrør i kælder bue vest (er sket).

Løbende udskiftning af gummifuger i bad.

Terrazzogulve i indgange dybderenses løbende.

Opretning af visse flisebelægninger.

Maling af hvide bænke og skure.

Rensning af udvendige lamper.

Beskæring af træer og buske.

Varmeregnskab 2007/2008

Der er ingen kommentarer til regnskabet – langt de fleste fik penge retur.

Efter enkelte spørgsmål blev beretningen enstemmigt godkendt.

Ad 3 Status for sag ved Huslejenævnet

Punktet blev behandlet under formandens beretning.

Ad 4 Regnskab 2007

Godkendt.

Regnskab 2008

Der var spørgsmål til Høstfestens udgifter på små 15.000,- kr. Dette beløb skyldes primært udgifter til leje af grill med 2 mands besætning, som tilberedte pattegris, lam og pølser.

Herefter blev regnskabet enstemmigt godkendt.

Ad 5 Valg

Beboerrepræsentation

Peter Anker Olsen (4, 4. sal tv.)

Finn Nielsen (34, stuen tv.)

Niels Ahrenst (68, 1. sal tv.)

Suppleanter

Else Borgholm(27, 2. sal mf.)

Søren Boas (12, stuen tv.)

Steen Berg (18, 1. sal lejl. G)

Beboerforening

Peter Anker Olsen Formand (4, 4. sal tv.)

Finn Nielsen Næstformand (34, stuen tv.)

Niels Ahrenst Kasserer (68, 1. sal tv.)

Tina Siig (68, 3. sal tv.)

Peter Falk (68, stuen th.)

Lotte Weber (74, 2. sal tv.)

Preben Nielsen (58, stuen tv.)

Kritisk revisor

Søren Boas (12, stuen tv.)

Erik Møller (12, 3. sal th.)

Ad 6 Indkomne forslag

	Tekst	Økonomi
Forslag 1	<p>Ved beboermødet den 13. marts 2008 blev Beboerrepræsentanterne opfordret til at undersøge muligheden for og udgiften til at indmelde sig i Lejernes LO.</p> <p>Vi har efterfølgende afholdt møde med Lejernes LO i Hovedstaden.</p> <p>Beboerrepræsentationen har muligheden for at indgå en såkaldt sekretariatsaftale med Lejernes LO. Denne aftale indeholder en betydelig rabat i forhold til det normale kontingent det første år på kr. 1.230 pr. lejer. Kontingentet er oplyst til kr. 85.000 pr. år. Dog vil kontingentet blive reguleret hvert år pr. 1.4, som minimum efter udviklingen i nettoprisindekset.</p> <p>LLO kan bistå med hjælp og rådgivning i forbindelse med huslejestigninger, ind- og fraflytninger, varmeregnskab, sager ved Huslejenævnet m.v.</p> <p>Bistand i forbindelse med sager ved Boligretten skal betales pr. time ud over kontingentet.</p> <p>For at kunne betale kontingentet skal det månedlige beløb til beboerrepræsentationen hæves til det maksimale beløb som kan opkræves i henhold til lejeloven kr. 295 pr. år pr. lejemål. I øjeblikket betales kr. 120. De kr. 295 giver en total årlig indbetaling på ca. kr. 142.000.</p> <p>Der er hermed tilbage ca. kr. 57.000 pr. år til beboermøde, DH Nyt, arrangementer, aktiviteter m.v., hvilket svarer til det beløb som de seneste år er brugt.</p> <p>Beboerrepræsentationen indstiller at følgende forslag stilles til afstemning:</p> <p>Indmeldelse i LLO samt en deraf følgende forøgelse af indtalingen til beboerrepræsentationen til kr. 295 pr. år pr. lejemål.</p>	<p>Kontingent</p> <p>kr. 85.000 pr. år</p>
Forslag 2	<p>Såfremt forslaget om indmeldelse i Lejernes LO ikke vedtages foreslår beboerrepræsentationen at det månedlige beløb til beboerrepræsentationen hæves fra kr. 120 pr. år til kr. 180 pr. lejemål. Hermed opnås en ekstra opsparing på kr. 28.000 pr. år som øremærkes til juridisk bistand i løbet af året. Dette kan være sager ved Huslejenævnet, Boligretten m.v. Såfremt der ikke bliver behov for juridisk bistand kan beløbet ved slutningen af året bruges til indkøb af ekstra borde/bænkesæt alternativt opsaves beløbet til brug i det følgende år.</p> <p>Beboerrepræsentationen indstiller at følgende forslag stilles til afstemning:</p> <p>Forøgelse af indtalingen til beboerrepræsentationen til kr. 180 pr. år pr. lejemål.</p>	<p>Opsparing</p> <p>kr. 28.000,- pr. år</p>
Forslag 3	<p>Der er flere børnefamilier i Dalgas Have, som er trætte af dyreeskrementer i sandkasserne.</p> <p>Det foreslås at der etableres net til sandkasserne.</p> <p>Karin Larsen, Dalgas Have 40, 1. tv.</p>	<p>Lille udgift</p>

Forslag 4

Det vil være rart med adgang til vand i sommerperioden på udendørsarealerne, specielt ved grillarealerne og legepladserne.

Økonomi ukendt

Det foreslås at der etableres adgang til vand ved grillarealerne og legepladserne.

Karin Larsen Dalgas Have 40, 1.tv.

Ad forslag 1

Søren Boas og Peter Anker orienterede om mødet de havde haft med LLO, både om fordele og ulemper.

Af fordele blev nævnt: LLO kan tjekke regnskab og brevkorrespondance med Dan-Ejendomme, kan rådgive juridisk, kan bistå ved evt. klagesager i forbindelse med fraflytninger, kan ved omkostningsbestemt huslejestigning straks sige om det er relevant i forhold til lignende lejemål på Frederiksberg samt at der ligger en trykthed ved LLO's kendskab til leje-loven.

Af ulemper blev nævnt: Hvis vi havde været medlem siden sidste husleje-sag for 6 år siden, havde det kostet os ca. ½ million kr. uden vi havde fået noget for det.. Hvis det hele ender med en retssag, så skal hver enkel lejer anlægge sag og bekoste advokat alligevel. Stig Hother Hansen (som repræsenterede sin søn i nr. 29) fortalte at der i de 18 år han havde haft .med fraflytninger at gøre, højst været 5 sager hvor LLO kunne have bistået, og der havde i samme periode været ca. 1.600 fraflytninger.

Der blev debatteret livligt både for og imod hvorefter der blev stemt.

23 stemte ja

28 stemte nej

4 stemte blankt.

Forslaget blev forkastet.

Ad forslag 2

Forslaget blev vedtaget med stort flertal.

Ad forslag 3

Forslaget blev forkastet

Ad forslag 4

Generalforsamlingen lagde op til, at det var op til bestyrelsen at arbejde videre med det, da økonomien er ukendt.

Ad 7

Budgettet blev rettet til med de i forslag 2 vedtagende ændringer og blev derefter **Vedtaget.**

Ad 8

Dalgas Haves hjemmeside var ikke blevet opdateret de sidste par år, bestyrelsen prøver at finde en person til at gøre det, ellers nedlægges hjemmesiden.

Indkaldelsen med indkomne forslag vil fremover blive husstandsomdelt.

Loppetory ønskes 2 gange årligt

Fodhegn magen til det i nr. 16 ønskes også til 14, 12 & 10.

Parkering i buerne blev atter debatteret – **Husk nu det er forbudt.**

Mødet sluttede kl. ca. 21.15, hvorefter formanden takkede for fremmødet og bød på snitter.

Efter mødet henvendte Finn Nielsen sig til undertegnede og beklagede at han ikke på bestyrelsens vegne havde nået at sige **Tusind tak til Bjarne & Blue Boyes** for det store arbejde de altid gjorde i Dalgas Have samt for beboerne.

Referent: Bjarne Nielsen Dirigent: Preben Steen Nielsen

Formand: Peter Anker Olsen

Nyt ansigt hos Blue Boyes. Lars, som startede i januar har desværre valgt at flytte til det jyske, og gå i lære som slagter. Vi har derfor antaget **Steen**, som de af jer, der var til vores

fremvisning af det nye kontor fik hilst på. Steen vil have Bue Vest (inkl. vaskeri i nr. 68)og punkthusene mod Dalgas Boulevard som ansvarsopgaver. Stort velkommen til dig Steen.

Flydende sæbedosering i vaskerierne vil være en realitet fra omkring 1. juni (i år).

I vil få nærmere information ophængt i opgangene, men allerede nu kan det oplyses at der vil blive demonstration af anlægget et par gange i hvert vaskeri når tiden nærmer sig.

Åbent hus i vores nye kontor var noget af et tilløbsstykke. Jeg vil tro at der var 75 - 80 beboere og hilse på os. Hvis vi ikke nåede at takke alle, som enten havde bagt kager eller havde en lille en ´ til halsen med til os, så vil jeg gerne gøre det her - Tusind tak.

Maling af vinduer og altandøre i U-huset vil blive påbegyndt midt i maj måned (stillet set vil af gode grunde blive sat op inden), men nærmere information vil tilgå de enkelte lejere.

Det forventes at arbejdet afsluttes i juli måned.

Leg på plænerne er ved at være meget aktuel nu, hvor både børn og voksne opholder sig meget udendørs. I skal blot huske på at alle lyde (også de glade) høres meget tydeligt på altanerne. Når I går op (hjem) skal I huske at tage jeres legetøj og cykler med (se Husorden Dalgas Have).

Ifølge samme husorden må **støjende udendørs adfærd ikke foregå efter kl. 22.00**

Stuelejligheder i buerne har jo egen have, og det betyder at lejerne selv skal holde disse. Det vil sige at de skal holdes ryddelige ligesom altanerne, samt at haver med græsplæne skal slås efter behov. Lugning omkring hække skal ligeledes foretages af lejer.

Hvis I har brug for at låne værktøj eller græsslåmaskine er I velkommen til at låne det hos os.

Ting på trapper og i kældre(oplagring) er vi efterhånden ved at være godt trætte af. Der er de samme opgange hver gang, så fremover fjerner vi bare tingene de steder, uden yderligere advansler.

God sommer ønskes I af Bjarne & Blue Boyes.

KOMMENDE ARRANGEMENTER



Høstfest

Lørdag den 5. september 2009

Se senere nummer af Dalgas Have Nyt.

Julefest

Søndag den 6. december 2009

Se senere nummer af Dalgas Have Nyt.

Beboerrepræsentanter og bestyrelsessammensætningen pr. 1.4.2009

		Tlf.	E-mail
Formand og beboerrepræsentant			
Peter Anker Olsen	nr. 4	38 87 06 84	pao@dalgashave.dk
Næstformand og beboerrepræsentant			
Finn Nielsen	nr. 34	38 34 42 43	fn@dalgashave.dk
Kasserer og beboerrepræsentant			
Niels Ahrenst	nr. 68	38 33 23 30	ahrenst@dalgashave.dk
Bestyrelsesmedlemmer			
Tina Siig	nr. 68	38 87 52 52	tina@dalgashave.dk
Peter Falk	nr. 68		
Lotte Weber	nr. 74		
Preben Nielsen	nr. 58		

Beboerrepræsentanterne samt bestyrelsen kan træffes den første mandag i måneden fra kl. 18.30 til 19.30 i lokalet Dalgas Have 18 stuen.

Udlejning af det lille selskabslokale samme sted finder sted hos inspektør Bjarne Nielsen i åbningstiden.