

Referat beboermøde Treleddet tirsdag d. 28. marts 2023 kl. 18:00  
Sted: Frederiksberg Hallen, Jens Jessens Vej 20,  
2000 Frederiksberg

**Dagsorden:**

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere

René Suhr fra BOSAM blev valgt til dirigent og Martin Frederiksen fra BOSAM som referent.

Asset Manager, Camilla Østergaard, fra Capital Investment og repræsentant fra DEAS, Anna Olesen, var mødt for at svare på spørgsmål fra beboerne om vand- og varmeregnskaberne.

DEAS oplyste, at der foreligger et vandregnskab, men at DEAS fortsat har nogle tal, der skal verificeres, inden regnskabet bliver sendt ud.

DEAS oplyste, at de penge lejerne havde fået tilbage ved lejeopkrævning for marts 2023 ikke ville blive krævet tilbagebetalt igen hos lejerne.

DEAS oplyste, at de anerkender, at der har været begået fejl ifm. udarbejdelse af vandregnskabet, og at de ift. det regnskab, der bliver sendt ud for 2020/2021 ikke har aflæsninger på vandmålerne, så der bliver udført en teknisk beregning ud fra forbruget på vand i 2021/2022. Dertil blev det oplyst, at der vil blive trukket 25% fra i lejernes udgifter til vand i regnskabet 2020/2021, når det kommer ud, så lejerne hermed sikres, at de ikke kommer til at betale for meget.

Herefter blev der stillet en række spørgsmål fra de fremmødte beboere.

En lejer var fraflyttet, men havde ikke hørt noget fra DEAS omkring tilbagebetaling for forbrugsregnskaber 2020/2021 og 2021/2022, hvortil DEAS forsikrede om, at tilbagebetaling vil ske, selvom der er sket fraflytning.

En lejer spurgte ind til 2021/2022 vandregnskab, og om der findes aflæsninger. DEAS oplyste, at de har store udfordringer med at få oplyst de aflæsninger, som firmaet CASI har udført. Der har været installeret målere i lejemålene tilbage fra 2018, men at målerne ikke er blevet aflæst ved overgangen fra opkrævning af vandforbrug over lejen til individuelt målerforbrug og aconto betalinger.

En lejer oplyste, at målerne fra 2018 manglede fjernaflæsningsmodul på vandmåleren til koldt vand, hvilket DEAS var blevet oplyst om, så lejer undrede sig over, hvorfor forbruget ikke blev aflæst ved opsætning af målerne.

DEAS oplyste, at der vil blive udsendt en nærmere redegørelse til alle lejere i ejendommen, når regnskabet er klar. Repræsentanten fra Capital Investment oplyste samtidig, at de gerne ville stille op til et nyt møde med lejerne, når forbrugsregnskaberne var klar, hvis der er ønske herom, og udlejer ville så her kunne gennemgå regnskaberne med lejerne.

En lejer spurgte ind til varmeregnskab 2021/2022, der endnu ikke var modtaget, hvilket DEAS ikke kunne forstå, idet regnskaberne, ifølge DEAS, burde være sendt ud på nuværende tidspunkt. DEAS ville undersøge dette nærmere. Ifølge DEAS er fristen for udsendelse af forbrugsregnskaberne overskredet, og derved er der ingen lejere, der skal betale en tillægsbetaling.

Der var ikke nogen dato for, hvornår DEAS modtager de manglede opgørelser og aflæsninger fra firmaet CASI.

# Referat beboermøde Treleddet tirsdag d. 28. marts 2023 kl. 18:00

Sted: Frederiksberg Hallen, Jens Jessens Vej 20,  
2000 Frederiksberg

En lejer spurgte ind til, hvorfor det har taget over fem måneder ud over fristen for at aflægge varmeregnskabet. Hertil oplyste DEAS, at det også er CASI, der udfærdiger varmeregnskaberne, men disse har været fejlbehæftet, og når CASI blev bedt om at rette fejlene, så kom de blot fejlbehæftet tilbage til DEAS igen.

En lejer var uforstående over for, hvorfor lejerne ikke får svar på dette, når lejerne henvender sig til DEAS, hvilket DEAS kun kunne beklage.

Det blev oplyst af DEAS, at der fremover ville blive benyttet en andet målerfirma.

Capital Investment oplyste afslutningsvis, at der ikke er noget nyt ift. tagprojektet på ejendommen, men at der vil blive meldt ud lejerne, når der er noget nyt herom.

En lejer spurgte ind til opslaget omkring opmåling af vinduer. Capital Investment oplyste, at de gerne vil finde ud af, hvilke vinduer, der er dårlige, idet dette ikke blev klarlagt for udlejer ved overtagelse af ejendommen.

En lejer oplyste omkring kommunikationen med DEAS, og læste op fra et brev fra DEAS vedr. betalingserviceaftale, hvilket brev lejereren bestemt ikke mente var hverken klart eller i øvrigt til at finde rundt i. Camilla Østergaard fra Capital Investment havde ikke hørt om disse breve, men oplyste at der var kommet en ny kontaktperson for ejendommen hos DEAS, og at lejerne i øvrigt altid var velkommen til at sætte hende på cc: på mailkorrespondance til DEAS.

Dirigenten og beboermødet sagde herefter farvel til udlejers repræsentant fra Capital Investment og DEAS.

## 2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning, herunder tak til Ole Skou

Beboerrepræsentationens formand aflagde beretning for året og siden sidste beboermøde, samt takkede til sidst tidligere formand Ole Skou for det store arbejde i beboerrepræsentationen gennem årene. Ole fik samtidig en lille gave. Ole var til stede på mødet og takkede for gaven.

En lejer rejste spørgsmålet omkring en indsigelse ved beboerrepræsentationen på vegne af alle ejendommens lejere, når forbrugsregnskaberne for 2020/2021 og 2021/2022 udkommer, og om det ikke skulle ske under alle omstændigheder. BOSAM oplyste, at når regnskaberne kommer ud, kan disse blive gennemgået, og derved kan der tages stilling til eventuelle indsigelser.

Det blev samtidig oplyst at beboerrepræsentationen har indsigelsesadgang for alle lejerne, men den enkelte lejer også selv kan gøre indsigelse imod regnskaberne.

Herefter blev beretningen godkendt af forsamlingen.

## 3. Aflæggelse af revideret regnskab

Regnskabet blev gennemgået, herunder udgiftsposten til diverse, der bl.a. indeholdte udgifter til reception for tidligere vicevært Poul, beboerrepræsentationens hjemmeside og stemmesedler ift. tagprojektet. Det blev oplyst, at indtægterne havde været færre end tidligere, idet der generelt løbende står nogle lejemål tomme i ejendommen.

Der var ingen spørgsmål til regnskabet, og regnskabet blev herefter godkendt.

Referat beboermøde Treleddet tirsdag d. 28. marts 2023 kl. 18:00  
Sted: Frederiksberg Hallen, Jens Jessens Vej 20,  
2000 Frederiksberg

4. Fastlæggelse af beløb til beboerrepræsentationens arbejde.

Der blev foreslået at fastholde det nuværende beløb, hvilket blev vedtaget.

5. Indkomne forslag og orientering

**Tagetageprojektet**

En repræsentant fra beboernes følgegruppe for tagetageprojektet orienterede om gruppen, deres arbejde, og det mandat, som gruppen har fået af beboerne, hvor 90 % af beboerne har stemt imod projektet.

Gennem kontakter har følgegruppen og med bistand fra BOSAM estimeret, at installation og service på elevatorer vil betyde en gennemsnitlig lejeforhøjelse alene for elevatorer på lidt over 2.000 kr. pr. md. pr. lejer. Herudover vil der komme udgifter til de øvrige dele af projektet (herunder etablering af højbede, fitness-, lege-, forsamlings-, opholds-, drivhusområder mv. på taget i 7. sals højde), og på gadeniveau beplantning, solplads, forhaver mv. Følgegruppens umiddelbare skøn på udgifterne hertil inkl. etablering, arbejds løn, vedligeholdelse mv. vil betyde, at den samlede lejeforhøjelse kunne udgøre op til 3.000 kr. pr. md. pr. lejer.

Der er kommet en ny udvalgsformand i Boligudvalget i kommunen. Det bliver interessant at se, hvilken holdning har til projektet.

Der er sendt en anbefaling fra Foreningen for Bygnings- og Landskabsbevaring på Frederiksberg (FBLF) til Boligudvalget og Borgmesteren om, at de ikke støtter udførelsen af projektet, herunder etablering af elevatorer. FBLF støttede også beboerne ifm. det forrige tagprojekt fra 2015 og har foreslået Boligudvalget, at der udarbejdes en bevarende lokalplan for ejendommen pga. dens helt unikke arkitektur og bygningsmæssige kulturarv.

Følgegruppen mener ikke, at udlejer har opgivet projektet, men vil fortsætte med at komme med projektforslag, så udgifterne til den nødvendige udskiftning af taget, som er udlejers forpligtigelse, bliver lagt over på beboerne. Capital Investment nævnte på mødet i 2022, at udskiftning af taget var årsagen til, at de ønsker at realisere tagprojektet.

Tagprojektet kan blive stoppet, når der vedtages en ny lokalplan for ejendommen, og når taget bliver udskiftet.

En lejer stillede spørgsmål ved om ejendommens vægge overhovedet kunne bære to ekstra etager, og om det var noget som følgegruppen ville spørge nærmere ind til. Følgegruppen oplyste, at lejers henvendelse vil blive taget med videre, men at det krævede en nærmere undersøgelse fra en bygningsstatikker. Det var dog ikke være noget, som ville stoppe projektet, ifølge følgegruppen.

En lejer spurgte ind til, hvordan man får ændret lokalplanen, og om det var realistisk. Hertil opfordrede følgegruppen, at beboerne skrev til politikere i Boligudvalget m.fl. for at vise deres modvilje mod projektet.

Der blev opfordret til, at hvis en lejer kendte til en bygningsstatikker, må lejeren gerne henvende sig til følgegruppen. BOSAM ville gerne finde frem til den ingeniør fra Helsingør, som en lejer stillede spørgsmål til.

Referat beboermøde Treleddet tirsdag d. 28. marts 2023 kl. 18:00

Sted: Frederiksberg Hallen, Jens Jessens Vej 20,

2000 Frederiksberg

### **Orientering fra BOSAM vedr. manglende varmeregnskab**

Dette punkt var blevet behandlet under udlejer og DEAS redegørelse i begyndelsen af mødet.

En lejer spurgte ind til, om det forbrug der skal lægges til grund, må være det seneste fra 2021/2022, og ikke et forbrug der ligger tilbage fra 2020/21. En lejer henviste hertil, at DEAS ville komme med en redegørelse, og det her ville være relevant og konkret ift. til nu, hvor det hele var meget flyvsk.

### **Bestyrelsens arbejdsgang**

Morten fra beboerrepræsentationen oplyste, at der var flere af de nuværende medlemmer af beboerrepræsentationen, der ikke ønskede at genopstille, og i den forbindelse ville Morten gerne redegøre for, hvilket arbejde der følger med hvervet i beboerrepræsentationen, idet det kunne blive en udfordring at få valgt nok til beboerrepræsentationen.

Der blev henvist til beboerrepræsentationens vedtægter, hvor omfanget af arbejdet i beboerrepræsentationen er beskrevet. Det blev samtidig oplyst, at det kunne være svært for beboerrepræsentationen at svare på alle juridiske spørgsmål, men at DEAS altid kunne kontaktes omkring lejemålet, og at beboerne gerne måtte sætte Camilla Østergaard fra Capital Investment cc: på henvendelser til DEAS, samt at beboerne også var velkommen til at henvende sig til BOSAM ved juridiske spørgsmål omkring deres lejemål.

Beboerne måtte samtidig gerne kontakte beboerrepræsentationen, da de også modtager generel information fra udlejer, herunder diverse varslinger mv. fra udlejer.

BOSAM oplyste, at der også afholdes kurser for nye beboerrepræsentanter, så de nye repræsentanter kan blive sat ind i de regler og muligheder, som beboerrepræsentationen har og her samtidig kan modtage gode råd om hvervet som beboerrepræsentant.

En lejer spurgte ind til medlemskabet hos BOSAM, hvilket er et kollektivt medlemskab, hvor beboerrepræsentationen kan henvende sig. Hertil blev svaret, at det gøres forskelligt hos BOSAMs medlemmer, idet nogle beboerrepræsentationer selv ønsker at henvise lejere til BOSAM, mens andre omvendt ikke ønsker, at lejerne først henvender sig til beboerrepræsentationen.

Det vil være den siddende beboerrepræsentation der beslutter, hvorledes de ønsker det.

En lejer spurgte ind til ejer/administrator konstruktionen for ejendommen, hvilket der blev redegjort for Spørgsmål nr. 2, som ikke var kommet med på dagsorden omhandlede at åbne de små haver på Phillip Skous Vej.

En lejer, der bor ud til havene, så gerne at beboerne benytter haverne, men ikke at alle mulige andre personer udefra også skulle kunne benytte haverne.

Forslaget blev ønsket uddybet, og forslagsstiller præciserede, at disse haver skulle låses op.

En anden lejer spurgte, om beboerrepræsentationen ville tage spørgsmålet op med kommunen.

Dirigenten adspurgte forsamlingen, om der var stemning for, at den kommende beboerrepræsentation skulle tage spørgsmålet videre. Beboermødet tilkendegav herefter med 5 stemmer, at der var ønske om at arbejde videre med forslaget, hvorefter et flertal af beboermødet ikke ønskede dette. Forslaget blev herefter forkastet.

Referat beboermøde Treleddet tirsdag d. 28. marts 2023 kl. 18:00

Sted: Frederiksberg Hallen, Jens Jessens Vej 20,  
2000 Frederiksberg

#### 6. Valg af beboerrepræsentanter

Fungerende formand, Morten, og beboerrepræsentant Mikkel genopstillede ikke.

Beboerrepræsentationsmedlem og kasserer, **Navn**, ønskede genvalg og oplyste, at hun ikke ønskede formandsposten, samt at det også var enormt svært at skifte ud på posten som kasserer, hvilket var medvirkende til, at hun gerne ville genopstille. **Navn** blev efterfølgende valgt.

Der blev spurgt ud i forsamlingen, om der var flere, der ønskede at opstille til beboerrepræsentationen.

Yderligere en fra den afgående beboerrepræsentation, **Navn**, ville gerne genopstille, hvis det betød, at beboerrepræsentationen ellers ikke kunne bestå. **Navn** blev valgt.

To beboere mere fra salen meldte sig, og **Navn og Navn** blev herefter valgt.

Som suppleant meldte **Navn** og blev herefter valgt.

#### 7. Valg af revisor og revisor suppleant.

Jørgen Hansen stillede op, og han blev valgt.

#### 8. Eventuelt.

En lejer opfordrede til, at alle beboere bakker op omkring, at tøj i vaskeri bliver hentet og ikke blot får lov til at henligge længe, idet der er mange, der benytter vaskeriet.

En anden lejer opfordrede til, at når gården benyttes så lige være opmærksom på, at der bliver holdt orden i gården, og at stole mv. bliver stillet retur, så alle beboerne kan få glæde af gården.

Herefter blev der takket af fra både dirigenten og Morten fra beboerrepræsentationen, og mødet blev afsluttet.