

Møde	Obligatorisk afdelingsmøde		
Dato	Torsdag d. 29. august 2024 kl. 14.00.		
Sted	Fælleslokalet på Rahbeks Allé 4		
Administratorer	Kristoffer Kristensen Jan Kuipers Erik Bredahl	Ejendomsadministrator Regnskabschef Driftskontoret København	KRK JKU KBH

Fremmøde: Der er 18 lejermål tilstede ved mødet.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmetællere og referent
3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde
4. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2025
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag
 1. Medlemsskab af lejernes retshjælp for alle lejere i ejendommen (Bilag 1)
 2. Videoovervågning i porten (Bilag 2)
 3. Forøgelse i vicevært timer (Bilag 3)
 4. Ny placering til grillen (Bilag 4)
 5. Forslag om indkøb af røgalarm til alle boliger (Bilag 4)
6. Valg
 - Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen
 - Valg af suppleanter
7. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer
8. Eventuelt
 - Planlægning af næste års afdelingsmøde.

Ad. 1 Valg af dirigent

Kristoffer Kristensen blev valgt som dirigent.

Det blev konstateret, at mødet var rettidigt indkaldt med fire ugers varsel og dagsordenen blev herefter godkendt.

Ad. 2 Valg af stemmetællere og referent

Kristoffer fra UBSBOLIG er valgt som referent.

Berit 3.8 og Annette 4.5 er valgt som stemmetællere.

Ad. 3 Beretning fra afdelingsbestyrelsen

Bestyrelsen læste sin beretning op og fortalte om året der var gået. Beretningen er vedlagt i referatet.

Ad. 4 Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2025

Der var i budgettet fremlagt en stigning på 0,80%

Dette skyldes at følgende konti har haft brug for en opjustering:

Konto 105 grundet stigende renter på lån.

Konto 106 grundet de nye ejendomskatte vurderinger

Konto 107 grundet et stigende forbrug og stigende priser på vand

Konto 109 grundet stigning i renovationspriserne fra Kommunen.

Konto 111 grundet stigende priser på el.

Der blev til budgettet stillet spørgsmål til lånet under konto 105, her henstilles det til at der sendes en mail til UBSBOLIG, som vil give svar på spørgsmål, da de skal ind og undersøge lånets historie.

Der er et ønske om at ejendommens regnskaber offentliggøres på hjemmesiden, dette gøres ved snarrest muligt.

Afstemning om budgetudkast	For (JA)	Imod (NEJ)	Ugyldige stemmer/ Blanke stemmer
Antal stemmer	12	18	6

Til denne afstemning var der 18 stemmeberettiget lejermål.

Udkastet for budget 2025 er nedstemt.

Ad. 5 Indkomne forslag**1. Medlemskab af lejernes retshjælp for alle lejere i ejendommen (Bilag 1)**

Afstemning om medlemskab af lejernes retshjælp	For (JA)	Imod (NEJ)	Ugyldige stemmer/ Blanke stemmer
Antal stemmer	36	0	0

Forslaget er enstemmigt vedtaget

2. Videoovervågning i porten (Bilag 2)

Afstemning om ekstra videoovervågning	For (JA)	Imod (NEJ)	Ugyldige stemmer/ Blanke stemmer
Antal stemmer	34	2	0

Forslaget er vedtaget

3. Forøgelse i vicevært timer (Bilag 3)

Til forslaget blev det oplyst at Frederiksberg Kommune ikke ville godkende en stigning på konto 114

Afstemning om ekstra viceværttimer	For (JA)	Imod (NEJ)	Ugyldige stemmer/ Blanke stemmer
Antal stemmer	0	36	0

Forslaget blev afvist

4. Ny placering til grillen (Bilag 4)

Afstemning om ny placering til grill	For (JA)	Imod (NEJ)	Ugyldige stemmer/ Blanke stemmer
Antal stemmer	0	36	0

Forslaget blev afvist

5. Forslag om indkøb af røgalarm til alle boliger (Bilag 4)

Afstemning om indkøb af røgalarmer	For (JA)	Imod (NEJ)	Ugyldige stemmer/ Blanke stemmer
Antal stemmer	0	36	0

Forslaget blev afvist

Det henstilles af mødet til at man selv køber røgalarmer til egne boliger.

UBSBOLIG sørger for at der opsættes røgalarmer i enderne af svalegangen, i korridor arealerne.

Ad. 6 Valg.

Berit (3.8) og Mathias (st.1) er på valg til afdelingsbestyrelsen.

Berit (3.8) ønskede genvalg

Mathias (st.1) ønskede ikke genvalg.

Ole (4.6) og Per (st.8) ønskede at opstille til bestyrelsen.

Annelise, som ikke var på valg, ønskede at udtræde, og lade sig stille op som suppleant.

Bestyrelsen skal på førstkommande møde konstituere sig med følgende poster:

Formand.

Næstformand.

Kasserer.

Enten Ole eller Per skal lade sig indlemme for en et årig periode, den anden for en to årig periode.

Valg af suppleanter

Annelise (1.8) og Mathias (st. 1) stillede op som suppleanter.

Ad. 7 Valg af repræsentantskabsmedlem

Berit ønskede at opstille som repræsentantskabsmedlem for Rahbekhus og blev valgt.

Ad. 8 Eventuel

- Dato for næste års afdelingsmøde: den 17 september kl 13:00
- Der vil undersøges et nyt vaskeri med NORTEC.
- Der var til mødet en utilfredshed med svartiden fra driftskontoret. Kritikken tages med retur til evaluering hos UBSBOLIG.
- Der ønskes herudover også en melding om, hvornår Erik holder ferie, dette tages med videre.
- Per ønsker at der sættes fokus på fælleskabet, og vil forsøge at få en månedlig sammenkomst op og køre.
Dette roses af afdelingsmødet.

Kontaktpersoner hos UBSBOLIG A/S:**Driftskontor København:**

Telefon: 3334 7748

Mail: kbh@ubsbolig.dk

Ejendomsadministrator: Kristoffer Kristensen

Telefon: 3334 7766

Mail: krk@ubsbolig.dk

Regnskabsmedarbejder: Fritz Hansen

Mail: fnh@ubsbolig.dk

Projektleder: Keld Schmidt

Mail: kes@ubsbolig.dk

Beretning.

Kære alle på Rahbeks Alle 4.

Så gik der endnu et år, og hvilket år. Der har været møder vedrørende nye vinduer, og der er stadig møder vedrørende dette. Mellem kommunen, DUAB og bestyrelsen, (og retshjælpen) og vi håber på en løsning alle kan være tilfredse med. Bestyrelsen vil gøre sit, for at der ikke vil blive en for høj huslejestigning, og helst ingen stigning. Men vi må se tiden an, og se hvad det ender med.

Marianne gik ud af bestyrelsen, og er flyttet et andet sted hen, og ind kom Annelise. Hun har stået for festlokalet og vores ekstra lokale. Selv har jeg brugt det meste af året, med skrivelser, telefonsamtaler og diverse møder med UBS, kommunen og retshjælpen, da jeg er ved at gennemgå regnskaber og vedligeholdelses konti. Hvad der er gjort og især hvad der ikke er gjort osv. Da jeg sidder med det alene kan i nok regne ud at der ikke har været så megen tid til andet. Der er det så at vi er så heldige, at vi har flinke og hjælpsomme beboere, der har hjulpet med at holde hygge kom sammen og sidst vores sommerfest. Vi i bestyrelsen er så glade for, at disse traditioner bliver holdt ved lige, og så mange dukker op hver gang. Tak til hver og en.

Vores vicevært Henning er gået på pension, og vi fik en ny der hed Martin. Han var vi meget glade for og trist da vi fik meldingen om, at han stoppede da han havde fået nyt job. Vi var så uden vicevært et stykke tid men har nu fået Erik hos os, og vi siger velkommen, og glæde os til godt samarbejde fremover. Tag godt imod ham.

Vi har haft god kontakt med Jørgen fra driftskontoret, men det varede kun kort, da han også har skiftet job. Så alle vores møder om diverse ting der skulle gøres, er derfor ikke blevet gjort. Køkkener som lovet eksempelvis. Men det håber vi nu kan og vil blive udført, når vi engang møder den nye driftschef. Det regner vi med at UBS snart giver bestyrelsen besked om.

Vi har desværre måtte sige farvel til en del beboere, men der er kommet en del nye til. Vi siger velkommen, og håber vi ser jer til vores hygge og fest arrangementer.

Der er ikke sket så meget i ejendommen med vedligeholdelse, selv om bestyrelsen har presset på, men håber på, at når de nye folk er sat ind i tingene, at vi får en god dialog om, hvad og hvorfor det forskellige skal laves.

Ønsker alle et godt år, og tak for der "gamle"

Bestyrelsen
Berit og Annelise
Mathias

Bilag 1

Forslag til afdelingsmøde, Rahbekhus,

Indsendt d. 11/8-2024

Sekretariatsaftale med Lejernes Retshjælp

Vi/Jeg foreslår, at afdelingen bliver tilknyttet Lejernes Retshjælp i form af en såkaldt sekretariatsaftale. Sådan en aftale koster kr. 240,- pr. husstand årligt, dvs. 20,- kr. pr. husstand månedligt, som trækkes via huslejen, medmindre afdelingen har penge i budgettet. Almene enkeltmedlemmer betaler normalt kr. 1027,- + kr. 750,- i sagsgebyr for første års medlemskab.

Aftalen er ikke bare til glæde for den enkelte beboer, men også for afdelingen som helhed, idet Lejernes Retshjælp også gerne hjælper en afdelingsbestyrelse med kurser, forståelse af budgetter og regnskaber, samt opdatering omkring det seneste nye i almenlejeloven, samt juridisk vejledning.

I tilfælde af uenigheder står Lejernes Retshjælp altid ved siden af den svageste part, det vil sige ved lejers side, hvis der skulle opstå en uenighed med boligforeningen.

Boligselskabernes Landsforening (BL) har stort fokus på at professionalisere boligforeningernes administration og varetager boligforeningens interesser. Derfor er det godt for beboerne og afdelingsbestyrelsen at have en lejerforening i ryggen, når der skal samarbejdes med boligforeningen, samt hvis der opstår tvister mellem afdelingen og boligforeningen eller enkelte beboere og boligforeningen.

En Sekretariatsaftale betyder:

Afdelingen tilknyttes en lokalforening af Lejernes Retshjælp, og de enkelte lejere har samme muligheder som enkeltmedlemmer af Lejernes Retshjælp til bl.a. bistand og interessevaretagelse. Lejerne står ikke enkeltvis på Lejernes Retshjælp's medlemsliste, men som en del af afd. Rahbekhus, DUAB.

En serviceaftale med Lejernes Retshjælp omfatter:

Rådgivning til de enkelte lejere
Rådgivning til afdelingsbestyrelsen

Lejernes Retshjælp varetager lejerens sag overfor boligforeningen. Lejer-rådgivning kan f.eks. være:

Fraflytningstvister, regninger og misligholdelse - hvem skal betale?
Brug af råderetten, hvad må man lave selv?
Bytteret og fremlejeret
Hjælp til Beboerklagenævn
Rådgivning om budget og regnskab for afdelingen (og boligforeningen)
Vedligeholdelsesplanlægning
Rådgivning om støtteordninger og byggesager

Desuden:

Boligpolitisk oplysning til afdelingsbestyrelsen og lejerne
Kurser/konferencer om almenlejeloven og boligpolitik, hvordan læser man budgetterne/hvad gemmer sig bag fx konto 119

Lejernes Retshjælp vil desuden kunne stille med en neutral dirigent eller referent på beboermøderne

MVH:  Bent Skovhansen 3.8 d. 10/8-2024
Formand

Bilag 2

Videoovervågning i porten.

Det forslås at der kommer videoovervågning i porten.

Pris for indkøb er est. 10.000, og skal vedligeholdes. Det giver en est. prisstigning på 0,40 %

Indsendt af Annelise Svane.

Bilag 3

Hævning af antal viceværttimer for ejendommen, til at kunne vedligeholde have og bede.

Forventet timearbejde for dette er 5 timer om måneden

Estimeret prisstigning vil være ca. 1,5%

Indsendt af Karen.Inge Jensen.

Bilag 4

1. Grillene står i et træskur som er meget brandfarligt og tæt på ejendommen. Hvis træskuret brænder, brænder garageanlægget på naboejendommen og Rahbeks Alle 4 formentlig også. Desuden er røglugten ved anvendelse af grillene generende for syd-østenden af ejendommens beboere.

Det forslås at grillen sættes et sted, hvor den ikke er til gene for de øvrige beboere.

2. Forslag om brandalarm i alle boligerne.

Pris pr. styk er ca 50.

Indkøb til 40 boliger er 2.000

Stigning i husleje af køb er 0,05%

Indsendt af Henrik og Suzanne Christensen