

Referat af afdelingsmøde mandag d. 4. august 2025, Rahbekhus

Mødet var rettidigt indkaldt.
15 lejligheder var repræsenteret.

Referent: Annette Jonsson, lejlighed 4-5

Der var to punkter til gennemgang på mødet. Nemlig vindues projektet samt info og afstemning om ekstern ejendomsservice.

Vinduer

Bestyrelsen startede med at informere om udviklingen i ejendommens meget langvarige projekt om nye vinduer og hvad der er sket i sagen, siden afdelingsmødet d. 27/5 2025. På mødet i maj, stemte beboerne ja til nye vinduer, men nej til økonomidelen i projektet.

Bestyrelsen har ikke kunne godkende det referat, som UBS har udfærdiget. Bestyrelsen finder, at referatet er både mangelfuldt og misvisende.

Der blev af flere tilkendegivet, at det var utilfredsstillende, at der fra UBS side ikke var omdelt referat til os øvrige beboere, men kun til bestyrelsen.

Pga. parternes uenighed om referatet, er kommunen blevet inddraget til Partshøring.

UBS har fremsendt referatet til kommunen.

Afdelingsbestyrelsen har derefter tilsendt kommunen diverse kommentarer og opfordringer fra afdelingsmødet, som bestyrelsen synes, der mangler i referatet.

Nogle af kommentarerne fra afdelingsbestyrelsen til kommunen:

- ved store ændringer i et projekt, som har været ude i udbudsrunde, skal det ud i fornyet udbudsrunde. Store ændringer ved vindues projekt 2 i forhold til projekt 1 er manglende opmuring af facade, da løsningen med at bibeholde de franske altaner, hvor disse allerede forefindes, er blevet godkendt. UBS har udelukkende spurgt vinder af projekt 1 om nyt tilbud (som er dyrere end første tilbud). Dette fandt vi utilstrækkeligt på afdelingsmødet d. 27/5. Da en ny udbudsrunde er bekostelig, blev det besluttet på mødet d. 27/5, at alle fire tilbudsgivere fra projekt 1 skulle spørges igen. Det er ikke til at vide, om dette er sat i værk, men der står intet om det i referatet.
- det fremgår ikke umiddelbart af tilbud, hvad opstilling af stillads koster eller hvad vinduerne koster
- hensatte midler til vinduesprojekt i de foregående år samt for 2026 er ikke med i budget for opgaven
- de penge, der gennem årene er hensat til vedligehold af ejendommen, men som heller ikke er brugt, ønskes der oplysning om, hvad disse hensættelser så er blevet brugt til
- Da UBS gennem årene har forsømt deres vedligeholdelsespligt, bør det ikke være de nuværende beboere, der skal bære hele den økonomiske byrde til nye vinduer.

Kommunen har efter at have modtaget materiale fra henholdsvis UBS og afdelingsbestyrelsen, udbedt sig flere oplysninger fra UBS. Bl.a.:

- specifikation for posten "budgetudvikling og projektstyring"
- specifikation for posten "forretningsførelse og administration"
- hvorfor projekt 2 ikke har været i udbud?

Kommunen har bekræftet, at de penge, der i tidligere år har været hensat til istandsættelse, kan bruges til vinduesprojekt, da istandsættelsesarbejdet ikke er udført.
(bestyrelsen mener, at det, der har været hensat til istandsættelse alene, er ca. kr. 777.000)

Bestyrelsen afventer besked fra kommunen vedr. svar fra UBS. Burde blive fremsendt sidst i denne uge eller i næste uge.

Rengøring og manglende vedligeholdelse af ejendommen

Tidligere ganske udmærket rengøringsordning blev uden varsel til bestyrelse eller beboere, opsagt pr. 1. marts 2025 for at spare penge i budget for 2025.

Vicevært burde udføre arbejde på ejendommen mandage og torsdage kl. 8-15

Der har været afholdt diverse møder mellem bestyrelsen, UBS/Duab, Driftskontor samt vicevært.

Bestyrelsen (med bred opbakning fra mange beboere) finder rengøringen meget middelmådig og utilstrækkelig. Der er blevet indkøbt ny industristøvsuger i marts 2025.

Denne støvsuger er ved selvsyn endnu ikke taget i brug.

Både trappetårn, svalegange og kælderlokaler (især vaskeri) fremstår meget beskidte.

På møderne har der ingen reel konklusion været andet end at vicevært udfører arbejdet efter bedste evne !

Bestyrelsen har derfor indhentet tilbud fra tre forskellige ejendomsservice firmaer fra lokalområdet. Bl.a. Fejekosten og Daneskjold.

Tilbuddet vedrører: div. vicevært opgaver, rengøring af trappetårn, svalegange, kælderlokaler, vaskeri mm, vinduespudsning af trappetårn og vinduer i kælderen, snerydning/saltning, fejning i gården, græsslåning mm.

Bestyrelsen har regnet sig frem til, at der er en besparelse på kr. 203.000/ året i forhold til, hvad vi betaler UBS.

Der blev afholdt afstemning (2 stemmer/lejlighed) om ekstern ejendomsservice.

0 undlod at stemme

2 stemte imod

28 stemte for

Bestyrelsen fik hermed mandat til at gå i dybden med, hvad præcis der er indeholdt i de forskellige tilbud og i hvilket omfang, UBS stadig skal benyttes. Og hvordan en ekstern ordning skal foregå ren lavpraktisk, ved bestilling af håndværkere, fremsendelse af regninger til UBS etc.

Hermed referat fra afdelingsmødet d.d.

Der blev fremsat forslag om, at møder fremover blev afholdt senere end kl. 13 eller kl. 14, for dem, der går på arbejde, genoptræning eller lign.

Der blev talt meget og længe - jeg håber, jeg har fået det væsentligste med.

Mvh. Annette Jonsson, 4-5