

## Beboerrepræsentationen (BR) Rolfshus

Niels Johan Juhl-Nielsen

Den 30 januar 2025.

### Referat af årsmødet i Beboerrepræsentationen Rolfshus, onsdag den 29. januar 2025.

Tilstede: beboere fra 17 lejemål, René Suhr og Martin Frederiksen (BOSAM). - Ejendomsmester Peter Hogue og Ejendomsinspektør Jakob Sinding (begge Frederiksberg Boligfond) havde meldt afbud.

Årsmødet blev afholdt ud fra følgende dagsorden:

- 1. Valg af dirigent**, Kim Neel Wyon blev valgt og indledte med at konstatere, at årsmødet var indkaldt i henhold til vedtægterne og bekendtgørelse om beboerrepræsentation.
- 2. Valg af referent**, Niels Johan Juhl-Nielsen (NJ) blev valgt
- 3. Godkendelse af dagsorden.**  
Punkt 5 flyttes ned, så punktet behandles efter punkt 7.
- 4. Bestyrelsens mundtlige beretning, (NJ)**  
Rolfshus har nu fået FiberNet. Trods møder og skrivelser landede det alligevel med nogen forvirring om ophængen i lejlighederne. Jesper Melballe fra Bolig Buddy har stillet et informationsmøde om valg af TV-kanaler i udsigt for Rolfshus-beboerne.  
Såvel OMK (omkostningsbestemte huslejeforhøjelse) som varmeregnskabet kører pt. som sager i regi af BOSAM (herom senere)  
Vi døjer fortsat med gener ved ventilationsanlægget - en del beboere har fået hjælp til nogen justeringer af anlægget.  
Vaskekælderen med de to store maskiner har været inde i en stabil periode.  
Alle har bemærket gårdlaugets forbedringer i gården og mange benytter også de muligheder gården giver, ikke mindst om sommeren. Cykelindsamling og fjernelse af juletræer gennemføres af gårdlauget og yderligere forbedringer i gården er på vej. Se: [www.2000yrsa.com](http://www.2000yrsa.com)  
Gårdlauget er med i en ny forening for gårdlaugene på Frederiksberg. Der har i det regi været møder med kommunen for at medinddrage beboerne mere direkte (storskrald, energi, klima mv.). – Du finder "Gårdlaugene Frederiksberg" på Facebook.  
Kommunen og Det bæredygtige Forsamlingshus inviterer til Åbent Hus den 6. februar i Hospitalshaven og Grønne Nabofællesskaber inviterer til Grøn Højskole den 1. marts, også i Hospitalshaven (se på hjemmesiden [www.rolfshus.dk](http://www.rolfshus.dk)) .  
Sammen med gårdlaugene i nabolaget afholdes loppemarked den 7. september, hvor en sommerfest også tænkes planlagt. Et lille Rolfshus-udvalg som organisatorer for vor del af gården blev nedsat (det blev nævnt at vores store telt kunne rejses ved den lejlighed).
- 5. Vedtagelse af husorden for Rolfshus**  
DEAS har anmodet BR om at modtage vores Rolfshus-husorden. Med baggrund i en standardhusorden for Bjarkeshus foreligger et udkast til en opdateret husorden for Rolfshus. BOSAM gjorde opmærksom på, at en husorden skal vedtages af et flertal af samtlige beboere og hvis dette ikke er tilfældet skal BR indkalde til et nyt beboermøde inden for en måned, hvor ændringer til husordenen kan vedtages med et simpelt flertal blandt de fremmødte. Ved indflytning indgår en huslejekontrakt, hvoraf også regler om hund/kat og rygning fremgår. På den baggrund blev det besluttet dels at en meget gammel husorden for Rolfshus i første omgang fremsendes til DEAS og at bestyrelsen tager hånd om en evt. opdatering af husorden.
- 6. Afstemning vedr. den omkostningsbestemte huslejeforhøjelse (OMK) pr. 1. januar 2025.**  
En vejledende afstemning gennemført af formand NJ viste at 39 lejemål er indstillet på at fortsætte den proces, der er sat i gang ved, at der er gjort indsigelse mod huslejeforhøjelser pr. 1. januar 2025.

BOSAM orienterede: OMK for 2025 viste tilnærmelsesvis samme usikre beregningsgrundlag som OMK var det for 2024. Derfor er det naturligt at indgive indsigelse mod den varslede og også realiserede huslejeforhøjelse pr. 1. januar 2025. DEAS har reageret ved at indbringe indsigelse for Huslejenævnet på Frederiksberg, hvor i forvejen OMK for 2024 ligger til behandling (på et eller andet tidspunkt).

En række spørgsmål blev bragt op og besvaret. Blandt andet så blev der redegjort for en lang række punkter vedr. udregningen af den fremtidige husleje, som der ikke var redegjort for hvordan var defineret. Drejede det sig om vedligeholdelse eller drift og var det udgifter som i forvejen er dækket ind ved udgifter vi som lejere i forvejen betaler for? Der kunne også være tale om prisstigninger inden for noget administration og betaler vi ikke DEAS for det i forvejen? Nu bliver det så Huslejenævnets opgave at skære igennem og skabe klarhed over, grundlaget for de prisstigninger der lægges op til. – Der blev herefter stemt og alle tilstedeværende gav tilslutning til at indsigelsen skal fastholdes, så BOSAM arbejder videre med sagen.

Det blev oplyst, at det rod der kan konstateres i DEAS-beregningerne gælder generelt for beboelsesejendomme som DEAS administrerer. BOSAM oplyste, at Rolfshus skiller sig ud ved at beboerne her bringer spørgsmålet om OMK op til drøftelse på et møde.

Efter udsendelse af dagsorden for årsmødet har vi modtaget årets varmeregnskab. Det generelle billede er, at vi trods en mild sidste vinter oplever pæne stigninger. Det kom tydeligt frem, at det månedlige varmebidrag varierer fra lejer til lejer. Det skal naturligvis også medtænkes, når størrelsen på ekstrabetaling eller tilbagebetaling skal vurderes. Men det ændrer ikke ved, at det umiddelbart kunne se ud til, at vi samlet set i ejendommen er påført en højere varmeregning denne gang. – Tyve års kamp for energivenlige hoveddøre blev bragt op, ligesom ventilationssystemets dårligdomme blev nævnt, når varmeregningen skal vurderes. Også skiftet fra ”måleren” Brunata til ISTA kan måske influere på varmeudgiften. – På grund af tidspresset blev viderebehandlingen af punktet besluttet overført til bestyrelsens videre foranstaltning.

#### **7. Orientering og svar på spørgsmål v/BOSAM, Der vil blive givet en status om Boligfondens kritiske situation.**

Der var ingen lyspunkter i redegørelsen fra BOSAM. Tværtimod, for likviditeten forringes måned for måned. Vi ved ikke om bankerne er villige til at udlåne yderligere til Boligfonden eller gennemføre omlægninger af Boligfondens eksisterende lån afventer Svalegårds-sagen. Til efteråret køres Svalegårdens sag ved Østre Landsret. Det er en meget principiel sag som omhandler en gruppe Svalegård-beboeres påstand om en forkøbsret ved salg af Boligfondens ejendomme, idet der henvises til et gammelt skøde. – Fremtiden er usikker for lejerne i hele Boligfonden. En lille trøst er dog den ret, vi som lejere har i Lejeloven.

#### **8. Godkendelse af regnskabet for 2024**

Regnskabet et blev godkendt. Der er kr. 42.000 i kassen.

#### **9. Indkomne forslag**

Punktet blev ikke behandlet, men henvises til bestyrelsens videre arbejde.

#### **10. Valg**

Følgende blev valgt:

Formand:	Niels Johan Juhl-Nielsen
Kasserer:	Lotte Berrah
Best.medlem:	Kim Neel Wyon
Best.medlem:	Camilla Ravnbøl
Best.medlem:	Annette Whimster, nyvalgt
Revisor:	Bodil Hjallager
Gårdlaug:	Niels Johan Juhl-Nielsen

#### **11. Eventuelt**

Intet at notere

Referent / njohan