

<b>Møde</b>	Obligatorisk afdelingsmøde		
<b>Dato</b>	Torsdag d. 14. september 2023 kl. 12.00.		
<b>Sted</b>	Fælleslokalet på Rahbeks Allé 4		
<b>Administratorer</b>	Kristoffer Kristensen	Ejendomsadministrator	KRK
	Lone Mortensen	Regnskabsmedarbejder	LOM
	Henning Skov	Varmemester	HSK
	Maria Langmark Knudsen	Studentermedhjælper	MLK

**Fremmøde:** Der er 19 lejemaal til mødet.

Herudover var Kristoffer Kristensen, Lone Mortensen, Maria Langmark Knudsen og Henning Skov repræsentanter for UBSBOLIG, og organisationsformand for DUAB, Rasmus Kjær Slot deltagende i 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 2024
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag
  - Forslag 1: Ændring af husorden – Rygning ikke tilladt – Fremsendt af Gina M.
  - Forslag 2: Udvendig vinduespudsning tages ud af kontoplanen – Fremsendt af Annette J.
6. Valg
  - Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen
  - Valg af suppleanter
7. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer
8. Eventuelt
  - Planlægning af næste års afdelingsmøde: den 29. august 2024 kl. 14:00

**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**

Maria 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 2024**

Lone fremlægger budget for 2024 på afdelingsmødet. Et budget med en varslet huslejestigning på 0,36%. Denne huslejestigning vil være af varierende karakter alt efter størrelse på lejlighed.

Beboerne har været gode til at sparre på energien, hvilket betyder at forbruget er nedsat med 2000 kilowatt, som betyder at udgiften falder i budgettet.

Administrationshonoraret stiger, men da der ikke skal henlægges til DUABs dispositionsfond, får det ingen indflydelse på budgettet i 2024. De to poster går i nul.

Trappevask stiger sammen med henlæggelser til vinduespolering, hvilket til sammen udgør en stigning på 30.000 kr.

Der spørges indtil hvorfor der budgetteres med udgifter ved fraflytning, når nye beboere betaler indskud ved indflytning. Det opklares, at indskuddet ikke altid er nok til at dække omkostningerne ved vedligeholdelse. Disse penge tages fra dispositionsfonden i DUAB. Kommunen dækker alle udgifter til istandsættelse ved fraflytning, kommunen betaler dog ikke for advokat-udgifter, som er de penge der ses i budgettet.

Øvrige udgifter udgøres af vaskeri og kontor.

Der indgår kontingent til BL i budgettet. Dette indgår under diverse sammen med blandt andet beboeraktiviteter, porto og juridisk rådgivning.

Afdelingsmødet spørger ind til, hvad der bliver af overskydende midler fra budgettet, hvis de ikke bruger hele det budgetterede beløb. Lone opklarer at disse poster føres videre over i næste års budget.

Beboerne er altid velkomne til at se regnskabet ved at kontakte Kristoffer eller Lone, hvor det kan ses.

En beboer spørger ind til, om det kan passe at overskydende midler overføres til landsbyggefonden, hvilket Lone opklarer. Afdelingen betaler til landsbyggefonden, men overfører ikke overskud fra budgettet hertil. Landsbyggefonden virker solidarisk, hvor man kan søge om støtte til store byggeprojekter.

Tab af husleje (tomgang) betales af Frederiksberg Kommune, da de har anvisningsret til ejendommen.

Tab af husleje på lejlighed efter brand, betales af forsikringen, og vil gå ind under posten "Tilgodehavender" i status.

Det fulde budget kan findes på [www.UBSBOLIG.dk](http://www.UBSBOLIG.dk) under ejendommen. UBSBOLIG er i gang med at undersøge om også årsregnskaber skal lægges op på den nye hjemmeside.

Sidste år: Grundet kurstab det sidste år besluttede landsbyggefonden som nødløsning at afdelingerne skulle dække en del af dette tab med penge fra planlagt vedligeholdelse for at undgå store huslejestigninger. Dette er ikke aktuelt for budgettet 2024.

Renteindtægter er kursgevinst og renteindtægter på mellemregningen. Disse indtægter føres over i planlagt vedligeholdelse, så saldoen på denne post stiger.

133: Afvikling af tidl. års underskud stiger med 33.000 da man afvikler underskud over 3 år. Saldoen vil fra år til år variere efter hvor stort overskud eller underskud der er i årets resultat.

Henning opklarer at elmåleren til ejendommens fælles elforbrug findes i teknikummet. En beboer ønsker at se et forbrugsregnskab (regningen for forbrug) for ejendommen.

Ejendommen skal have nyt vaskeri på sigt, og det foreslås i denne forbindelse at det nye vaskeri bliver med individuel betaling over huslejen. Dette ønske skal gives videre til Jørgen fra UBSBOLIG på markvandring. Der kan opsættes en bi-måler til vaskeriet hvis ejendommen ønsker dette.

Henning opklarer at der bliver rensset tagrender hvert år. Beboerne undrer sig over, at der er budgetteret med 10.000 kroner til denne post i 2024.

Beboerne spørger ind til husleje. Da sidste års husleje først blev igangsat i marts, var huslejen højere da man betalte huslejestigningen over 10 måneder og ikke 12 måneder.

Beboerne ønsker at der indkøbes en robotplæneklipper for at frigive arbejdstimer. Henning undersøger sagen.

Det indstilles til anonym afstemning om budgettet.

Afstemning om budgetudkast	For (JA)	Imod (NEJ)	Ugyldige stemmer/ Blanke stemmer
Antal stemmer	34	4	0

*Til denne afstemning var der 19 stemmeberettiget lejemaal.*

*Udkastet for budget 2024 er vedtaget.*

## Ad. 5 Indkomne forslag

*To lejemaal har forladt mødet, der er nu 17 lejemaal til stede.*

### Forslag 1 – Ændring af husorden til rygning ikke tilladt.

**Motivation:** Mindskning af brandfare, bedre vilkår for ejendommen og nikotin skader. Bedre inde miljø for beboerne.

Forslaget har ingen effekt på nuværende beboere.

En beboer udtrykker ønske om ikke at blive udsat for passiv rygning.

Kristoffer opklarer, at nye beboere vil blive oplyst om at ejendommen er røgfri, hvis forslaget bliver vedtaget.

En beboer håber, at ejendommen sparrer udgifter til istandsættelse ved fraflytning hvis forslaget vedtages.

En beboer ønsker, at det undersøges om man kan benytte sig af en speciel type maling, som også renser tapetet nedenunder for røg. Henning opklarer proceduren for rengøring efter rygning før indflytning.

Det indstilles til anonym afstemning om forslaget.

Afstemning om ændring af husordens rygningspolitik	For (JA)	Imod (NEJ)	Ugyldige stemmer/ Blanke stemmer
Antal stemmer	22	10	2

*Til denne afstemning var der 17 stemmeberettiget lejemål.*

*Forslaget er vedtaget så husordenen ændres.*

### **Forslag 2 – Afskaffelse af vinduespolering udvendigt af eksternt firma.**

**Motivation:** Spare penge på budgettet og nedsættelse af husleje som følge.

Det specificeres at der er tale om pudsning af de beboernes private vinduer.

Det føres til referat at Winnie Rasmussen (4.1.) organiserer liste over beboere med interesse i fælles vinduesvask.

Det foreslås at der i stedet for at afskaffe vinduespudsning i budgettet, undersøges muligheden for en anden leverandør.

Der stemmes om forslaget:

Afstemning om afskaffelse af vinduespolering af private vinduer	For (JA)	Imod (NEJ)	Ugyldige stemmer/ Blanke stemmer
Antal stemmer	32	2	0

*Forslaget er vedtaget og posten udtages af budgettet.*

### **Ad. 6 Valg.**

Siden sidste valg er Marianne udtrådt af bestyrelsen, og som suppleant er Annelise (1. 8) indtrådt.

*Valg til afdelingsbestyrelsen.*

Annelise (1.8) er på valg til afdelingsbestyrelsen, og ønsker genvalg.

Berit (3.8) og Mathias (1.1) var ikke på valg i år.

Ingen øvrige beboere ønsker at stille op til afdelingsbestyrelsen, så Annelise er valgt.

Bestyrelsen skal på førstkommande møde konstituere sig med følgende poster:

Formand.

Næstformand.

Kasserer.

*Valg af suppleanter*

Bestyrelsen ønsker flere suppleanter.

Ingen beboere stiller op som suppleant til afdelingsbestyrelsen, hvorfor afdelingsbestyrelsen vil være uden suppleanter det kommende år.

**Ad. 7 Valg af repræsentantskabsmedlem**

Kristoffer opklarer at DUABs repræsentantskab mødes en gang årligt, hvor man blandt andet vælger organisationsbestyrelsen, vedtager organisations budget og diskuterer strategi.

Berit stiller op som Rahbekshus' repræsentant til DUABs repræsentantskabsmøde. Ingen andre beboere stiller op, så Berit er valgt.

**Ad. 8 Eventuel**

- Dato for næste års afdelingsmøde: den 29. august 2024 kl. 14:00 fastlægges. Beboerne kan kontakte Kristoffer på mail, hvis datoen ikke holder.
- Frederiksberg Kommune har besluttet at vinduerne skal føres tilbage, til hvordan de så ud historisk, (da ejendommen var en skole).  
UBSBOLIG ønsker en afklaring på hvilke vinduer som trænger udskiftet her og nu, og hvilke vinduer som kan afvente en udskiftning. Frederiksberg Kommunes beslutning ville betyde en huslejestigning på omkring 1.000 kr. pr. lejlighed. UBSBOLIG arbejder på en anden løsning end den nuværende, som kan være med til at sænke omkostningerne.  
UBSBOLIG undersøger alternativer til andre typer af vinduer.  
Der spørges ind til, om der er hensat penge til nye vinduer i budgetterne tidligere år, så vinduerne ikke betyder en høj huslejestigning.  
Der spørges ind til, om man kan søge midler fra landsbyggefonden til nye vinduer. Kristoffer undersøger sagen igen, men mener at projektet er for "småt".
- Kristoffer opklarer kriterierne for kommunal anvisning efter spørgsmål fra en beboer.
- Udsugningerne i ejendommen ønskes rensat. Det blev udskudt da ejendommens ikke kunne igangsætte nogle projekter, mens kommunen behandlede beboernes klage over budget.

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

Telefon: 3334 7748

Mail: [kbh@ubsbolig.dk](mailto:kbh@ubsbolig.dk)

**Ejendomsadministrator:** Kristoffer Kristensen

Telefon: 3334 7766

Mail: [krk@ubsbolig.dk](mailto:krk@ubsbolig.dk)

**Regnskabsmedarbejder:** Lone Mortensen

Mail: [lom@ubsbolig.dk](mailto:lom@ubsbolig.dk)

**Projektleder:** Keld Schmidt

Mail: [kes@ubsbolig.dk](mailto:kes@ubsbolig.dk)

**Driftsleder:** Jørgen Ginderskov

Mail: [jgi@ubsbolig.dk](mailto:jgi@ubsbolig.dk)

### Bestyrelsens beretning

Så er der gået et år siden sidste møde. Sidst havde vi budgettet til godkendelse, og beboerne stemte imod. Der var en høj huslejestigning. Det endte med at Kommunen godkendte og vi måtte acceptere den høje huslejestigning.

Bestyrelsen gik budgetter og regnskaber i sømmene og kigger stadig regnskaber gamle som nye igennem.

Bestyrelsen har indgivet klager m.v til Kommunen. Kommunen godkender hvad UBS har gjort - men har givet os ret til at få gamle regnskaber udleveret.

Marianne er udtrådt af bestyrelsen. Tak til Marianne for tiden i bestyrelsen. Annelise 1.8, som var suppelant er trådt ind i bestyrelsen i stedet.

Bestyrelsen består af Berit, formand. Annelise, næstformand. Mathias, kass'er.

Annelise 1.8 står for lån af festlokale og hvilerummet.

Angående nye vinduer, har vi intet hørt fra UBS. Så vi ved intet, der var en dialog og møder med en projektansvarlig om dette, men har fået at vide hun er blevet fyret, efter vi ikke kunne komme i kontakt med hende overhovedet. UBS har ikke taget kontakt med os, om der er ny kontaktperson, eller hvad der sker i sagen. Så vi venter på svar eller handling herom fra UBS.

Ved markvandringen gik vi alle poster igennem, og nogle blev sløjfet og andre rykket til næste år, hvor beløbet ville følge med over. Posten på ca 200.000 kr. til tårnet blev delt ud til andre poster, da det kun er et par år siden det sidst blev malet.

Blev enige om, at porten skulle males og ordnes, da den ikke var acceptabel at se på. Dette er allerede igangsat. Kælder vil blive malet i nær fremtid.

Bestyrelsen venter på et møde med Jørgen fra UBS angående nye køkkener.

Bestyrelsen ønsker at vide fra beboerne, hvem der mangler nyt køkken, samt hvor slemt det står til med jeres køkkener. Der vil blive indkaldt til møde efter mødet med Jørgen fra UBS.

Bestyrelsen kan ikke berette så meget om, hvad, hvor og hvornår der skal laves noget på ejendommen, da vi ingen information har fået herom fra UBS. Vi skal nok holde info møde når der er nyt at berette.

Bestyrelsen er stadig igang med at gennemgå nye som gamle regnskaber. Bestyrelsen har meldt os ind i retshjælpen.

Vil sige at bestyrelsen har god kontakt med UBS, som er Kristoffer og Jørgen. Vi respektere hinandens arbejde, så der er ikke tale om uvenlighed eller andet blandt os. Tak for det.

Bestyrelsen vil prøve at få en aftale om, at bestyrelsen og viceværtens mødes et par gange over kalenderåret, og får en snak om, hvad, hvor og hvornår ting skal gøres og hvis der skulle opstå andet der skal løses sammen.

Bestyrelsen venter stadig på en beskrivelse fra UBS om, hvilke opgaver viceværtens kan og skal løse på Rahbeks Alle 4.

Der har været holdt en del sammenkomster i løbet af året, og sidst sommerfesten. Det har været hyggeligt hver gang. Og der har mødt talrige op hver gang. I den forbindelse vil vi

gerne sige tak til Anne, Anelise, Keld og Annelise, der har arrangeret julehygge, fastelavn, frokostsammenkomster og sommerfesten. Stort tak herfra.

Og tak til Anne og Anelise, for deres store arbejde med at gøre vores festlokale så hyggeligt, som i ser i dag, og har holdt det så flot. Tak. Og tak til alle jer der hjælper til ved disse arrangementer, samt i haven med borde og stole. Vi er sammen om denne adresse, og det kan mærkes. En stor tak til Margit, der har været så flittig i haven og har sørget for vores juletræ. Tak.

Tak til Ole, der tænker på beboerne når han har brød og kager i overskud. Tak til alle der er med til at gøre det lidt hyggeligere at bo i nr 4 på Rahbeks Alle.

Og til sidst velkommen til de nye beboere.