

Møde	Obligatorisk afdelingsmøde		
Dato	Onsdag d. 17. september 2025 kl. 13.00.		
Sted	Fælleslokalet på Rahbeks Allé 4		
Administratorer	Kristoffer Kristensen Ulla Madsen Michael Hellner	Ejendomsadministrator Regnskabsmedarbejder Driftskontoret København	KRK UMA KBH

Fremmøde: Der er 14 lejermål tilstede ved mødets start og lejermål 15 kommer ind senere i mødet, fremgår af referatet, hvornår vedkommende indtræder.

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 2026
 5. Behandling af eventuelt indkomne forslag
1. Tilbud fra DKTV på internet jf. ny rammeaftale med DUAB
 2. Inst. af ny skotlampe på husmur, ved store affaldscontainere, for enden af gården. I samme afstand, fra den Franske altan, som den bestående. – Indsendt af Egil Nielsen
 3. Opretning af belægning i gården. - Indsendt af Egil Nielsen
 4. Maling af storskrallerum og cykelskur. Rensning af tage som bagefter males sorte. - Indsendt af Egil Nielsen
 5. Maling af ubehandlet træ på halvtag ved postkasser. - Indsendt af Egil Nielsen
 6. Regnvandsrist på havegang, sænkes, så den er i plan med havegangens belægning. - Indsendt af Egil Nielsen
 7. Ændring af husorden: Tilladelse til at holde kat – Indsendt af Per Niebuhr
Det er tilladt at holde kat i lejemålet.
Katten må ikke være til gene for naboer med hverken færden eller lyd. Er katten til gene og modtages der mere end 3 berettiget klager skal katten fjernes fra ejendommen. Efterleves husordenen ikke, vil der pågå sag om ophævelse efter almenlejeloven §90 nr. 7.
 8. Forslag om etablering af lukket gård med dør til porten samt plankeværk – Indsendt af Ole Astrup
 9. Forslag om etablering af cykel parkering i pavillon i gården – Indsendt af Ole Astrup
 10. Forslag om etablering af skilt til den gratis parkeringsplads til højre for porten til ejendomsservice og evt. håndværkere – Indsendt af Ole Astrup
 11. Forslag om at flytte penge fra gartner i budget 2025 til beboersammenkomster – Indsendt af Berit Johannsen

12. Ønske om at benytte det gamle viceværtsskontor til kondirum – Indsendt af Berit Johannsen

13: Forslag om ekstern revision for afdelingens budgetter og regnskaber i perioden 2019-2026

13B – Ved godkendelse af forslag 13 at afdelingsmødet godkender at Afdelingsbestyrelsen får mandat til at finde plads i årsbudget til at dække omkostninger for denne revision.

(Forslag 13+13B udgår jf. at afdelingen ikke har bemyndigelse til at ansætte en revisor)

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 korrekt varsel og dagsordenen blev herefter godkendt, ved punkt 5 udgår forslag 13 + 13B da afdelingsmødet ikke bemyndigelse til at træffe denne beslutning.

En enkelt fremmødte betragter ikke mødet som rettidigt indkaldt, da regnskabet ikke har været tilknyttet indkaldelsen. Dette er taget med i referatet, men tidsrammerne for indkaldelsen er overholdt, og mødet erklæres rettidigt indkaldt.

Ad. 2 Valg af stemmetællere og referent

Anelise og John blev som stemmetællere.

Kristoffer Kristensen blev valgt som referent.

Ad. 3 Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde

Fremlæggelsen er vedlagt som bilag 1.

Ad. 4 Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2026

Ulla Madsen fremlægger budgettet.

Ulla havde fundet en fejl i konto 131, hvorfor budgettet for 2026, ville komme ud med en 0% stigning. Til budgettet er følgende konti ændret fra budget 2025.

Kt 105: Ydelsen på nettokapitaludgifterne er stigende, hvorfor posten sættes op med 5.000 kroner

Kt 106: Ejendomsværdien er steget, hvorfor ejendomsskatten hæves med 12.000 kroner

Kt 107: Prisen på vand er stigende, posten hæves med 19.000 kroner.

Kt 109: Prisen på renovation er stigende i Frederiksberg Kommune, posten hæves med 11.000 kroner

Kt 110: Der har været en præmie i forsikringspulje, hvorfor kontoen nedsættes med 3.000 kroner

Kt 111: Energiforbruget forbruget er sat op med 700 kwh, samtidigt med at prisen er stigende. Kontoen er opjusteret med 38.000 kroner.

Kt 112: Der skal igen indbetales til DUABs dispensationsfond hvorfor posten sættes op med 29.000 kroner.

Kt 114: Efter aftale med fejekosten og nedlæggelse af viceværtsfunktionen med nuværende ejendomsfunktionær nedsættes konto 114 med 122.000 kroner. DUAB v. UBSBOLIG sørger forsat for syn af bolig samt rekvirering af håndværkere.

Kt 115: Overføres til kt. 116

Kt 118: Nortec aftalen er kommet ind i budgettet, indtægter som ikke var med i budgettet, indsættes i konto 203 – Tilsvarende indtægter nedsættes huslejen med.

Kt 120: Henlæggelserne er opjusteret så de er tidssvarende til den 30 årige vedligeholdelsesplan for ejendommen. Kontoen opsættes med 38.000 kroner.

Kt 133: Der er afdraget på en del af underskuddet, hvorfor posten nedsættes med 31.000

På afdelingsmødet nedlægges der protest over at henlæggelser ikke bruges til det som det er øremærket til. UBSBOLIG forsøger at forklare hvordan henlæggelser fungerer, og hvor beløbet for ikke udført arbejder ender.

Det aftales med afdelingsmødet, at afdelingsbestyrelsen skal være med til at lave næste budget.

Der spørges indtil, hvordan man beregner renteindtægterne i DUAB – Dette fastsættes ud fra årsregnskabet for organisationen, men man forventer 1% for året.

Slutteligt bringes der tvivl om tallene for budget 2025, som ikke stemmer overens med første budgetudkast for 2025.

UBSBOLIG forklarer at det er budgettet der er godkendt i december 2024 man skal have udgangspunkt, og ikke det afviste budget fra september 2024.

Der bringes tvivl om et budget for 2025 er godkendt i 2024 og om tallene fra budget 2025 er korrekte. Referat med underskrift fra formand og dirigent kan tilsendes til en hver tid, ellers henvises der til referatet som ligger på UBSBOLIG.dk under ejendommen.

Budgettet kommer til afstemning:

For: 0 stemmer

Mod: 24 stemmer

Blanke: 4 stemmer

Budgetudkastet for 2026 er nedstemt

UBSBOLIG vil gå i dialog med afdelingsbestyrelsen omkring et nyt budgetudkast.

Ad. 5 Behandling af eventuelt indkomne forslag**1. Tilbud fra DKTV på internet jf. ny rammeaftale med DUAB**

Der forlægger et tilbud fra DKTV om at etablere anlæg på ejendommen, som har været omdelt med dagsordenen (Bilag 2 i referat)

Der spørges ind til aftalen og generelt omkring routere er en del af prisen, ved indgåelse af aftalen skal man selv have en router.

Forslaget sættes til afstemning:

For: 12 stemmer

Mod: 12 stemmer

Blanke: 4 stemmer

Da der ikke er flertal for forslaget falder det.

2. Inst. af ny skotlampe på husmur, ved store affaldscontainere, for enden af gården. I samme afstand, fra den Franske altan, som den bestående

Egil motiverer sit forslag og det sættes til afstemning:

For: 22 stemmer

Mod: 0 stemmer

Blanke: 6 stemmer

Forslaget er vedtaget og medtages i næste budgetudkast

3. Opretning af belægning i gården

Egil motiverer sit forslag og det sættes til afstemning:

For: Enstemmigt vedtaget

Mod: 0 stemmer

Blanke: 0 stemmer

Forslaget er vedtaget og medtages i næste budgetudkast

4. Maling af storskralderum og cykelskur. Rensning af tage som bagefter males sorte

Egil motiverer sit forslag og det sættes til afstemning:

For: 16

Imod: 8

Blanke: 0

Forslaget er vedtaget og medtages i næste budgetudkast

5. Maling af ubehandlet træ på halvtag ved postkasser

Egil motiverer sit forslag og det sættes til afstemning:

For: 22

Imod: 0

Blanke: 6

Forslaget er vedtaget og medtages i næste budgetudkast

6. Regnvandsrist på havegang, sænkes, så den er i plan med havegangens belægning.

Egil motiverer sit forslag og det sættes til afstemning:

For: 26 for

Imod: 0

Blanke: 2

Forslaget er vedtaget og medtages i næste budgetudkast

Et ekstra lejemål deltager nu i mødet, og derfor er der 15 lejemål til stede.

7. Ændring af husorden: Tilladelse til at holde kat

Da Per var syg til mødet, motiverede Ole i stedet forslaget på Pers vegne.

Der spørges af afdelingsmødet ind til forslagets tekst, denne kan formuleres som afdelingsmødet ønsker det.

Forslaget stilles herefter til afstemning:

For 6

Mod 18

Blank: 6

Forslaget er nedstemt og der kommer ikke en ændring i husordenen.

8. Forslag om etablering af lukket gård med dør til porten samt plankeværk

Ole motiverer sit forslag, og grunden herfor omkring porten.

Da der ikke var indhentet økonomi på projektet, foreslog man om man kunne indhente et tilbud, hvis afdelingen var interesseret i en port, for at få det til afstemning ved først kommende møde herefter.

For: 24

Mod: 0

Blanke: 6

Der indhentes tilbud på port og plankeværk, som forlægges afdelingen på næstkommende møde.

9. Forslag om etablering af cykel parkering i pavillon i gården

Ole motiverer sit forslag og det sættes til afstemning:

For: 6

Imod: 20

Blanke: 4

Forslaget er nedstemt

10. Forslag om etablering af skilt til den gratis parkeringsplads til højre for porten til ejendomsservice og evt. håndværkere

Ole motiverer sit forslag og det sættes til afstemning:

For: Enstemmigt

Mod: 0

Blanke: 0

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, der laves skilte til pladsen med forbeholdsreglerne.

11. Forslag om at flytte penge fra gartner i budget 2025 til beboersammenkomster

Berit motiverer sit forslag, om at de penge der er sparet på gartner, skal kunne komme beboerne til gode, da det er dem som har udført arbejdet i haven.

Forslaget sættes til afstemning:

For: Enstemmigt

Mod: 0

Blanke: 0

Forslaget blev enstemmigt vedtaget og beløbet fra gartner på konto 114 kan bruges på konto 11960 Beboersammenkomster i stedet. Beløbet skal bruges i 2025.

12. Ønske om at benytte det gamle viceværtsskontor til kondirum

Berit motivere sit forslag.

Der spørges ind til udformningen af regler for rummet, hvis det skal laves om.

Udformning af regler gives af mødet beføjelse til afdelingsbestyrelsen kan fastsætte disse.

Forslaget sættes til afstemning:

For: 26

Mod: 0

Blanke: 4

Forslaget er vedtaget.

Ad 6. Valg

1. Valg til afdelingsbestyrelsen.

Ole var på valg, og ønskede genvalg.

Ingen andre ønskede at opstille, hvorfor Ole blev genvalgt.

Afdelingsbestyrelsen skal, hvis der sker en rolleændring af nuværende underrette UBSBOLIG omkring dette.

2. Valg af suppleanter.

Mathias og Egil stillede op som suppleanter og blev valgt.

Ved første møde skal der udpeges en første og anden suppleant.

Ad 7. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Ole stillede op og blev valgt som repræsentantskabsmedlem.

Ad 8. Eventuelt

- Næste ordinære afdelingsmøde forsøges afholdt 31. august kl. 14:00
- Der nævnes at der mangler brandslukkere på gangene, disse skal indkøbes.
- Fra afdelingsbestyrelsen opfordres det til at man ikke oplader cykelbatterier i entreen eller om natten af hensyn til brandfare.
- Referater ønskes omdelt til hoveddørene.
- Der ønskes klarhed over, hvordan opladerum på de forskellige etager bruges. Rummene skal bruges, af dem som har nød til det, det er ikke opbevaring af inventar.
Det henstilles til at elcykler og elscootere har fortrinsret til brug af rummene.

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: Ulla Madsen

Mail: uma@ubsbolig.dk

Projektleder: Keld Schmidt

Mail: kes@ubsbolig.dk

Bilag 1

Bestyrelsens beretning 2024/25

17. September 2025

Endnu et år er gået. Det har ikke været et nemt år for bestyrelsen. Vi fik regnskabet for 2024, men bestyrelsen kunne ikke godkende dette. Som bestyrelsen heller ikke kan godkende forslaget for budget 2026.

Bestyrelsen har som ofte før bedt om bilag for 2024, dette fik vi først i sidste uge, og har ikke fået tid nok til at gennemgå inden dette møde.

Der har været meget vedrørende "nye vinduer" i år. Først skulle vi have vinduer ført tilbage til da huset var en skole. Dette protesterede Rahbekhus over. Bestyrelsen gik ind i sagen, og vi fik gennemført, at vi fik lov til at beholde nuværende udseende med franke døre, og mere prisvenlige vinduer. Så var/er der en sag igang med ubs/DUAB vedrørende prisen på udskiftning af disse vinduer. Sagen er til høring hos Kommunen. Bestyrelsen vil gerne se hvilke priser der er indhentet fra 4 leverandører(ifølge ubs) men de vil ikke udlevere disse til bestyrelsen. Så dette venter vi stadig svar på.

Vedrørende køkkenprojekter, er der fuld gang i, at få skiftet de køkkener ud, der er fra 1993. Det har hele tiden været hensigten at der skulle skiftes 3 køkkener ud pr år, men ubs har været bagud, men bestyrelsen er på sagen, og vil holde øje med at aftaler overholdes. Tak til Anette som har lavet et stort stykke arbejde, med at lave skema, og kontakte beboerne om, hvilke lejligheder der har de gamle køkkener.

Vedrørende markvandring, så foregik den i år ikke som den plejer. Vi fik ikke udleveret et skema vedrørende planlægning for 25/26 eller et overslag om hvad det vil koste eller ligene. Keld som er projektansvarlig, ville gøre det på hans måde, uden oversigt på hvad der var afsat penge til mv.. Dette gav bestyrelsen selvfølgelig udtryk for at vi var utilfredse med. Svarer var sådan er det bare. Dette ønsker bestyrelsen ændret fremover.

Bestyrelsen kan ikke berette så meget om, hvad og hvornår der vil blive lavet noget på ejendommen, da ubs ikke informere os herom, eller holder møder med os herom. Ubs og projektansvarlig er ikke særlig meddelsomme eller samarbejdsvillig med bestyrelsen i det hele taget. Dette vil bestyrelsen se nærmere på, og håber på et godt samarbejde fremover.

Sammen med beboerne har bestyrelsen fået stemt på og godkendt, at bestyrelsen har fået ansat er firma ved navn Fejekosten, til at varetage rengøring, vinduespudser, glatføre samt vicevært opgaverne. Dette er sket efter ubs opsagde vores tidligere rengøringsfirma i marts, hvor det var meningen viceværten skulle overtage denne opgave, dette skete ikke, så der var ikke gjort rent fra marts til september. Fejekosten overtog den 1 september. Bestyrelsen var heller tilfreds med viceværttopgaverne. Vi så sjældent viceværten og mange opgaver blev enten ikke udført eller for sent, så denne opgave overtog Fejekosten også pr 1 september. Vores nye vicevært hedder Steen, og der vil

blive sendt nærmere info vedrørende hvordan han kan kontaktes. Vi siger velkommen til Fejekosten og glæder os til samarbejdet fremover.

Som i nok har bemærket, har vi fået en fantastisk flot have, dette er ene og alene Margit fortjeneste. Vi i bestyrelsen og dine medbeboere, vil sige dig så mange tak for det flotte stykke arbejde du har udført for os. Haven lignede en naturgrund og nu en smuk og dejlig have man har lyst til at være i . Tak.

Vil også sige tak til Annelise S. for at have holdt styr på udlåning af festlokalet og vores "rum". Tak

Tak til Per som har arrangeret en dejlig sommer komsammen, og har hørt, at der er ved at blive planlagt en julemiddag.

Der er kommet nye til og andre er fraflyttet. Vi siger velkommen til de nye og håber de vil finde glæde i at bo her sammen med os fra Rahbekhus.

Vil sige tak for det år der er gået og bliver spændende hvad det næste år vil bringe.

Bestyrelsen