

Møde	Obligatorisk afdelingsmøde		
Dato	Mandag d. 31. august 2026 kl. 14.00.		
Sted	Fælleslokalet på Rahbeks Allé 4		
Administratorer	Kristoffer Kristensen	Administrationschef støttet byggeri	KRK

Fremmøde: Der er 15 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 2027
 5. Behandling af eventuelt indkomne forslag
 - Tilladelse til at holde kat – Indsendt af Yvonne Nielsen
 6. Valg
 - Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen
 - Valg af suppleanter
 7. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer
 8. Eventuelt
- Planlægning af næste års afdelingsmøde

Inden mødets officielle start blev beboeren Per Niebuhr kåret til "Årets gode nabo 2026" i DUAB.

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.

Ad. 2 Valg af stemmetællere og referent

Per og John blev som stemmetællere.

Kristoffer Kristensen blev valgt som referent.

Ad. 3 Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde

Beretningen er vedlagt som bilag 1.

Mødet tog herefter beretningen til efterretning, og kom med en kommentar om, at der var en utilfredshed over Kelds ageren på ejendommen, og måde at være på overfor afdelingsbestyrelsen.

Ad. 4 Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2027

Kristoffer Kristensen fremlægger budgettet for 2027, som ville lægge op til en stigning på 2,59%, svarende til at man skulle finde 97.000 kroner i huslejeindtægter.

Stigningen skyldes at:

Konto 111 – Prisen på varme er stigende, hvorfor prisen sættes op.

Konto 114 – I den seneste periode har vinteren været hård, hvorfor budgettet til glatførebekæmpelse sættes op.

Konto 120 – Der er planlagt flere arbejder, samt der er prisjusteret på de allerede planlagte arbejder.

Budgettet kommer til afstemning og stemmer fordeles:

For: 0 stemmer

Mod: 30 stemmer

Blanke: 0 stemmer

Budgetudkastet for 2027 er nedstemt

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

- Der er ønske om at der sendes en budgetforklaring med ud, dette gives videre.
- Mødet finder det undren at UBSBOLIG modtaget et honorar for udskiftning af køkkener.
- Det ønskes undersøgt, om nyeste takster på el er medtaget i budgettet.
- Der er i aftalen med NORTEC aftalt at NORTEC afholder udgiften til el, mødet ønsker at UBSBOLIG vender retur, om NORTEC faktureres for dette.

Ad. 5 Behandling af eventuelt indkomne forslag

Tilladelse til hold af kat – Indsendt af Yvonne Nielsen

Yvonne motiverer sit forslag og det kommer derefter til afstemning.

For: 26 stemmer

Mod: 3 stemmer

Blanke: 1 stemmer

Afdelingsmødet godkender forslaget. Husordenen vil blive opdateret og omdelt hurtigst muligt.

Ad 6. Valg

1. Valg til afdelingsbestyrelsen.

Berit og Per var begge på valg, og ønskede begge at genopstille.

Hanne og Yvonne stillede begge op og blev valgt.

Mathias som har indtrådt i stedet for Ole, var ikke på valg i år.

Afdelingsbestyrelsen skal på første efterkommende møde konstituerer sig, og vælge hvem af Hanne og Yvonne der sidder for en etårig periode.

Følgende poster skal besættes:

- Formand
- Næstformand
- Kasserer
- To medlemmer af afdelingsbestyrelsen.

2. Valg af suppleanter.

Ingen ønskede at opstille som suppleant

Ad 7. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Afdelingsbestyrelsen vælger et eventuelt medlem til repræsentantskabet.

Ad 8. Eventuelt

- Næste ordinære afdelingsmøde forsøges afholdt 1. september kl. 15:00
- Der ønskes bedre tilbagemeldinger fra UBSBOLIG når der kommer henvendelser.
- Der er ikke ønske om at Keld skal være tilknyttet ejendommen som projektleder.
- Der er ønske om at flere opgaver overgår til "Fejekosten" på det driftsmæssige.
- Der er ønske om at "Fejekosten" eller et medlem af afdelingsbestyrelsen skal godkende faktura for udført arbejde.
- Der ønskes en forretningsgang for hvordan ejendommen driftes.
- I forbindelse med vinduesudskiftningen, ønskes der en forklaring på de honorarer der opkræves.
- Der er forsat snak omkring hegn afdelingen har, hvor der er mangler. Berit har fået tilbud indhentet på hegn og sender det til Kristoffer.

- Der er forsat et ønske om at få et kondirum, og der er ønske om at nogle tager initiativet. Rummet er ikke tømt, dog er der sendt en regning.
- Der er ønske om etablering om et scooterrum ude i gården. UBSBOLIG vil kigge videre på dette.
- Der ytres ønske om, at folk ikke rører ved pumperne på svalegangen, dette da det er til gene samt det er spild af varme.
- Der er ønske om at låsen til fælleslokalet skiftes, UBSBOLIG indhentet et tilbud på dette.
- Der er ønske om en sikringslås på vinduerne i fællesrummene.
- Der er ønske om at ændring af lås på scooterrum, sådan at de kun bruges til det som de er beregnet til, UBSBOLIG indhenter et tilbud på dette.
- Der er mange problemer med ting på svalegangen. Kristoffer opfordrer til at man sender klager ind til ham, sådan at problemet kan komme til livs. Det opfordres i samme ombæring at hvis man har ting, så tager man dem ind igen, når det er.
- Det samme gælder i kælderen, at ting skal fjernes.
- Der ønskes en tidsplan over udbedring af mangler efter vinduessagen.
- Det er ønske om at afdelingsbestyrelsen får en kopi af regningerne løbende.
- Der mangler indkøb af brandslukkere, Kristoffer kontakter driften ang. købene
- Kamera i porten mangler, undersøgelse om kamera i fællesområder virker.
- Ønske om ændring af nogle ned til kælderen.

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

Så er det atter tid til at se tilbage på året der gik, siden sidste generalforsamling.

Vil starte med at sige velkommen til nye beboere, og en tanke til de beboere der ikke er blandt os mere.

Det har været et meget udfordrende år, med tvist om nye vinduer, elevator der var gået i stykker, som vi måtte undvære i en meget lang periode, samt uenighed mellem bestyrelsen og ubs/duab vedrørende regnskaber og budgetter. Som bestyrelsen stadig ikke kan godkende. Vi kæmper videre.

Der har været en del misforståelser om, hvad en bestyrelse skal og bør gøre, for beboerne. Vil foreslå at bestyrelsen i samarbejde med ubs/duab i nær fremtid, får skrevet ud om, så der ikke er misforståelser om dette.

Der er stadig gang i udskiftning af køkkener. Det er planen at der udskiftes 3 køkkener pr år, indtil alle der har køkken fra 1993 er udskiftet.

Festudvalget har sørget for god underholdning og mad. Juleafslutningen var en sand fornøjelse og humøret var højt. Tak for det Per og dejligt så mange beboere deltager.

En stor tak til Margit som holder vores have så flot. Hun gør et kæmpe arbejde og fortjener et stort bifald. Tak.

Vores samarbejde med Fejekosten fortsætter og vi er heldige at have Steen som vicevært. Han er på ejendommen tirsdage og onsdage. En tak til ham og vores rengøringspersonale.

Vi ser gerne der er flere der melder sig ind i bestyrelsen, da der er brug for hjælp. Håber i melder jer.

Vil også sige tak til dig Kristoffer, for godt samarbejde, både med formanden og festudvalget, med hurtige tilbagemeldinger og med din hjælpsomme person.

Vi siger tak for i år.

På bestyrelsens vegne

Berit Johannsen

Formand