

Møde	Ekstraordinært afdelingsmøde		
Dato	Torsdag d. 22. februar 2024 kl. 14.00.		
Sted	Fælleslokalet på ejendommen		
Administratører	Kristoffer Kristensen Keld Schmidt Enes Hidiroglu	Ejendomsadministrator Projektleder Ejendomsadministrator	KRK KES EHI

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmetællere og referent
3. Fremlæggelse og godkendelse af byggebudget, oplæg om byggesagen samt. evt. nyt i udviklingen

Fremmøde: Der er 23 lejemaal afdelingsmødet.
Hvert lejemaal har 2 stemmer.

Ad. 1 Valg af dirigent

Kristoffer Kristensen, UBSBOLIG, blev valgt som dirigent.

Det blev konstateret, at mødet var rettidigt indkaldt med to ugers varsel og dagsordenen blev herefter godkendt.

Ad. 2 Valg af stemmetællere og referent

Kristoffer Kristensen, UBSBOLIG, blev valgt som referent.

Kristoffer Kristensen, UBSBOLIG og Berit (3, 8), blev valgt som stemmetællere.

Ad. 3 Byggebudget

Keld Schmidt, UBSBOLIG, fremlægger byggebudgettet.

Keld fremhæver i sin fremlæggelse af budgettet at der gennem hans arbejde på projektet er opnået en besparelse på 1.5 million DKK i forhold til tidligere budgetter udarbejdet af de første rådgivere. Keld nævnte senere at det var Peter Jahn og Partners hvis budget var de 1.5 million DKK dyrere.

Formand for afdelingsbestyrelsen, Berit, får herefter ordet.

Ud fra fremlagte kan formanden ikke godkende budgettet, og vil lade mødet vide dette.

Bestyrelsens tilføjelse:

Formand Berit kom opfølgende med en del kritikpunkter af udregnet budget og spurgte ind til flere ting. Der var en frem og tilbage diskussion med Keld hvor den fremsatte kritik blev afvist af Keld og det endte med at Berit udtalte at hun som formand ikke kunne godkende byggeplaner og budget.

Der spørges til budgettet ind til følgende:

Lokalplan: Hvordan denne diktere udførslen af projektet?

Lokalplanen dikterer udseende af ejendommen, og sammen med kommunen er man kommet frem til denne løsning. Løsningen er, ud fra det arbejde der er lavet med udarbejdelse af budgettet, den billigste løsning der er fundet.

Er kommunen med inde over økonomisk?

Kommunen er med inde over til at kigge økonomien igennem, men yder ikke økonomisk støtte.

Bliver størrelsen af vinduerne mindre eller større?

Vinduerne vil have samme størrelse som nuværende parti har. Dog vil dem med franske altaner miste bundstykket af døren.

Opholder vinduerne kravet til flugtveje?

Ja, alle nye vinduer vil efterleve de krav der er gældende fra flugtveje.

Optrækker UBSBOLIG et honorar for arbejdet?

Ja, UBSBOLIG tager et honorar for arbejdet som fremgår af budgettet.

Er der søgt hos forskellige fonde til projektet?

Der er spurgt hos Landsbyggefonden, hvor projektet ikke er stort nok til at få støtte.

Boligorganisationsbestyrelse er spurgt, om det er muligt at låne i egne midler eller fra dispensationsfonden.

Lån i egne midler, er der ikke muligt, da de opsparede midler er hensat til arbejder og at der i 2033 er tømt på kontoen./ Budget 2024 side 8.

Der kan på de foreliggende grunde der er givet, ikke gives støtte fra dispensationsfonden. Dette bunder i den lave husleje der er pr. m² for afdelingen.

Hvad sker der hvis budgettet nedstemmes?

Nedstemmes budgettet vil UBSBOLIG/DUAB nok efter sagens forløb, og med vinduernes tilstand, få et påbud om at udføre arbejdet.

Lokalplanen for området

Det blev af Keld oplyst at UBS har haft flere møder med Frederiksberg Kommune, der har informeret om krav af tilbageføring til tidligere originale vinduer, da ejendommen var en skole, dette efter regler i den bevarende kommunale lokalplan. Beboer Marianne i 3.6 mente ikke at det gav mening, da ejendommen allerede var ombygget til boliger før lokalplanen trådte i kraft i 1993. Keld oplyste at han ikke kunne gå ind og diskutere det da kommunen har udarbejdet lokalplanen, at dette var politisk bestemt og at UBSbolig havde haft den dialog med kommunen lokal planen foreskriver hvilke rammer UBSBOLIG kan operer inde for.

Hvorfor bestyrelsen ikke var blevet inviteret med til møde med kommunen?

Det må afdelingsbestyrelsen spørge kommunen om. Det er ikke et svar UBSBOLIG kan give.

Tilstandsrapport af vinduerne

Det blev oplyst at der er undersøgt 29 boliger. Det blev oplyst at undersøgelsen konklusion er at over 50 % af vinduerne er defekte og har dårlig funktion.

Er det muligt med en udskiftning af kun nogle af vinduerne?

Nej, lokalplanen er meget klar i hvordan udtrykket skal være.

Tilføje svar herefter efter mødets afholdelse:

Hertil er det også en dyrere løsning for afdelingen

Herudover var der spørgsmål og holdninger til tidligere budgetter, regnskaber og holdninger til administrationen, som ikke medtages i referatet, da det ikke omhandler mødets emne.

Bestyrelsens tilføjelser:

Vedrørende udskiftning og ændring af vinduer til oprindeligt design:

Det blev af Keld oplyst at UBS har haft flere møder med Frederiksberg Kommune, der har informeret om krav af tilbageføring til tidligere originale vinduer, da ejendommen var en skole, dette efter regler i den bevarende kommunale lokalplan. Beboer Marianne i 3.6 mente ikke at det gav mening, da ejendommen allerede var ombygget til boliger før lokalplanen trådte i kraft i 1993. Keld oplyste at han ikke kunne gå ind og diskutere det da kommunen har udarbejdet lokalplanen, at dette var politisk bestemt og at UBS havde haft den dialog med kommunen og at de vil bestemme det og man ikke kan ændre på det. Beboer Eigil i 2.5 var meget uenig og mente at man skulle protestere, at kommunen ikke kan kræve at opsætte original vinduer uden franske altaner, dette efter ombygning for 32 år siden. Keld forklarede at lokalplanen siger at når der skal skiftes vinduer så skal de tilbageføres til original design. Berit spurgte hvorfor bestyrelsen ikke var blevet inviteret med til møde med kommunen. Det blev der ikke svaret på.

Keld oplyste at ca 50 procent af de 24 undersøgte lejemål har defekte vinduer som bør udskiftes. Der blev af flere beboere spurgt om muligheden for en begrænset udskiftning af defekte vinduer og reparationer, i modsætning til en komplet udskiftning af alle vinduer i ejendommen. Kristoffer oplyste at det ifølge lokalplanen ikke er tilladt at udskifte enkelte vinduer, at hele facadebeklædningen i ejendommen skal tilbage til det oprindelige udseende.

Berit kom herefter med en meget skarp kritik af UBS BOLIG, at man ikke har vedligeholdt vinduer og ejendom i mange år og at der tilsyneladende ikke er blevet søgt om udefrakommende midler til vedligeholdelse. Kristoffer oplyste at man tidligere har informeret bestyrelsen om at UBS har søgt om midler i henhold til styringsloven men har fået afslag efter revision hvor det blev vurderet at kvadraterprisen var for lav til at opnå støtte. Midlerne er søgt i egen trækingsret i Landsbyggefonden og tilskud fra dispensationsfoden.

Der blev inden afstemningen spurgt om hvad der ville ske hvis beboerne stemte nej til budget forslag. Kristoffer oplyste at sagen så vil gå videre til UBS organisationsbestyrelse. Kan de ikke afgøre sagen vil det gå videre til tilsynskommunen, som skal gennemgå ejendommen og undersøge hvad der skal laves og give et påbud om dette.

Der blev spurgt om delvis udskiftning af defekte vinduer og reparation i modsætning til en komplet udskiftning af alle vinduer i hele ejendommen.

Kristoffer oplyste at dette ikke er muligt ifølge lokalplan, at hele facadebeklædningen i ejendommen skal tilbage til det oprindelige.

Afstemning:

Budgettet skulle herefter til afstemning hos de fremmødte og resultatet blev som følger

For: 6

Imod: 40

Budgettet er forkastet af afdelingsmødet.

Administrationen vil gå i dialog med kommunen omkring sagen og et videre forløb, herunder også omkring økonomien i forslaget.

Kontaktpersoner hos UBSBOLIG A/S:

Administrator Kristoffer Kristensen – krk@ubsbolig.dk

Projektleder Keld Schmidt – kes@ubsbolig.dk

Driftsleder Jørgen Ginderskov – jgi@ubsbolig.dk

Regnskabsmedarbejder Lone Mortensen – lom@ubsbolig.dk

Driftskontoret København – kbh@ubsbolig.dk

UBSBOLIG **EJD 5410**

Rahbekhus, DUAB
Rahbeks Alle 4, Frederiksberg

dato 20-12-2023
ref. UBS kes
rev.

Byggebudget, tilbageførelse af vinduer

Entreprenør		exmoms	inkl moms
byggeplads		750.000	
levering og montering af vinduer		3.400.000	
murerrep efter ændring af vinduer		600.000	
malerbehandling af facader efter murerrep		750.000	
i alt entreprenør		5.500.000	
UFO	10%	550.000	
ufordsete arbejder			
vinterforanstaltninger			
inflation, indexregulering			
Budget entreprise		6.050.000	7.562.500
Rådgivning			
projektering	6%	330.000	
byggestyringshonorar, udførelsesprocessen	4%	242.000	
miljøscreening		20.000	
Rådgivning i alt		592.000	
Byggesagsadministration			
forretningsførelse, administration af byggesag	2%	132.840	
finansiering under byggesagen, byggekredit	2%	132.840	
håndtering af fakturagodkendelser			inkl bugadm
godkendelse af byggeregnskab			inkl bygadm
hjemtagelse af byggelån			inkl bygkredit
allrisk forsikring		15.000	
I alt byggesagsadministration		280.680	
Øvrigeomkostninger			
		25.000	
Byggebudget i alt		6.947.680	8.684.600

30 kreditforeningslån 5%	5%	434.230	skal forrentes af lejerne
antal lejemaal	40	905	Huslejestigning pr lm
samlet antal m2 boligareal	3107	12	huslejestigning pr m2