

|                                      |   |   |                   |
|--------------------------------------|---|---|-------------------|
| <b>Møde</b>                          | Obligatorisk afdelingsmøde                              |   |                   |
| <b>Dato</b>                          | Onsdag d. 17. september 2025 kl. 16.00.                 |   |                   |
| <b>Sted</b>                          | Fælleslokalet på Danasvej 33-35                         |   |                   |
| <b>Deltagere:</b><br>Administration: | Kristoffer Kristensen<br>Michael Hellner<br>Ulla Madsen | Ejendomsadministrator<br>Driftskontoret København<br>Regnskabsmedarbejder | KRK<br>KBH<br>UMA |

Der er til mødet 13 lejemål repræsenteret.

### 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. Udskiftning af havelåge
  3. Skur eller overdækning af containere
6. Valg
  - Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen
  - Valg af suppleanter
7. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer
8. Eventuelt
  - Planlægning af næste års afdelingsmøde.
  - Snak omkring ejendommens service
  - Gennemgang, hvad er DUAB

**Ad. 1 Valg af dirigent**

Kristoffer Kristensen, UBSBOLIG, blev valgt som dirigent.

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

Der var tilsendt en opdateret dagsorden med 7 dages varsel i postkasserne, hvor forslag under pkt. 5 var skrevet på.

**Ad. 2 Valg af stemmetællere og referent**

Kristoffer Kristensen, UBSBOLIG, blev valgt som referent.

Birthe og Susanne blev valgt som stemmetællere

**Ad. 3 Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde****Ad. 4 Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2026**

Ulla Madsen gennemgik budgettet for 2026, som har givet anledning til en huslejestigning på 2,59%

105 – Nettokapitaludgifter for lån ved opførslen af ejendommen

109 Renovation – Stigende pris fra Frederiksberg Kommune

112 – Der skal igen henlægges til dispensationsfond da dispensationsfonden er under niveau den lovpligtige grænse.

114 – Opsat grundet trappevask pris + overenskomst

120 – Henlæggelserne er justeret til så de passer med prisniveauet.

131 – Skal ændres til 0 kr. hvilket gør, at stigningen ikke bliver 3,16%

Der var et ønske om at afstemningskort med bilag vedlægges indkaldelsen – Dette tages til efterretning til fremtidige møder.

Der var ønske om at det fulde budget omdeles, dette tages til efterretning.

*Budgettet blev enstemmigt godkendt af afdelingsmødet.*

**Ad. 5 Indkomne forslag**

1. Tilbud fra DKTV på internet jf. ny rammeaftale med DUAB

DUAB har i samarbejde med DKTV lavet et tilbud for alle afdelinger i DUAB, hvor der kan tilbydes internet til 85 kroner pr. lejemål for en 1000/1000 mbit forbindelse.

Afdelingsmødet spørger ind til om deres tv-pakke kan overføres, dette er ikke muligt i tilbuddet, men UBSBOLIG vil undersøge om der kan laves et tilbud til ejendommen med dette.

*Opfølgning: DKTV kan ikke tilbyde TV-Pakker for nuværende.*

Efter spørgsmål til forslaget sættes det til afstemning.

*Forslaget om DKTV på ejendommen er enstemmigt nedstemt.*

## 2. Udskiftning af havelåge

Der ønskes en ny havelåge i gitter fremfor den i træ, da der er problemer med at lågen binder og sætter sig fast.

Der er ønske om at havelågen skal være handicapvenlig, og gerne med en smart lås.

Forslaget stilles til afstemning.

*Forslaget er enstemmigt vedtaget*

UBSBOLIG sørger for at indhente tilbud, og sætte udskiftningen ind i budgettet.

## 3. Skur eller overdækning af containere

Der var ønske om at lave en pergola over containerne, således området blev lidt pænere.

Da det ikke var en vedligeholdelse, skal en fornyelse laves – Dette er en udgift for ejendommen, hvorfor forslaget ændres til, at der skal indhentes et tilbud, som kan præsenteres for afdelingen.

*Der blev enstemmigt vedtaget, at der skulle indhentes tilbud på en pergola.*

UBSBOLIG sørger for at indhente tilbud.

## **Ad. 6 Valg**

Til afdelingsbestyrelsen.

Gitte, Susanne og Maria stillede op og blev valgt.

På afdelingsmødet blev rollerne også fordelt i bestyrelsen således at:

Formand: Maria

Næstformand: Gitte

Kasser: Susanne

Det aftales på mødet at Kristoffer sender materiale fra hans undervisning til bestyrelsen omkring DUABs opbygning, og at de altid er velkommen til at henvende sig ved spørgsmål.

Til suppleant.

Birthe stillede op og blev valgt.

## **Ad. 7 Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlem**

Maria ønskede genvalg og blev valgt.

## **Ad. 8 Eventuelt**

- Datoen for næste års afdelingsmøde den 17. september 2026 kl. 16:00
- Der er en del klager over driften, som lyder af følgende:
  1. Driftskontoret tager ikke telefonen – Denne tager UBSBOLIG videre
  2. Ønske om arbejdsbeskrivelse – Denne sendes til afdelingsbestyrelsen
  3. Klager over Erik ikke laver ting på ejendommen – Denne tager UBSBOLIG videre

4. Ønske om at viceværten er initiativtager på ejendommen med vedligehold – Denne tager UBSBOLIG videre.
  5. Håndklæde papirer bliver ikke fyldt op – Denne tager UBSBOLIG videre.
  6. Toilettepapir mangler på fællestoilet - Denne tager UBSBOLIG videre.
  7. Ønske om en mere social vicevært – Noteres af UBSBOLIG.
  8. Tager hånd om opgaver når det er opstår noget akut - Denne tager UBSBOLIG videre
  9. Manglende gennemgang af klager over lys – Noteres men det opfordres at man fejlmelder dette via UBSBOLIG
- Trappevask – Gældener i opgangen skal vaskes, kælderens skal renses, skakten skal rengøres mere grundigt – Denne tager UBSBOLIG med firmaet med det samme.
  - Keld Schmidt – Der mangler opfølgning på skemaer fra 2024, indvendige mangler i boligerne, der følges op primo 2026.
  - Facade mod haven skal laves forår 2026, afdelingsbestyrelsen ønsker at der informeres til dem når arbejdet skal laves.
  - Maling af hegn i haven skal males i år jf. budget, UBSBOLIG følger op.
  - Rensning af kloak, der mangler en gennem rens af hele systemet.
  - Afløb skal renses ved indflytning, og skal tjekkes ved fraflytning – Noteret af UBSBOLIG.
  - Der skal findes en anden løsning på henvendelser til driftskontoret.
  - Etablering af cykelskur i haven – 4 pladser + en ladcykel – Forventes lavet i 2025.
  - Brandalarm, eftersyn ønskes årligt.
  - Akutskadeservice skal bruges ved akutte skader, herunder også sikringer der går uden for åbningstiden. UBSBOLIG har aftalt møde med Belfor i primo 2026, for at forventningsafstemme.
  - Der er flere klager over udsugningen i lejemålene – UBSBOLIG bestiller ekstern udbyder og varsler adgang til inspektion
  - Ønske om tørrerum, dette skal tages med på markvandringen i 2026, da dette skal budgetlægges. Såfremt økonomien er til det, forventes det at kunne laves
  - Ønske om forøgelse af telefontider til administrationen.
  - Der fortælles om at mails ikke besvares fra UBSBOLIG, dette skal undersøges nærmere
  - UBSBOLIG skal huske at sætte afsender på CC ved videresendelse af mails.
  - Der er generelt klager over vedligeholdelsen, og at der ikke tages aktion. UBSBOLIG tager kritikken med videre, men henholder at det er en B-ordning på ejendommen, hvor lejemålene modtages som beset og ikke normal istandsat.  
Alle viceværter modtager synskursus og kursus generelt for at kunne give bedst mulige rådgivning til beboerne.
  - Velkomstfolder – Skal deles rundt ved indflytter – Kristoffer sender dette til afdelingsbestyrelsen
  - Der ønskes en printer, patroner og papir til bestyrelsesarbejde – Dette må gerne købes i 2025 til 2.500 kroner.
  - Der ønskes klarmelding omkring storskrald – Der er misvisende information og det som er aftalt i husordenen. Der ønskes en klar guideline omkring afhentningen af storskraldet

Der har været ønske om at få udspecificeret Eriks opgaver på ejendommen som er i prioriteret orden i det kan indeholdes den dag om ugen Erik er hos på ejendommen:

- Ud- og indflytningssyn
- Blåt og gråt arbejde i lejemålene
- Pasning af ejendommens varmecentral

Det er vigtigt at beboerne kontakter driftskontoret omkring opgaver, så viceværten kan arbejde effektivt i den dag han er hos jer.

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

Telefon: 3334 7748

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

**Områdeleder:** Michael Hellner

Telefon: 2778 3855

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

**Ejendomsadministrator:** Kristoffer Kristensen

Telefon: 3334 7766

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

**Regnskabsmedarbejder:** Ulla Madsen

Telefon: 3334 7775

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

**Projektleder:** Keld Schmidt

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