

Møde	Obligatorisk afdelingsmøde		
Dato	Torsdag d. 14. september 2023 kl. 16.00.		
Sted	Fælleslokalet på Danasvej 33-35		
Deltagere: Administration:	Kristoffer Kristensen Henning Skov Lone Mortensen	Ejendomsadministrator Inspektør Regnskabsmedarbejder	KRK HSK LOM

Der er til mødet 9 lejemaal 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 2024
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag
 - Opdatering af husordenens klagevejledning – Fremstillet af UBSBOLIG
 - Havemand en gang årligt til klipning af grønne områder – Fremstillet af Annette Hansen
 - Nyt vaskesystem fra NORTEC – Fremstillet af Annette Hansen og UBSBOLIG
6. Valg
 - Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen
 - Valg af suppleanter
7. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer
8. Eventuelt
 - Planlægning af næste års afdelingsmøde: den 16. september 2024 kl. 16:00

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.

Ad. 2 Valg af stemmetællere og referent

Kristoffer Kristensen, UBSBOLIG, blev valgt som referent.

Jørgen Leerbeck, 35, 2. mf. og Annette Hansen, 33, 1. mf. blev valgt som stemmetællere

Ad. 3 Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde

Grethe Maltesen byder velkommen til mødet.

Grethes beretter om året der er gået.

Markvandring: Til årets markvandring var der problematik. Der er heldigvis efterfølgende kommet styr på dette, og de ting som er gennemgået ved markvandringen i år, laves næste år i 2024.

Ekstraordinære møder: Der har været afholdt to ekstraordinære møder siden sidst, et med godkendelse af budgettet for 2023, hvor der var fundet en minimal besparelse, og et omkring ændring af husordenen, hvor resultatet var en ændring af ejendommens rygningspolitik.

Haven: Der skal lyde en stor tak fra afdelingsbestyrelsen til Lene og Nancys arbejde i haven, som er til stor nydelse for beboerne på Danashus.

Granskning af Landsbyggefonden: Der er fra Landsbyggefonden iværksat et initiativ til at se om de driftsbudgetter der laves for de almene ejendomme er gode nok, og i år skal Danashus granskes. Granskningen skal være med til at holde tilsyn og hjælpe UBSBOLIG i deres arbejde.

Fugerne ved vinduerne: Det ønskes at fugerne udskiftes hurtigst muligt, og det opfordres at UBSBOLIG tager denne med hjem.

Vandskade: Der har været en ny vandskade, og der gik lang tid før at BELFORE ankom til stedet. Hertil kom der også et tilsagn om, at det var svært at få fat i Driftskontoret København under Hennings sygeperiode.

UBSBOLIG vil tage påtalen omkring Driftskontoret og at få kontakt til denne, samt BELFOREs ageren ifm. en vandskaden i kælderen, med sig tilbage til evaluering. Samtidigt vil UBSBOLIG gå videre med fugerne.

Ad. 4 Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2024

Lone Mortensen, UBSBOLIG, gennemgik budgettet for 2024, og hvad der har haft betydning for huslejestigningen på 3,07%. Første budget udkast var 5,36% men er blevet revurderet efter aftale med Grethe fra afdelingsbestyrelsen.

Konto 105: Falder grundet indekset på lån er faldende.

Konto 106: Stiger grundet en kommunal prisstigning.

Konto 109: Falder grundet prisfald.

Konto 110: Stiger efter aftalt prisstigning.

Konto 111: Pris på el er faldende, derfor nedsættes posten.

Konto 112: Der er betalt maksimalt ind til dispensations fonden, hvorfor bidrag hertil falder.

Konto 114: Stiger efter nye overenskomst aftaler med ejendomsfunktionærerne.

Konto 118: Prisen på abonnement for elevator og telefon her i stiger.

Konto 120: Stiger grundet nye poster til tag og vindue reovering i 2037.

Konto 131: Stiger grundet at renten stiger – De stigende renter har dog også en indkomst i konto 202.

Til budgettet spørges der ind til de nye henlæggelser på konto 120, og hvorfor de først kommer ind nu, da det virker til at tidligere beboere er "sluppet" for at betale deres del til reoveringerne.

Svar: *Det er beklageligt, og det er korrekt at der ikke tidligere har været henlagt. Det er dog vigtigt at gøre det nu, så at der ikke ved udskiftningen af tag og vinduer påfalder et lån til ejendommen og en større huslejestigning til den tid.*

Der spørges ind til, om der ved tagrenovationen kan komme nye boliger til afdelingen oppe under loftet.

Svar: *Vi tager det med hjem og får det undersøgt.*

Ad. 5 Indkomne forslag

1. Opdatering af husordenens klagevejledning.

Det ønskes at klagevejledningen i husordenen efterlever GDPR reglerne om behandling af personfølsomme data. Derfor ønskes det ændret til at alle klager over beboere sendes til UBSBOLIG.

Forslaget er enstemmigt vedtaget.

2. Havemand en gang årligt til klipning af grønne områder.

Der er en lille have ude ved foran havelågen, som der ønskes noget gjort ved.

Henning sørger for at beskære hækken, og feje omkring fortovet.

Til forhaven vil der blive indhentet til tilbud, på at haven graves ud, og fyldes med sten.

Når tilbuddet forlægges vil det komme til afstemning, såfremt at det har en husleje konsekvens.

3. Nyt vaskesystem fra NORTEC.

Et ønske fra UBSBOLIG og beboerne er at der kommer et nyt vaskeri, hvor der er egenbetaling for vask.

Der er enstemmigt enighed om at forslaget skal gå videre, og at der etableres kontakt til NORTEC, omkring at få deres repræsentant ud, og forelægge de forskellige løsninger som NORTEC tilbyder.

Ad. 6 Valg

Den nuværende bestyrelse, Grethe, Jørgen og Birthe, har alle ønsket at genopstille, dog alle for en etårig periode.

Der er ingen som ønsker at stille op til valg ellers eller være suppleant.

Ad. 7 Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Ingen ønskede at stille op. Afdelingsbestyrelsen kan udpege et medlem på efterfølgende.

Ad. 8 Eventuelt

- Datoen for næste års afdelingsmøde den 16. september 2024 kl. 16:00 er OK
- Der indhentes et tilbud på at få rensset affaldssakten, grundet lugtgene.

- Når der henstilles farligt affald ved skabet, så må dette ikke fjernes af andre end ejendomsfunktionærerne.
- Ved vinduerne hvor listerne er trætte, skal der kigges på løsninger.
- Problemer med badeværelserne, hvor fugerne er nedslidte og vandlåsen sidder fast, skal der kigges på løsninger til problemerne. Driftskontoret vil kigge på disse.
- Der henstilles indbo på fællesområderne, alt dette skal markeres ved navn, så der kan fjernes det som ikke bruges. Der bliver varslet en oprydning i nærmeste fremtid.
- Udlejningen af fælleslokalet går gennem afdelingsbestyrelsen, og kan lånes efter aftale. Det opfordres af afdelingsbestyrelsen at beboerne låner lokalet noget mere, så det ikke står tomt.
- Hvis der er gener i lejemaaliet, opfordres beboerne til at kontakte Henning.

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: Lone Mortensen

Mail: lom@ubsbolig.dk

Driftsleder: Jørgen Ginderskov

Mail: jgi@ubsbolig.dk

Projektleder: Keld Schmidt

Mail: kes@ubsbolig.dk