



Referat

Dato: 9. oktober 2025/ rev.20-10-25/ hhk

Sagsnr: 03.10.24-G01-1-24

By Byggeri og Ejendomme

Deltagere fra DUAB v. UBSBOLIG

Ulla Madsen, regnskabsafdelingen

Gregers Andersen, Administrationschef UBSBOLIG

Kristoffer Kristensen, ejendomsadministrator Frederiksberg,

UBSBOLIG Keld Schmith, projektleder, UBSBOLIG

Deltagere Frederiksberg Kommune

Kenneth Vennekilde, leder af boligområdet og tværgående koordinering Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet (SSA).

Christian Stokholm, jurist, By-, Kultur-, og Miljøområdet, Byudvikling, boligteamet

Helene Hjort Knudsen, boligstrategisk medarbejder, Byudvikling, boligteamet, (*referent*)

Referat af styringsdialog med DUAB 9. oktober 2025

1. Boligorganisationens udfordringer og mål for det kommende år

1.1 Overordnede mål og indsatsområder for boligorganisationen

DUAB v. UBSOLIG redegjorde for de fastsatte mål i årsberetningen for boligorganisationen og afdelingerne:

- Det er et mål at nedbringe elforbruget i alle afdelinger over de næste fire år med 10%. Der arbejdes på at implementere varme og vandmålere, hvilket også kan bidrage til at nedbringe forbruget.
- Det er et mål at implementere de kommende store renoveringssager for vinduer, tag og stigstreng mm. i DV Planerne. Desuden at gennemgå DV-planerne for gamle poster. I budget 2026, som ligger klar nu, er DV-planerne blevet opdateret og budgetter er opdateret med henlæggelser for vinduer og tag mm.
- Der vil blive fulgt bedre op på, at arbejder bliver igangsat og, hvis de ikke bliver igangsat, at få en redegørelse for, hvorfor dette er tilfældet.
- Der gøres fortsat en indsats omkring beboerdemokrati – særligt knyttet til ungdomsboligafdelingerne. Der er fremgang for, hvor mange der deltager i beboer-

demokratiet. Kristoffer tilbyder et kursus for afdelingsbestyrelserne, der har fokus på: Hvordan opbygger man fællesskab i bestyrelsen? Det er planen også at koble familieboligafdelingerne på, men ældreboligafdelingerne er ikke med.

Afdelingsbestyrelserne for både afdeling Rahbekhus og afdeling Danasvej har fået tilbudt møde med et oplæg vedrørende beboerdemokrati, hvem bestemmer hvad? lovgivning mm., men har ikke taget imod det.

1.2 Udfordringer vedrørende drift og vedligeholdelse af boligafdelinger

UBSBOLIG forsøger at etablere fælles drift. Driftskontoret ligger i København. Viceværterne er ansat direkte i organisationen/ afdelingerne.

DUAB har organiseret driften mere effektivt, således at driftsfolkene ikke kører for meget rundt mellem afdelingerne.

I Rahbekhus blev det forsøgt at fjerne den eksterne rengøringsydelse og lade det udføre af viceværten. Det var beboerne ikke tilfredse med. Rahbekhus har igen fået et eksternt firma til at varetage viceværtfunktionen. Umiddelbart ser tilbuddet godt ud, men efter et år skal det evalueres, om der har været besparelser.

Rahbekhus er fortsat tilknyttet UBSBOLIGs call-center, der modtager henvendelser om installationsmangler m.v., og rekvirerer håndværkere.

Der har været en klage på Danasvej over installationsmangler, som er behandlet i beboerklagenævnet. Klageren fik ikke medhold.

Der har været afholdt et afdelingsmøde på Danasvej, hvor der var en god samtale med beboerne, og alle klager er ført til referat. Der følges op på de punkter, der er i referatet. Beboerne har fået en tidsplan på, om det følges op i år eller først næste år.

Frederiksberg Kommune har mødt klager over, at det er vanskeligt at få svar, når man indmelder en fejl eller mangel. UBSBOLIG oplyste, at der kan være kø ved call-centeret lige når de åbner. Ringer man senere, kan man komme igennem.

DUAB er glade for at organisationen fastholder sine medarbejdere. Der har tidligere været nogle udskiftninger i medarbejderstaben af ejendomsfunktionærer, men nu er det et år siden, der har været en opsigelse.

Frederiksberg Kommune bemærkede, at samarbejdet med afdelingsbestyrelsen i Rahbekhus er nødlidende. Frederiksberg Kommune foreslår, at der holdes et møde mellem DUAB, afdelingsbestyrelsen og Frederiksberg Kommune om henlæggelser og vedligeholdelsesplan. Frederiksberg Kommune anførte, at afdelingsbestyrelsen jo har ret i, at der er DV-arbejder, der ikke er blevet sat i gang, og andre arbejder, der er løbende vedligeholdelse (konto 115), som trækker på konto 116, som er arbejderne i langtidsplanen. Det skal drøftes åbent, at

der nu er en skærpet opfølgning på disse forhold. Det vil være fint, hvis der kan opnås enighed om at se fremad.

Det har været drøftet, at UBSBOLIG bruger mere tid på afdelingen Rahbekhus, end administrationsbidraget kan rumme. Frederiksberg Kommune meddelte, at hvis afdelingen skal betale ekstraydelser for administration, skal disse først fremlægges på et afdelingsmøde og godkendes af beboerne.

UBSBOLIG har givet afdelingsbestyrelsen i Rahbekhus mulighed for at drøfte de forhold, de har været uenige i:

- Keld har været på markvandring med afdelingsbestyrelsen, som har modtaget et referat af mødet til kommentering, de ikke har svaret på.
- Kristoffer har haft et møde med afdelingsbestyrelsen i Rahbekhus om renholdelsen.
- Ulla Nielsen har tilbudt afdelingsbestyrelsen et møde om regnskabet. Men det blev afvist på det tidspunkt. Der er ikke taget kontakt om et nyt møde.

17. september var der afdelingsmøde i Rahbekhus, hvor beboerne fik fremlagt en DV-plan og et 0-budget for 2026. Beboerne ville gerne have huslejen sat ned, og UBSBOLIG planlægger at afholde nyt afdelingsmøde om budget 2026.

UBSBOLIG oplever, at det går godt med dialogen på Danasvej, hvor der er kommet en ny afdelingsbestyrelse. Ligeledes på Lauritz Sørensens vej.

Vedrørende plejehjemmet Prinsesse Benedikte vil UBSBOLIG tage initiativ til et møde med plejehjemmets leder/ administrator om, hvilke udgifter, der skal indarbejdes i plejehjemmets drift og hvilke udgifter, der skal pålægges afdelingen og dermed beboernes husleje. Aktuelt drøftes en overfaldsalarm.

Plejehjemmet har to fuldtidsansatte viceværter, men hvis afdelingen skulle betale for vicevært, ville det blive berammet til en m/k tre dage om ugen.

2. Renovering og nybyggeri, projekter på vej

I forhold til sagen om vinduesrenoveringen i Rahbekhus, har Frederiksberg Kommune aftalt et møde med afdelingsbestyrelsen om sagen den 27. oktober, og derefter forventes en afgørelse af sagen.

I forhold til Hospitalshaven har DUAB kontaktet FB gruppen, som er interesseret i at bygge med DUAB i en delegeret bygherremodel.

2.1 Opfølgning på aftaler ved forrige styringsdialogmøde

Der er blevet fulgt op på aftalerne ved forrige styringsdialogmøde.

3. Socialt bæredygtig by – opfølgning på rammeaftalen

3.1 Udlejning og beboersammensætning

UBSBOLIG meddelte, at samarbejdet med boligteamet går godt. En enkelt indberetning om, at der bor for mange i husstanden (4 i en et-værelses lejlighed) afventes der dog svar på.

For ungdomsboligerne har UBSBOLIG strammet op i forhold til kommunernes redegørelser omkring behovet for at forlænge boproduktionen. DUAB beder om, at der er taget ordentlig stilling til forlængelsen, et stempel er ikke nok. Frederiksberg Kommune svarede, at der bliver taget stilling til de anviste borgere, og et fortsat boligsocialt behov. Det vil fremover blive forsøgt kommunikeret endnu mere tydeligt.

Der opleves udfordringer med racisme i afdelingen på Rahbekhus. Nogle beboere udtrykker utilfredshed med, at der er beboere med anden etnisk baggrund. UBSBOLIG har en politik om at reagere prompte, hvis beboere klager over chikane. Der bliver taget kontakt til beboeren, der udtrykker racisme og, hvis det har noget på sig, får beboeren én advarsel. Derefter sendes chikanesagen til beboerklagenævnet.

4. Dokumentationspakken / årsregnskab / effektiv drift

4.1 Boligorganisationens og afdelingernes økonomi og regnskaber

Regnskaberne er modtaget i Frederiksberg Kommune for 14 dage siden, og der var derfor ikke bemærkninger til dette punkt.

4.2 Effektiv drift

Dette punkt er drøftet under pkt. 1.2.

5. FN's Verdensmål i regi af Boligforum – opfølgning på fælles mål og tiltag

5.1 Affaldshåndtering og biodiversitet

Frederiksberg Kommune tilbyder affaldsgennemgange i afdelingerne på Frederiksberg. UBSBOLIG har fået kontakt i Frederiksberg Kommune, der vil følge op på dette, hvis det ønskes i afdelingerne.

5.2 Energieffektivisering og forberedelse til lavtemperaturfjernvarme

Se vedhæftede notat.

6. Aftaler og mål for det kommende år

Det blev aftalt at søge at bedre kommunikationen med afdelingsbestyrelsen og beboerne i afdelingen Rahbekhus. Frederiksberg Kommune vil gerne bidrage til dette. Det er aftalt at tilbyde afdelingsbestyrelsen et møde om DV Planen, hvor Frederiksberg Kommune deltager.

7. Eventuelt

Ingen punkter til drøftelse.