



29. oktober 2021/rev. 20-12-2021 HHK  
Sagsnummer: 03.10.00-G01-3-20  
By, Byggeri og Ejendomme

## Referat af styringsdialogmøde med DUAB den 8. oktober 2021

### *Deltagere*

#### *DUAB, UBS-bolig:*

Gregers Andersen, Administrationschef UBSBOLIG  
Henriette Lund Christiansen, regnskabsmedarbejder UBSBOLIG  
Per Frandsen, projektleder, drift af bygninger, UBSBOLIG  
Kristoffer Kristensen, ejendomsadministrator Frederiksberg, UBSBOLIG

#### *Frederiksberg Kommune, By Kultur og Miljøområdet, Byudvikling:*

Brian Hansen Westerheim, Byudviklingschef (konst.)  
Christian Stokholm, jurist  
Boligstrategisk medarbejder Helene Hjort Knudsen (referent)

#### *Frederiksberg Kommune, Social Sundheds og Arbejdsmarkedsområdet*

Kenneth Vennekilde, leder af boligområdet og tværgående koordinering  
Ane Kirstine Kofoed Petersen, Chefkonsulent SSA Staben

### **Dagsorden/ referat**

#### **1. Boligorganisationens udfordringer og mål for det kommende år**

Boligorganisationens oplæg med fokus på følgende temaer:

##### **1.1 Overordnede mål og indsatsområder for boligorganisationen**

DUAB arbejder med at få etableret afdelingsbestyrelser i ungdomsboligafdelinger, og har fået udarbejdet en bestyrelses håndbog om beboerdemokratiet i ungdomsboliger.

Der arbejdes desuden med at skabe mere fællesskab i afdelingerne. Det er udfordret af, at der er en større grad af fraflytning i afdelingerne.

DUAB får en ny afdeling i København fra 1. januar. Det er Socialt Kollegium, som er opført i 70'erne og som UBSBOLIG allerede administrerer.

Der er indgået partnerskab med PFA om at opføre en ny afdeling i København.

DUAB har ikke et målsætningsprogram.

## **1.2 Udfordringer vedrørende drift og vedligeholdelse af boligafdelinger**

DUAB arbejder med en optimering af alle varmecentraler, herunder udskiftning af gamle pumper og ventiler, optimering af indreguleringen af varmesystemer mv. Afdelingerne får en gennemgang af anlægget, og nogle afdelinger får CTS-anlæg.

Frederiksberg Kommune tog op, at der er modtaget en klage over manglende vedligeholdelse af vinduerne i afdeling 10 Rahbekhus, herunder klage over revner i lejlighederne, der stammer fra byggeriet af Carlsbergbyen.

DUAB har sendt en redegørelse og iværksætter et projekt om nye vinduer i 2022. Desuden vil DUAB vurdere revner i væggene. Der har været registreret problemer med revner i væggene i to lejemål. Den ene lejer har fået tilbud om udbedring, men har ikke taget imod det.

Frederiksberg Kommune bad om at få tilsendt DV-planen for ejendommen.

## **1.3 Renovering og nybyggeri, projekter på vej, oplæg fra boligorganisationen**

- Der kommer en tilvækst af boliger i Fasanhuset også kaldet Niels Brock Kollegiet. DUAB ønsker i den forbindelse at omdanne Fasanhuset til en almen selvejende institution eller en almen afdeling i DUAB og vil tage kontakt til Frederiksberg Kommune om dette. Der er tale om 2 - 3 nye boliger.
- Der skiftes vinduer i Rahbekhus.
- På Danasvej males vinduer og døre. Der er ikke vinduesudskiftning på vej.
- I afdeling 18 Skt. Nikolaj sker udskiftning af varm og koldtvandsledninger i 2029.

DUAB vil gerne bygge ungdomsboliger på Hospitalsgrunden.

## **2. Socialt bæredygtig by – opfølgning på rammeaftalen**

### **2.1 Udlejning og beboersammensætning**

Der er ikke længere problemer med kommunalt anviste beboere i afdelingen Lauritz Sørensens Vej.

Frederiksberg Kommune nævnte, at en anvist beboer har takket nej til lejekontrakt på Rahbeks Alle med henvisning til at boligen er sundhedsskadelig. DUAB vurderer, at der var en lugtgene, men at lejligheden ikke var ubeboelig eller sundhedsskadelig. Havde beboeren taget fat i DUAB, havde man kunnet udbedre de gener, der var.

Frederiksberg Kommune og DUAB v. UBSBOLIG følger op vedrørende denne sag.

DUAB er med i det boligsociale netværk, og har haft møde med Frederiksberg Kommune om Rahbekhus.

Frederiksberg Kommune oplever et fint samarbejde om udlejningen af boligerne.

### **3. Dokumentationspakken / årsregnskab / effektiv drift**

#### **3.1 Boligorganisationens og afdelingernes økonomi og regnskaber, kun hvis relevant**

Frederiksberg Kommune vender tilbage med et brev om regnskabet.

DUAB har ikke fået godkendt budgettet for afdeling 10 Rahbekhus på afdelingsmødet, men fremlægger nu et nyt budget med indarbejdede ændringer foreslået af afdelingsbestyrelsen på et ekstraordinært afdelingsmøde jf. ovenstående.

#### **3.2 Effektiv drift – boligorganisationens nye fireårige mål, oplæg fra boligorganisationen**

UBSBOLIG svarede ved styringsdialogmødet i 2020, at der ikke var fastsat et overordnet mål for DUAB's effektivisering, men at man vil se på det i foråret 2021.

DUAB skriver i årsberetningen for 2020, at bestyrelsens målsætning for de næste 4 år er, at huslejen kun skal stige med prisindekset eller op til 3% bl.a. via effektivitet i driften. Dette er således det fireårige udgiftsmål for alle afdelinger.

DUAB har fremsendt handleplaner for de to røde afdelinger: Danasvej med effektivitetstal på 57, Rahbekhus med effektivitetstal på 60.

Det giver besparelser, at der er etableret et driftsfællesskab for afdelingerne i København og Frederiksberg, også selvejende institutioner, i alt 1500 lejemål. Kontoret er placeret på amagerkollegiet.

Arbejderne på konto 116 (den planlagte vedligeholdelse) planlægges - så der ikke er så meget løbende vedligeholdelse, der trækker på konto 115.

DUAB arbejder med energieffektiviseringer i afdelingerne. Der sker udskiftning af varmemålere og vandmålere.

Hvert tredje år sker der udbud og fornyelse af indkøbsaftaler – herunder ydelser i forhold til VVS-service, maleropgaver mv.

Frederiksberg Kommune tog redegørelsen for effektiv drift til efterretning.

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

##### **4.1 Affaldshåndtering og biodiversitet, oplæg fra boligorganisationen om mål og tiltag**

DUAB deltager i arbejdet i regi af Boligforum om FN's Verdensmål.

Frederiksberg Kommune nævnte, at når DUAB skriver, at man gerne vil etablere molokker på Danasvej, skal man være opmærksom på, at muligheden for at etablere nedgravede containere endnu ikke er afklaret.

#### **5. Aftaler og mål for det kommende år**

Styringsdialogmødet i 2022 vil igen have fokus på opfølgning på effektiv drift, herunder energieffektiviseringer og indkøbsaftaler.

#### **6. Eventuelt**

DUAB oplyste, at der evt. er påbegyndt en byggesag for Rahbekhus vedrørende port og dørtelefon samt opsætning af hegn, hvor der ikke er bemyndigelse fra afdelingsmødet. Frederiksberg Kommune følger op på dette.