



Årsberetning DUAB

Afd.	Navn	Driftsat	Samlet antal kvm.	Antal lejemål	Leje pr. kvm.	
					2025	2024
1	Polensgade/Hessensgade	1/1 1989	3010	42	1312	1284
2	Hørbrækkerhuset **)	1/4 1990	2033	43	1428	1428
3	Kolding Ældreboliger	1/1 1991	1340	20	1251	1223
4	Ungdomsboliger Kolding	1/3 1991	1305	42	1471	1444
5	Lautrupgård **)	1/8 1991	3340	96	1271	1271
6	Trekroner Kollegiet **)	1/4 1992	2790	108	1743	1723
7	Fløjten, Køge *)	1/2 1992	1356	36	1400	1378
8	Duebrødre Kollegiet *)	31/3 1994	4464	110	1226	1211
9	Birkebjerg Kollegiet **)	1/8 1993	2400	96	1800	1766
10	Rahbekhus **)	1/10 1993	3104	40	1209	1209
11	Lauritz Sørensens Vej *)	1/5 1994	6500	148	1095	1088
12	Birkerød Kollegiet *)	1/8 2001	2520	42	1282	1271
13	Kronborg Kollegiet **)	1/3 1997	2656	87	1422	1399
15	Industri & Håndværker Kollegiet **)	30/4 1999	2800	100	1802	1785
16	Sct. Jørgens Kollgium **)	31/12 1997	4379	150	1489	1470
18	OK-Centret Prs. Benedikte **)	1/5 1999	3334	56	1763	1748
19	Danasvej	1/10 1998	1457	20	1450	1450
20	Åboulevarden **)	1/1 1998	736	20	1255	1493
21	Amager Kollegiet	1/4 2001	8387	278	1461	1442
22	Scandis Boligerne *)	1/8 1998	3170	86	1338	1323
23	Tårnby Kollegiet *)	1/8 1999	2143	56	1329	1299
25	Sports Kollegiet *)	31/10 2001	3000	100	1387	1354
31	Eriksgaard *)	1/8 2005	3681	101	1456	1436
32	Bækkegården	1/9 1995	3405	43	1309	1307
34	Sundby kollegiet **)	8/4 1992	3425	114	1823	1776

*) Kvadratmeterleje er inklusiv vand

***) Kvadratmeterleje er inklusiv vand og varme

Regnskabsforhold

Regnskabet for DUAB og afdelinger viser et underskud på 268.356 kr. som hovedsagligt skyldes positive forrentning af indeståender på bankkonti og positivt afkast på obligationsbeholdninger.

Årsvurdering pr. 31. december 2025

Pr. 31. december 2025 udgør den samlede anskaffelsessum 961.592.144 kr./ 1.098.532.031 kr., offentlig vurdering udgør 1.349.850.000 kr., hvoraf grundværdien udgør 209.771.100 kr.

	Anskaffelsessum	Anskaffelsessum Inkl. forbedringer	Offentlig vurdering	Heraf grundværdi
Polensgade/Hessensgade	30.001.666	34.164.256	89.000.000	10.998.100
Hørbrækkerhuset	21.816.623	21.878.093	33.000.000	9.698.800
Kolding Ældreboliger	14.610.458	14.610.458	17.200.000	2.706.200
Ungdomsboliger Kolding	14.702.935	14.970.364	18.950.000	2.482.900
Lautrupgård	34.052.416	36.686.883	24.400.000	4.913.700
Trekroner Kollegiet	32.592.987	41.357.512	34.500.000	7.581.100
Fløjten, Køge	15.584.399	15.942.507	11.700.000	888.900
Duebrødre Kollegiet	44.516.424	44.516.424	40.500.000	5.543.900
Birkebjerg Kollegiet	24.914.186	26.365.164	43.000.000	1.452.200
Rahbekhus	27.038.212	28.617.953	94.000.000	10.183.400
Lauritz Sørensens Vej	54.452.601	69.875.003	173.000.000	13.167.000
Birkerød Kollegiet	39.063.420	39.175.657	20.100.000	6.157.300
Kronborg Kollegiet	34.173.153	38.315.385	19.900.000	6.240.000
Industri & Håndværker Kollegiet	39.225.555	40.464.283	18.000.000	4.409.000
Sct. Jørgens Kollegium	49.954.732	51.913.241	68.000.000	7.261.000
OK-Centret Prs. Benedikte	46.903.772	47.243.619	128.000.000	13.779.500
Danasvej	19.406.417	19.406.417	44.500.000	6.744.100
Åboulevarden	3.630.000	3.630.000	22.000.000	2.522.200
Amager Kollegiet	193.197.614	193.461.794	196.000.000	49.081.000
Scandis Boligerne	42.919.957	43.233.953	73.000.000	9.241.800
Tårnby Kollegiet	28.413.813	46.888.552	38.500.000	6.053.800
Sports Kollegiet	43.654.243	43.654.243	22.600.000	2.748.700
Eriksgaard	64.545.000	66.962.773	65.000.000	2.182.200
Bækkegården	35.853.800	47.532.349	33.000.000	21.212.100
Sundby Kollegiet	6.367.761	67.665.148	22.000.000	2.522.200

Boligselskabet

Bestyrelsen

Bestyrelsen for DUAB bestod pr. 31. december 2025 af følgende:

- Frederik Kresten Walmar Bestyrelsesformand - Udpeget af DIS-fonden
- Isaac Ben-Or Bestyrelsesnæstformand - Tårnby Kollegiet (til 2026)
- Karina Heuer Bach Bestyrelsesmedlem - Udpeget af DIS-fonden
- Rebecca Sørensen Bestyrelsesmedlem - Duebrødre kollegiet (til 2026)
- Maria Kørpe Bestyrelsesmedlem - Udpeget af DSK
- Therese Dons Bestyrelsesmedlem - Duebrødre kollegiet (til 2027)
- Victor Birch Wolff Bestyrelsesmedlem - Tre kroner Kollegiet (til 2027)
- Asger Højgaard-Jensen Suppleant - Lautrupgård kollegiet (til 2026)

Administrator er UBSBOLIG A/S

Nøgletal 2025

	<u>Antal lme</u>	<u>Huslej pr. m2</u>	<u>Årets resultat (tkr.)</u>	<u>Opsamlet resultat (tkr)</u>	<u>Egenfinansieret forbedringsarbejder (tkr.)</u>	<u>Henlæggelseskonto 401 (tkr.)</u>
Afdeling 1	42	1.312	-54	-53	104	2.553
Afdeling 2	43	1.428	21	123	83	2.837
Afdeling 3	20	1.251	45	0	0	1.436
Afdeling 4	42	1.471	56	1	323	663
Afdeling 5	96	1.271	-121	27	0	3.216
Afdeling 6	108	1.743	-141	-404	5.024	4.286
Afdeling 7	36	1.400	-8	101	358	1.404
Afdeling 8	110	1.226	190	193	0	3.905
Afdeling 9	96	1.800	-215	-33	0	6.111
Afdeling 10	40	1.209	3	-68	339	3.368
Afdeling 11	148	1.095	0	108	-67	6.880
Afdeling 12	42	1.288	209	63	322	2.064
Afdeling 13	87	1.422	106	-31	414	2.521
Afdeling 15	100	1.802	158	560	0	5.315
Afdeling 16	150	1.489	-85	-82	1.244	3.941
Afdeling 18	56	1.763	326	609	0	3.972
Afdeling 19	21	1.450	6	106	0	1.999
Afdeling 20	20	1.514	108	119	0	1.428
Afdeling 21	278	1.461	58	-357	264	12.718
Afdeling 22	86	1.338	77	146	0	4.051
Afdeling 23	56	1.329	-333	-620	0	4.001
Afdeling 25	100	1.387	-28	-136	0	3.662
Afdeling 31	101	1.456	-191	-173	31	2.744
Afdeling 32	43	1.309	-78	-57	8.293	2.103
Afdeling 34	114	1.814	59	-1.509	31.773	5.368

Stamoplysninger		Leje					Bemærkninger
Afd. nr.	Navn	pr. kvm.					
		2025	2024	2023	202	2021	
0	DUAB						
1	Polensgade	1.312	1.284	1.253	1.215	1.165	
2	Hørbrækkerhuset	1.428	1.428	1.369	1.274	1.236	Incl. Varme, vand og el
3	Bredevej Ældreboliger	1.251	1.223	1.199	1.102	1.046	
4	Bredevej/Fynsvej Ungdomsb.	1.471	1.444	1.358	1.358	1.275	
5	Lautrupgård	1.271	1.271	1.240	1.237	1.168	Incl. varme og vand
6	Trekroner	1.743	1.723	1.690	1.606	1.546	Incl. Varme, vand og el
7	Sygehusvej	1.400	1.378	1.348	1.300	1.262	Incl. vand
8	Duebrødre	1.226	1.211	1.155	1.080	1.030	Incl. El og vand
9	Birkebjerg	1.800	1.766	1.766	1.766	1.766	Incl. Varme og vand
10	Rahbekhus	1.209	1.209	1.205	1.114	1.077	Incl. varme og vand
11	Laurits Sørensensvej	1.095	1.088	1.056	1.012	975	Incl. vand
12	Birkerød Kollegiet	1.282	1.271	1.246	1.233	1.184	incl. Vand
13	Kronborg Kollegiet	1.422	1.399	1.342	1.343	1.289	Incl. varme og vand
15	Industri & Håndværker Kol.	1.802	1.785	1.741	1.656	1.605	Incl. varme og vand
16	Sct. Jørgens Kollegium	1.489	1.470	1.434	1.413	1.348	Incl. varme og vand
18	Sct. Nikolaj Vej 4-6	1.763	1.748	1.734	1.654	1.654	Incl. Varme, vand og el
19	Danasvej	1.450	1.450	1.407	1.321	1.280	Incl. el
20	Åboulevarden	1.255	1.493	1.450	1.378	1.322	incl. Varme, vand og el
21	Amager Kollegiet	1.461	1.442	1.422	1.421	1.339	
22	Scandis Boligerne	1.338	1.323	1.352	1.199	1.165	Incl. vand
23	Tårnby Kollegiet	1.329	1.299	1.277	1.179	1.137	Incl. vand
25	Sports Kollegiet	1.387	1.354	1.326	1.297	1.261	Incl. vand
31	Eriksgaard	1.456	1.498	1.457	1.400	1.355	Incl. Vand (indtil medio 2026)
32	Bækkegården	1.309	1.307	1.282	1.218	1.169	
33	København under opførsel						
34	Sundbykollegiet	1.823	1.518	1.447			Incl. Varme, vand og el
		1.491	1.474	1.502	1.382	1.333	

Lejetab

<u>Lejeledighed (i tkr.)</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Afdeling 4	149	216	127	203
Afdeling 6	158	164	278	182
Afdeling 9	206	364	64	40
Afdeling 10	0	99	98	36
Afdeling 16	53	207	286	228
Afdeling 25	0	0	192	60
Afdeling 31	140	94	144	77
Afdeling 34	224	184	151	206
Øvrige afdelinger i alt	<u>278</u>	<u>271</u>	<u>363</u>	<u>244</u>
Afdelingernes tab ved lejeledighed, i alt	<u>1.208</u>	<u>1.599</u>	<u>1.705</u>	<u>1.276</u>

Lejeledigheden udgør i 2025 i alt 1.275 t.kr., hvilket er et fald i forhold til 2024. Udviklingen dækker over variationer mellem de enkelte afdelinger, hvor særligt enkelte kollegieafdelinger fortsat har et relativt højt lejetab.

Forbrugsregnskaber

UBSBOLIG A/S har indgået en samarbejdsaftale igennem med ISTA.

Aftalen betyder at når der skal stiftes målere i de enkelte afdelinger, vil disse blive skiftet af ISTA og ISTA vil være det målerfirma der udarbejder de enkelte forbrugsregnskaber.

Samarbejdsaftalen betyder, at der er store besparelser for afdelingerne i form af rabatter på alt lige fra udskiftning af målere, både vand, varme og energimålere til flyttegebyrer og webadgang for beboere.

Udskiftningen pågår i DUAB's afdelinger i takt med målerne skal udskiftes.

I året 2025 er flere af DUAB's afdelinger skiftet over til ISTA fra andre udbydere.

Overholdelse af forretningsgange

DUAB har selv udviklet en række retningslinjer, som inspiration og hjælp til de beboervalgte i de enkelte afdelinger.

Retningslinjerne ligger på DUAB's hjemmeside www.DUAB.dk under menupunktet "For afdelingsbestyrelsen", og omhandler alt lige fra hvad driftspersonalets opgaver består i til beboerklager og hvordan et afdelingsmøde fungerer. Der er i alt udarbejdet 12 retningslinjer.

I forbindelse med den daglige administration følger DUAB de af UBSBOLIG A/S udarbejdede vejledninger og forretningsgange.

UBSBOLIG A/S har omkring 150 vejledninger tilhørende forretningsgange, forretningsgangene revideret en gang årligt og vejledningerne i forbindelse med procedure ændringer eller ved ændringer i lovgivning.

UBSBOLIG A/S for hvert år udarbejdet en ISAE 3402 TYPE 2 ERKLÆRING.

ISAE 3402 forholder sig til de relevante forretningsgange og kontroller omkring it-funktionen, GDPR og Hvidvask, som kan have indflydelse på den leverede serviceydelse fra en serviceleverandør samt de interne forretningsgange omkring løn- og ansættelsesvilkår. Altså leverandøren til den eller de kunder, som vil være modtager af en ISAE 3402 erklæring.

ISAE 3402 erklæringen er dermed en erklæring, som afgives for virksomheder, som har kunder, der er forretningsmæssigt meget afhængige af, at de enkelte kontrolområder hos leverandøren er defineret, virker og har virket i en periode.

Egenkontrollen for UBSBOLIG A/S er dermed revideret af Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Driftsfællesskaber

Arbejdet med driftsfællesskaber er et "on going" projekt, som UBSBOLIG A/S løbende har stort fokus på.

Primo 2023 blev strukturen ændret fra at have ansat to ledere, til den ene leder blev erstattet af en HK'er, på hvert driftskontor, som skulle varetage og strukturere de daglige kontoropgaver.

Primo 2024 er de to HK'ere blevet rykket ind på hovedkontoret i Jernbanegade, og der arbejdes således hen mod et fælles call center for alle ejendomme der er tilknyttet et af de to driftskontorer.

I 2024 har der været fokus på at minimere kørsel og effektivitet for de ansatte på driftskontorerne, hvilket har medført, at der ikke længere køres mellem ejendommene, bortset fra på synsdage.

Tiltaget er foretaget for at spare afdelingerne udgifter til kørsel og give medarbejderne bedre mulighed for at fokusere på opgaverne i de enkelte ejendomme, da de nu har en del dag til rådighed på den enkelte ejendom.

I 2025 har man for at optimere HK'ernes arbejdstid, arbejdet med at automatisere arbejdet i fakturabehandling, sådan at der er bedre tid til at modtage og behandle beboersager.

Beboerdemokrati

Opkvalificering af afdelingsbestyrelserne

DUAB har fortsat fokus på at styrke afdelingsbestyrelsernes arbejde og projektet følges nøje af organisationsbestyrelsen.

Der har været afholdt 4 møder i 2025, tilslutningen har været stor og stigende i forhold til 2024 og der har været mange gengangere ved hvert møde.

Tilbagemeldingerne har været positive og deltagerne har været meget tilfredse med doseringen mellem fagligt indhold og erfaringsudveksling.

Projektet har også medført at der i 2025 var en øget tilmelding til årets repræsentantskabsmøde. Tilslutningen til projektets møder er stigende, og tilmeldingen til årets repræsentantskabsmøde i 2026 er igen voksende.

Udlejning - ungdomsboliger

Studieboligerne bliver udlejet gennem s.dk bortset fra afdelingen i Kolding. Udlejningen i Roskilde og København går generelt nemt med minimal tomgang, den tomgang der er, sker typisk i forbindelse med lejere der bliver opsagt på studietjek.

Udlejningen i Næstved og Kolding går desværre ikke lige så nemt og påfører organisationen en del tomgang, der arbejdes fortsat på at afhænde Birkebjerg kollegiet i Næstved, hvilket vil løse en del af problemerne med udlejningen i Næstved.

Trekronerkollegiet har desværre også et støt stigende tomgangsproblem, da det er svært at udleje en stor del af boligerne som er opført som fælles 4'ere. Organisationsbestyrelsen er derfor begyndt at se på muligheden for en ombygning af disse.

Udlejning - Familieboliger

Familieboligerne i Bækkegården (Ølstykke) samt Polensgade/Hessensgade (København) bliver udlejet igennem ventelisterne på Findbolig (www.findbolig.nu).

Der er fortsat stor interesse i at bo på de pågældende ejendomme, og ventelisterne er stabile, som det også fremgår af tomgangsopgørelsen, hvor der ikke har været lejetab i nogen af de to afdelinger i 2025.

Det lejetab der er registreret i Polensgade/Hessensgade skyldes ungdomsboligerne, hvor der er lejeledighed i forbindelse med opsigelse på studietjek.

Vi estimerer, at ventetiderne på en bolig ligger mellem 3 og 7 år i Bækkegården og mellem 10 og 15 år i Polensgade/Hessensgade.

Sundby kollegiet

Sundby Kollegiet består af en bygning med 112 værelser og fælleskøkkener. Dertil en gammel Efor boliger, som er bygget om til 2 boliger, og ligger i en bygning for sig.

Sundby Kollegiet har gennemgået en større renovering, indfriet et statslån og indfriet hjemfaldspligten. Det har betydet, at de 2 boliger er blevet meget dyre, og har som konsekvens, at de er plaget af tomgang.

DUAB har derfor afsøgt muligheden for et frasalg af de to boliger til Københavns Kommune som i øvrigt har flere ejendomme i tilknytningen til afdelingen.

Københavns Kommune var interesserede i at overtage de to boliger og der er indgået en betinget Købsaftale.

Københavns Kommune har i 2025 afsluttet deres interne due diligence og har i den forbindelse konstateret at alt er tilfredsstillende.

Der er indsendt en anmodning om vurdering til Vurderingsstyrelsen samt anmodet Landsbyggefonden om en udtalelse og finansieringsplan. Når dette er på plads kan der indsendes en ansøgning til Social- og Boligstyrelsen.

Vurderingsstyrelsen har oplyst, at vurderet pris til at være OK.

Der udestår fortsat opfyldelse af købsaftalens betingelse om ministeriegodkendelse. Her afventer DUAB fortsat en tilbagemelding fra Landsbyggefonden.

Derudover udestår også opfyldelse af købsaftalens betingelse om tilladelse til udstykning af ejendommen. Dette varetages af Københavns Kommune/landinspektør, som har indsendt udstykningssagen til myndighedsbehandling.

Det endelige salg forventes afsluttet i andet halvår af 2026.

Birkebjergkollegiet

Afdelingen har igennem mere end 10 år blevet forsøgt delvis nedlagt/ombygget og/eller afhændet.

Senest har UBSBOLIG A/S (UBS - på vegne af DUAB) forhandlet med Bolig Næstved (BN) og Landsbyggefonden (LBF), om at BN skulle overtage afdelingen. Disse forhandlinger er desværre ikke lykkedes, men ved LBF's mellemkomst er der skabt kontakt til Lejerbo i Næstved

DUAB ønsker at afhænde ejendommen til en anden Boligorganisation, hvor den skal fungere som familieboliger, da behovet for ungdomsboliger i Næstved er og har været for nedadgående. DUAB har som krav, at det ikke er forbundet med en udgift for Boligorganisationen.

Lejerbo er fortsat interesseret i at overtage afdelingen og ønsker at indgå en betinget købsaftale.

Kronborg kollegiet

Afdelingen har sammen med sin nabo – en mellemlang videregående uddannelsesinstitution (UNord) – haft et uafklaret matrikelforhold, hvor afdelingen har bygget – efter aftale – på skolens grund.

Nu skal Skolen sælges, og i den forbindelse har såvel skolen som DUAB ønsket at der kom en endelig afklaring på Matrikelforholdene.

Skolen og DUAB blev hurtig enige om et mageskifte, og hele 2023 og 2024 er pågået med at få de forskellige instansers godkendelse – Helsingør Kommune, Landsbyggefonden, Udbetaling Danmark, kreditforeningen med flere.

Sagen er afsluttet i 2025, og DUAB har sammen med Helsingør Kommune fået godkendt mageskiftet af alle instanser.

Kolding Ungdomsboliger

Der ligger 4 lejemål i en separat ejendom på Bredevej (en nedlagt børnehave) på indkørselsvejen ned til de øvrige ungdomsboliger i afdelingen.

Den Sociale Udviklingsfond ("SUF") ejer den resterende del af bygningen, hvor de har kontorer m.v. Den Sociale Udviklingsfond (SUF) er en nonprofit almennyttig fond.

Boligerne er større og dyrere, end de øvrige i afdelingen og dermed endnu sværere at udleje til den berettigede personkreds hertil kommer at afdelingen i forvejen er hårdt presset af lejeledighed.

SUF har udtrykt ønske om at købe de 4 lejemål af DUAB og forhandlingerne pågår pt.

Der udestår endelig afklaring på, hvorvidt der i forbindelse med salget skal udarbejdes og tinglyses servitutter eller om de relevante forhold skal reguleres i særskilte aftaler mellem parterne.

Herefter kan den betingede købsaftale underskrives og landinspektøren kan igangsætte den matrikulære sag.

Sagen forventes at pågå i 2026.

Internetaftale

DUAB har i 2024 udbudt internetaftale på vegne af afdelingerne. Der indkom tre relevante tilbud og organisationsbestyrelsen nedsatte et udvalg, der behandlede tilbuddene.

Ud fra en vurdering af pris, hastighed, etableringsomkostninger og beboerservice valgte bestyrelsen at indgå en aftale med Dansk Kabel TV.

I 2025 har alle afdelinger i DUAB fået tilbuddet om at komme med på aftalen, hvor størstedelen nu befinder sig.

Udlejning til ukrainske flygtninge

Både på Birkebjerg Kollegiet og på Sankt Jørgens Kollegium i Næstved, har DUAB indgået en aftale med Næstved Kommune omkring udlejning til ukrainske flygtninge. Begge ejendomme har været præget af tomgangsleje, hvorfor det udover at løfte en samfunds kritisk opgave også hjælper med at holde tomgangslejen nede på ejendommene.

Governance

Organisationsbestyrelsen i 2025 arbejdet med boligorganisationens forsikringer, politik til brug af dispositionsfond og arbejdskapitalen samt investeringspolitik for boligorganisationen.

Egenkontrol og økonomistyring

1. Introduktion

1.1 Formål med egenkontrollen:

Formålet med denne egenkontrol er at evaluere og forbedre boligorganisationens effektivitet og kvalitet i driften.

1.2 Kort beskrivelse af boligorganisationen

DUAB er et boligselskab, der er dannet af repræsentanter for de uddannelsessøgendes landsorganisationer. Selskabet er stiftet for at sikre, at de unge og uddannelsessøgende kan få indflydelse på, hvorfor, hvordan og hvor der bygges nye boliger. Vores formål er at skabe gode boliger, hvor der er behov for det - primært for unge og uddannelsessøgende, men ud over ungdomsboliger også almennyttige boliger og ældreboliger.

DUAB har tradition for, at de kommende beboere er med til at udforme nye byggerier. Dette sikres gennem byggebestyrelse med de unge uddannelsessøgende, der i stort og småt bestemmer byggeriets udformning. I DUAB satser vi på at bygge boliger, der giver mulighed for et aktivt og frivilligt samvær samtidig med, at den enkelte beboer kan fravælge samværet, når dette ønskes. Samvær skal være en mulighed og ikke en nødvendighed.

2. Metoder og Værktøjer

2.1 Beskrivelse af de anvendte metoder og værktøjer

Som resultat af tidligere års drøftelser, har DUAB valgt at lave en SWOT analyse af boligorganisationen.

En SWOT-analyse er et stærkt værktøj til at skabe et øjebliksbillede for en organisations styrker, svagheder, muligheder og trusler.

SWOT analysen skal være med til at kunne sætte en klar forretningsgang for organisationsbestyrelsen, da den kan sætte opmærksomhed på de risici der er for DUAB, samt at kunne anerkende, hvad DUAB gør godt nu, hvad DUAB gør mindre godt nu og udarbejde en succesrig strategi for fremtiden.

2.2 SWOT analyse

* Udarbejdet primo 2025

STYRKER (S)	SVAGHEDER (W)	MULIGHEDER (O)	TRUSLER (T)
Drift er samlet I 3 ejendomskontorer, København, Roskilde og Kolding	Meget udskiftning i personale	Tættere dialog med samarbejdspartener omkring nye projekter	Tomgang der tærer på dispensationsfonden

Stor erfaring på drift og administration	Forskellige sammensætninger i afdelingerne. Svært at lave ensartet arbejde.	Uddannelse af OB-medlemmer, til gavn for DUAB i fremtiden	Faldende ansøgerantal i Roskildeområdet, grundet privat byggeri
Stor geografisk spredning som er både en styrke og udfordring.	Stor geografisk spredning som er både en styrke og udfordring.	Mulighed for afsættelse af Birkebjerg Kollegiet til Lejerbo	Flere afdelinger har ikke beboerdemokratisk indflydelse, da der ikke er valgt afdelingsbestyrelser
Opkvalificering af beboerdemokrati	Tomgangsudfordringer i Roskilde, Næstved og Kolding	Udbud af internetaftaler til effektivisering af afdelingerne og besparelser	Kan man bibeholde 4 valgte fra kollegier som sidder i OB? Skal man satse mod familieboligerne?
En veldreven boligorganisation	Manglende henlæggelser til større arbejder (Tag + vinduer)	Indgåelse af aftale med ISTA, der reducere omkostninger ved målere. Dette kan give en mere effektiv drift.	
Handelskraftig organisationsbestyrelse	Manglende vedligehold som giver forsikringskader	Udvikling af beboerapp	
ISAE3402	Grundet den store udskiftning, mere reagerer end agerer	Implementering af AI i administrationen	
	Mange ungdomsboliger giver en stor udskiftning også i beboerdemokratiet	Implementering af UNIK BOLIG Forbrugsconnect.	

3. Tiltag der skal gennemføres

3.1 Liste over tiltag som skal laves:

DUAB har sat fokus på afdelinger, og vil lavet følgende tiltag:

1. Implementering af energibesparende foranstaltninger
2. Rentabilitetsundersøgelse af tilbud på forbrugsmålere til afdelinger, hvor disse ikke er endnu
3. Fokus på DV-Budget, herunder større fokus på at få indført større arbejder i langtidsplanerne som Driftsbekendtgørelsen foreskriver, og at henlæggelserne er svarende.

4. Større fokus på at arbejder igangsættes i DV-Budget.
5. Fokus på afdelinger med tomgang, og handleplaner på hvordan dette kan undgås.
6. Fokus på at få røde afdelinger gule, og gule afdelinger grønne.

3.1.1 Beskrivelse af hvert tiltag:

1. Forsat fokus på at afdelingerne konstant energioptimeres. Dette sker med at flere afdelinger skal have undersøgelser om, det kan svare sig at sætte målere op til energi, så det kører på aconto/eller målere til at kunne tilmelde sig direkte hos en leverandør, hertil jævnlig kontrol med, om vores udstyr på fællesarealerne kan udskiftes til noget som sparer mere energi, end det som er installeret nu.
2. I forsættelse af energibesparende foranstaltninger, har flere afdelinger ikke forbrugsmålere. Det undersøges nu, i aftalen der er med ISTA, om det kan svare sig at få opsat målere i ejendommene, hvor der ikke er en måler lige nu. Dette skal være med til at sikre en effektiv drift.
3. For at fremtidssikre alle afdelinger, skal der henlægges til det arbejde, som man ved kommer til at være i afdelingerne.
4. I forlængelse af punkt 3, skal der sættes større fokus på at få igangsat arbejder, som allerede er i DV-Budgettet. Der udarbejdes jævnligt budgetkontroller, således at der kan holdes snor i, at arbejderne igangsættes.
5. Undersøgelse af de afdelinger som belaster DUAB med tomgang, her er der tale om
 - Afdeling 4, Kolding ungdomsboliger
 - Afdeling 6, Trekroner Kollegiet
 - Afdeling 9, Birkebjerg Kollegiet
 - Afdeling 16, Sankt Jørgens Kollegiet
 - Afdeling 31, Eriksgaard Kollegiet
 - Afdeling 34, Sundby KollegietTiltagene skal målrettes de enkelte afdelinger, for at lave en plan om, hvordan man kan nedsætte tomgangslejen bedst muligt.
Nærmere beskrivelse findes under punkt 3.1.2
6. Fokus på konto 109, 110, 112, 114, 115, 117, 121 og 122 for at nedsætte udgifterne hvor DUAB selv kan have indvirkning på beløbene.

3.1.2 Mål

1. Målet er at antallet af brugt kW er nedadgående eller stabilt over de næste 4 år for alle DUABs afdelinger. De steder hvor der indsættes elmålere skal der ske en nedsættelse på 10% af forbruget, som det er i dag.
2. De steder hvor der implementeres varme og vandmålere skal forbruger nedsættes med 10% i boligerne inden for 4 år.
3. At inden for 4 år har alle afdelinger de store reoveringsager inde i deres DV-budgetter, og at alle DV-Budgetter er gennemgået for gamle poster.
4. At alle budgetlagte arbejder igangsættes i de år de er planlagt. De som ikke igangsættes skrives der en redegørelse om hvorfor.
5. Målene for afdelingerne ligger som følger på tomgangen:
 - **Afdeling 4:** Aftalt udlejning med vicevært, så tomgangen skal falde med 25%
 - **Afdeling 6:** Tomgangen skal ikke vokse og om 2 år skal en handlingsplan for

”minikollektiverne” være på, hvis tomgangen forsat er et problem. Handlingsplanen indebærer en ombygning af ejendommen, så det bliver enkeltværelser, uden fællesarealer.

- **Afdeling 9:** Målet inden for 3 år at afdelingen er afhændet til en anden almen boligorganisation.

- **Afdeling 16:** Nedbringe tomgangen med 25% inden for 4 år.

- **Afdeling 31:** Bibeholde nuværende tomgangstab, og igangsættelse af handlingsplan for de 10 fællesboliger, som står for tomgangen. Handlingsplanen indebærer en ombygning af lejemålene. Handlingsplanen skal være klar inden for 4 år.

- **Afdeling 34:** Nedsætte tomgangslejen med 25% inden for 4 år.

6. For at effektiviserer afdelingerne, skal der være fokus på følgende konti:

Renovation kt. 109: Højt grad påvirket af renovationspriser udefra, hvorfor DUAB vil holde øje med, om der er for mange containere/affaldsbeholdere på afdelingerne.

Forsikringer kt. 110: Forsikringerne sendes i udbud hvert år for DUAB for at der altid gives bedst mulige pris.

Administrationshonorar kt. 112: DUAB ligger langt under benchmarking, hvorfor dette ikke er et fokuspunkt.

Renholdelse kt. 114: Der sættes fokus på udgiften til rengøring, og med en ny effektivisering af viceværttimerne, skal nogle af disse opgaver kunne hjemtages. Inden for 4 år, skal alle renholdelsesudgifter være stabile eller faldende for afdelingerne.

Almindelig vedlig. kt. 115: Fokus på at kun nødvendige vedligeholdelser ligger her, og mere bliver planlagt. Målet er at kt. 115 ikke har unødvendige poster på sig i fremtiden.

Kt. 117 og 122 fastsættes der ikke mål for i denne omgang, men tages op til vurdering igen til næste kontrol.