

Møde	Organisationsbestyrelsesmøde DUAB		
Dato	30. april 2025		
Sted	Jernbanegade 4, 4., 1608 København V		
Deltagere	Rasmus Kjær Slot	Bestyrelsesformand (DIS fonden)	RKS
	Frederik Kresten Walmar	Bestyrelsesnæstformand Amagerkollegiet)	FKW
	Asger Højegaard-Jensen	Bestyrelsesmedlem (Lautrupgård kollegiet)	AHJ
	Maria Køpke	Bestyrelsesmedlem DSK)	MKØ
	Mio Ben-Or	Bestyrelsesmedlem (Tårnby kollegiet)	MBO
	Ole Alstrup	Afdelingsbestyrelse Rahbekhus	OAL
	Berit Johannsen	Afdelingsbestyrelse Rahbekhus	BJO
Afbud	Elvina Pedersen	Bestyrelsesmedlem (Birkerød kollegiet)	EPE
	Karina Heuer Bach	Bestyrelsesmedlem (DIS fonden)	KHB
	Therese Dons	Suppleant (Duebrødre kollegiet)	TDO
	Rebecca Sørensen	Suppleant (Duebrødre kollegiet)	RSØ
Administrator	Gregers Andersen	UBSBOLIG A/S	GAN
	Kristoffer Kristensen	UBSBOLIG A/S	KRK
	Iben Koch	UBSBOLIG A/S	IKO
	Keld Schmidt	UBSBOLIG A/S	KES
	Ulla Madsen	UBSBOLIG A/S	UMA

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent (B)
2. Godkendelse af dagsorden (B)
3. Godkendelse af referat - Organisationsbestyrelsesmøde 4. februar 2025 (B)
4. Rahbek Hus – Udskiftning af vinduer – Status (O)
5. Kronborg kollegiet – Status (O)
6. Birkebjerg kollegiet – Status (O)
7. Salg af efor bolig Sundby kollegiet – Status (O)
8. Salg af 4 boliger Kolding ungdomsboliger - Status (O)
9. Birkebjerg – Regnskab 2024 (B)
10. Ombygning af Trekroner kollegiet (D)
11. Bestyrelsesevaluering (D)
12. Renoveringssager – Fast aftale med UBSBOLIG ved mindre sager (B)
13. Budgetopfølgning 1. kvartal (O)
14. Behandling af materiale til beslutning på repræsentantskabsmøde (B)
15. Behandling af budget for organisationsbestyrelsen (B)
16. Behandling af regnskaber (B)
17. Orientering om styringsdialog med Københavns kommune (O)
18. Udpegelse af repræsentanter til Alment Boligforum i Køge kommune (B)
19. Meddelelser (O)
 1. Fra administrationsselskabet
 2. Fra formanden
 3. Fra den øvrige bestyrelse
 4. Byggesager – oversigt vedhæftet
20. Næste møde (O)

Ad 1 Valg af dirigent

Rasmus Kjær Slot (RKS) blev valgt som dirigent og Gregers Andersen (GAN) som referent.

Ad 2 Godkendelse af dagsorden

Punkt 11 bestyrelsesevaluering blev rykket ned til før punkt 19, herefter blev dagsordenen godkendt uden yderligere kommentarer.

Ad 3 Godkendelse af referat af organisationsbestyrelsesmøde 4. februar 2025

Referatet var i henhold til den vedtagne forretningsgang allerede udsendt, godkendt og underskrevet digitalt af dirigent og referent. Der var ikke yderligere kommentarer til referatet.

Ad 4 Rahbek Hus – Udskiftning af vinduer

Der har været afholdt fællesmøde med Frederiksberg kommune, og kommunen har tilkendegivet, at de vil acceptere mere end hidtil, så der nu er meget større handlerum. Keld Schmidt (KES) har derfor udarbejdet reviderede tegninger efter beboernes ønsker. Der foreligger nu to modeller, et med franske altaner og et uden, som skal forelægges for beboerne på et afdelingsmøde. Prisforskellen på de to projekter er kr. 150.000,- og den samlede pris på projektet er meget lavere end tidligere, da Frederiksberg kommune har åbnet for en anden type vinduer og materialevalg.

Ad 5 Kronborg kollegiet – Status

Iben Koch (IKO) oplyste, at der blot udestår, at refusionssaldoen bliver overført. Sagen kan derfor betragtes som afsluttet.

Ad 6 Birkebjerg kollegiet – Status

IKO oplyste, at Lejerbo fortsat er interesseret i at overtage afdelingen og ønsker at indgå en betinget købsaftale. Der er dog forbundet udgifter til advokat, i forbindelse med udarbejdelse af en betinget købsaftale, anslået maks kr. 100.000,-

Bestyrelsen drøftede mulighederne og besluttede at gå videre med at få udarbejdet en betinget købsaftale.

Rasmus Kjær Slot (RKS) oplyste, at salget skal behandles på repræsentantskabsmødet, da det sidst har været behandlet i 2019, dengang der var tale om et salg til Næstved kommune.

Ad 7 Salg af efor bolig Sundby kollegiet – Status

IKO gav følgende status:

Københavns kommune har 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 der kan forventes svar medio juni.

Landsbyggefonden har oplyst, at de skal bruge vurderingen fra Vurderingsstyrelsen samt det udfyldte ansøgningsskema til Social- og Boligstyrelsen, så deres sagsbehandling kan først afsluttes når der forelægger et svar fra Vurderingsstyrelsen.

Ad 8 Salg af 4 boliger Kolding ungdomsboliger - Status

IKO oplyste, at sagen kører i proces og der p.t. pågår en sag om matrikulær udmøntning i Kolding kommune.

Selve salget vil blive forelagt kommunen til godkendelse, når de endelige købsbetingelser er afstemt med Den Sociale Udviklingsfond og købsaftalen er underskrevet.

Ad 9 Birkebjerg – Regnskab 2024

I afdelingens regnskab er der registeret en forbedringssag med samlet udgifter kr. 682.392,56, det er opsamlede udgifter på at få undersøgt ombygning/salg af ejendommen i de forløbne 8 til 10 år.

USBOLIG A/S indstiller til bestyrelsen, at det accepteres, at udgiften fuldt ud udgiftsføres i afdelingens årsregnskab 2024, da saldoen dags dato mangler finansiering.

Det vil medføre at afdelingens årsregnskab 2024 vil komme ud med et samlet underskud på kr. 561.919, men afdelingen vil ikke komme til at mærke det efterfølgende, da deres resultatskonto er på kr. 744.060.

Afdelingen vil derfor stadig stå med en positiv saldo på kr. 182.141, så det vil stadig være rigtig fint for beboerne.

Bestyrelsen godkendte indstillingen.

Ad 10 Ombygning af Trekroner kollegiet

Organisationsbestyrelsen bad på sidste møde UBSBOLIG om at se på mulighederne for at ombygge fælles 4'erne på Trekronerkollegiet, da afdelingen er plaget af vedvarende tomgang.

KES havde set på mulighederne og der var inden mødet udsendt skitsetegninger, hvor man omdannede boligerne til boliger med to værelser.

KES oplyste, at der ikke var andre muligheder, sådan som bygningen er opført, og de anslåede omkostninger vil være omkring 500.000,- pr. fælles 4'er, der er i alt 24 fælles 4'ere i afdelingen.

Da der vil blive tale om at nedlægge almene boliger, vil det være en længere proces, grundet godkendelser i både kommune, ministeriet m.v.

Bestyrelsen besluttede i første omgang, at UBSBOLIG skal indhente et tilbud på projektering, forhøre sig hos RIU Roskilde om ventelistetal og fremtidsudsigter samt høre afdelingsbestyrelsen om deres holdning til og vurdering af projektet.

Ad 12 Renoveringssager – Fast aftale med UBSBOLIG ved mindre sager

UBSBOLIG indstillede til organisationsbestyrelsen, at der laves en fast aftale omkring honorering af mindre sager i langtidsplanerne, så der ikke hver gang skal udarbejdes selvstændige honoraraftaler, når honoraret ikke overstiger kr.50.000

RKS oplyste, at formanden og næstformanden ofte underskriver honoraraftaler på mindre beløb.

Bestyrelsen drøftede indstillingen og besluttede at godkende den. UBSBOLIG bedes derfor udarbejde en aftale, så det kan komme endeligt på plads.

Ad 13 Budgetopfølgning 1. kvartal

Der var sammen med indkaldelsen udsendt budgetkontrol for afdelingerne og organisationsbestyrelsen for 1. kvartal 2025.

Bestyrelsen var tilfredse med formen og RKS gjorde opmærksom på, at alle bestyrelsesmedlemmerne har adgang til bestyrelsesweb, hvis man skulle have interesse i at dykke yderligere ned i økonomien.

Bestyrelsen tog herefter budgetopfølgningen til efterretning.

Ad 14 Behandling af materiale til beslutning på repræsentantskabsmøde

Standard dagsorden til mødet er allerede udsendt og der er tilføjet et punkt omkring salget af de fire boliger i Kolding.

Herudover skal der er punkt på omkring overdragelse af Birkebjerg kollegiet til Lejerbo.

Organisationsbestyrelsen bad UBSBOLIG om at indhente et kontroltilbud på revision. Hvis det kan indhentes i ordentlig tid inden repræsentantskabsmødet, vil organisationsbestyrelsen behandle det på deres online møde den 19. maj 2025.

Der var ikke yderligere ønsker/forslag til beslutningspunkter på repræsentantskabsmødet.

Ad 15 Behandling af budget for organisationsbestyrelsen

Budgettet var ikke blevet færdiggjort i god nok tid til at blive udsendt inden mødet, så det blev omdelt til bestyrelsen på mødet.

Ulla Madsen (UMA) gennemgik budgettet for bestyrelsen og gjorde opmærksom på, at regnskabstallene for 2024 kan ændre sig, da regnskabet afventer den endelige godkendelse fra revisor. Herudover skal afdelingerne igen til at indbetale til dispositionsfonden, da denne kommer under maksimumgrænsen i 2026.

Bestyrelsen tog budgettet til efterretning og vil behandle det endeligt den 19. maj 2025 på onlinemødet.

Ad 16 Behandling af regnskaber

Regnskaberne er løbende blevet lagt på DUAB's hjemmeside i takt med de er blevet færdigrevideret.

UMA oplyste at der pt. udestår 4 afdelingsregnskaber og organisationens regnskab hos revisor.

Der blev omdelt en oversigt over afdelingernes over- og underskud og bestyrelsen spurgte ind til de mest iøjefaldende over- og underskud.

Kristoffer Kristensen (KRK) gav nedenstående status på afdelingernes godkendelse:

Afdeling	Sendt til bestyrelse	Sendt til underskrift	Underskrevet
505401	Ja	Ja	Ja
505402	Ja	Ja	Ja
505403	Ingen bestyrelse		
505404	Ingen bestyrelse		
505405	Ja	Ja	Nej
505406	Ja	Ja	Ja
505407	Ingen bestyrelse		
505408	Ja	Ja	Nej
505409	Ingen bestyrelse		
505410	Ja	Ja	Nej
505411	Ja	Ja	Nej
505412	Nej	Nej	Nej
505413	Ingen bestyrelse		
505415	Ja	Ja	Ja
505416	Ingen bestyrelse		
505418	Ingen bestyrelse		
505419	Ingen bestyrelse		
505420	Ja	Ja	Ja
505421	Nej	Nej	Nej
505422	Nej	Nej	Nej
505423	Nej	Nej	Nej
505425	Ingen bestyrelse		
505431	Nej	Nej	Nej
505432	Ja	Ja	Nej
505434	Nej	Nej	Nej

Det blev aftalt, at regnskaberne, når de er færdigreviderede bliver lagt på DUAB's hjemmeside sammen med det øvrige materiale, så bestyrelsen kan foretage den endelige behandling på onlinemødet den 19. maj 2025.

Bestyrelsen besluttede på samme måde som sidste år at afholde et onlinemøde d. 19. maj mhp. behandling af sidste udeståender ifm. repræsentantskabsmødet, herunder særligt godkendelse af de af afdelingernes regnskaber der ikke var revideret på tidspunktet for indeværende bestyrelsesmøde. Hvis ingen af bestyrelsesmedlemmerne har spørgsmål eller indvendinger ift. de i indkaldelsen fremsatte indstillinger godkendes materialet blot og mødet

aflyses. Med indkaldelsen gives der derfor en frist for, hvornår bestyrelsesmedlemmer skal ytre ønske om at afholde onlinemødet. Hvis ingen ytrer ønske om dette godkendes indstillingerne og mødet aflyses.

Ad 17 Orientering om styringsdialog med Københavns kommune

Udkast til referat fra årets styringsdialogmøde var udsendt til bestyrelsen inden mødet. RKS gennemgik kort referatet, hvorefter bestyrelsen tog det til efterretning.

Ad 18 Udpegelse af repræsentanter til Alment Boligforum i Køge kommune

Køge kommune er i lighed med de fleste andre kommuner i gang med at nedsætte et alment boligforum, hvor boligorganisationerne kan drøfte aktuelle temaer i forlængelse af årets styringsdialoger mellem kommune og boligorganisationer (fx biodiversitet, fællesskabsaktiviteter, energirenovation m.v.) og har i den forbindelse bedt UBSBOLIG om at høre bestyrelsen om de vil udpege medlemmer til forummet.

Bestyrelsen besluttede, at hvis der er medlemmer der har lyst/behov for at deltage i Boligforum, både i Køge og andre kommuner, står det dem frit for.

Hvis bestyrelsesmedlemmer har en særlig interesse i at deltage i disse arrangementer opfordres de til at kontakte UBS, hvorefter de vil modtage invitationerne fremadrettet.

Ad 11 Bestyrelsesevaluering

Bestyrelsen var overordnet tilfredse med mødefrekvensen og indholdet på møderne.

Asger Højegaard-Jensen (AHJ) oplyste, at han var tilfreds med standarden og det høje faglige indhold. Det havde været svært at komme ind i regler og materiale til en start, men fandt det meget givende.

Ad 20 Meddelelser

1. Fra administrationsselskabet

Intet nyt

2. Fra Formanden

RKS oplyste at der på baggrund af beslutningen på organisationsbestyrelsesmødet den 4. februar 2025 er bundet 22 mio. kr. i 11 måneder til d. 3. februar 2026, på en konto hos Danske Bank til 1,34% p.a.

3. Fra den øvrige bestyrelse

Intet nyt fra bestyrelsen.

4. Byggesager

Der var sammen med indkaldelsen udsendt en oversigt over renoverings- og byggesager. Organisationsbestyrelsen tog oversigten til efterretning.

Ad 20 Næste møde

Næste organisationsbestyrelsesmøde blev fastlagt til 19. maj 2025 online via Teams.

Punkter på dagsorden vil være følgende:

- Endelig godkendelse af regnskaber
- Endelig godkendelse af budget 2026 for organisationen
- Evt. behandling af forslag til revisor, herunder muligt kontroltilbud på revision

Rasmus Kjær Slot
Dirigent

Gregers Andersen
Referent

Dato:

Dato:

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Gregers Schultz Andersen

UBSBOLIG A/S CVR: 34892776

Underskriver

På vegne af: Referent

Serienummer: 5b50b24a-6dc0-48f6-886e-263fbf245ff2

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-05-16 07:46:59 UTC



Rasmus Kjær Slot

Underskriver

På vegne af: Dirigent

Serienummer: 61eaa375-1ce3-43e9-904c-057193f9acbe

IP: 217.16.xxx.xxx

2025-05-16 07:47:35 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.