

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

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af dagsorden
3. Godkendelse af referat - Organisationsbestyrelsesmøde 10. december 2024
4. Rahbekhus, udskiftning af vinduer - Status
5. Kronborg kollegiet – Status
6. Birkebjerg kollegiet – Status
7. Salg af efor bolig Sundby kollegiet – Status
8. Salg af 4 boliger Kolding ungdomsboliger - Status
9. Opsamling på tomgang i 2024
10. Investering af DUAB's midler
11. Valg af internet leverandør
12. Årshjul 2025
13. Meddelelser
 1. Fra administrationsselskabet
 2. Fra formanden
 3. Fra den øvrige bestyrelse
 4. Byggesager – oversigt vedhæftet
14. Næste møde

Ad 1 Valg af dirigent

Rasmus Kjær Slot (RKS) blev valgt som dirigent og Gregers Andersen (GAN) som referent. RKS oplyste, at Elvina Pedersen er på barsel og at Rebecca Sørensen, som førstesuppleant, træder ind i bestyrelsen i Elvinas sted. RKS konstaterede herefter, at bestyrelsen var beslutningsdygtig.

Ad 2 Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt uden kommentarer.

Ad 3 Godkendelse af referat af organisationsbestyrelsesmøde 10. december 2024

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

RKS kunne konstatere, at der er mange forskellige spor mellem UBSBOLIG, afdelingsbestyrelsen og forskellige afdelinger i Frederiksberg kommune.

RKS foreslog derfor, at UBSBOLIG beder Frederiksberg kommune om et møde, hvor både tilsynet og tekniskafdeling i Frederiksberg kommune samt afdelingsbestyrelsen og UBSBOLIG deltager, så alle interessenter i sagen kan være til stede på samme tid.

De to repræsentanter fra Rahbekhus, Berit Johannsen og Ole Alstrup samt organisationsbestyrelsen var enige i, at det var være en god løsning.

Det blev derfor besluttet, at UBSBOLIG kontakter Frederiksberg kommune og får sat et møde i stand. Det ligger Organisationsbestyrelsen på sinde at få fremmet byggesagen snarest, så kvaliteten af ejendommen kan forbedres, og beboerne kan få en afklaring på den fremadrettede økonomiske situation.

Ad 5 Kronborg kollegiet – Status

Iben Koch (IKO) oplyste, at alle parter er enige om refusionsopgørelsen og sagen derfor stort set er afsluttet, der afventer dog stadig de sidste formalia.

Ad 6 Birkebjerg kollegiet – Status

IKO oplyste, at der desværre fortsat intet nyt er at berette i sagen.

RKS fandt det uholdbart, at der ikke var fremdrift i sagen og organisationsbestyrelsen bad derfor om følgende:

- UBSBOLIG skal igen tage kontakt til Landsbyggefonden og bede dem om en status på Lejerbo's mulige overtagelse af afdelingen.
- UBSBOLIG bedes forhøre sig om, Næstved Kommune fortsat mener, der er behov for mindre familieboliger, eller om det er en helt anden type boliger, kommunen har brug for. Herefter kan DUAB overveje at gå videre med en helhedsplan for kollegiet, hvis et salg ikke er muligt.

Ad 7 Salg af efor bolig Sundby kollegiet – Status

IKO oplyste, at der er indgået en betinget købsaftale med Københavns kommune og Københavns kommune har deponeret købssummen på en deponeringskonto hos DUAB.

Der udstår nu det store arbejde med at få salget godkendt i diverse instanser.

Købsaftalen er godkendt og underskrevet af de tegningsberettigede, og er betinget bl.a. af at organisationsbestyrelsen godkender aftalen i sin helhed. Som supplement til det mandat Organisationsbestyrelsen gav på sit møde d. 10. december udsendes den betingede købsaftale derfor umiddelbart efter bestyrelsesmødet til medlemmerne af Organisationsbestyrelsen. Organisationsbestyrelsens medlemmer får dernæst 14 dage til at indsende eventuelle indvendinger til formanden og/eller UBS. Hvis der ikke er indkommet kritiske bemærkninger inden den givne tidsfrist, anses aftalen for værende godkendt.

Ad 8 Salg af 4 boliger Kolding ungdomsboliger - Status

IKO oplyste, at der løbende afholdes møder mellem Den Sociale Udviklingsfond, UBSBOLIG og Kammeradvokaten.

Der er pt. ved at blive lagt sidste hånd på en købsaftale.

Salget skal i øvrigt op til behandling på årets repræsentantskabsmøde, således at et eventuelt salg endeligt kan godkendes af DUAB

Ad 9 Opsamling på tomgang i 2024

Der var inden mødet udsendt en oversigt over tomgangen pr. afdeling i 2024 med sammenligningstal for 2023.

Det er forsat følgende afdelinger, der belaster med tomgang:

- Kolding ungdomsboliger
- Trekroner kollegiet
- Industri og Håndværker kollegiet
- Sct. Jørgens kollegium
- Eriksgaard
- Sundby kollegiet

Udover ovenstående afdelinger belaster Sportskollegiet i 2024, hvilket skyldes en større oversvømmelse i stueetagen, til gengæld er tomgangen faldet væsentligt på Birkebjerg kollegiet, som dog skyldes, at Næstved kommune har lejet en stor del af boligerne til ukrainske flygtninge.

Kolding ungdomsboliger har længe været et problem, forhåbentlig løser noget af tomgangsproblemet sig med salget af de 4 boliger.

Trekroner kollegiet har også været et problem gennem flere år og skyldes, at en stor del af boligerne er fælles 4'ere. Organisationsbestyrelsen bad derfor UBSBOLG om at undersøge muligheden og økonomien i, at foretage en ombygning, der kan udfase fælles 4'erene.

Tomgangen i Industri og håndværker kollegiet skyldes svigtende tilslutning til ventelisten.

For så vidt angår Sct. Jørgens kollegiet er det håbet, at et frasal og dermed ombygning af Birkebjerg kollegiet vil nedsætte tomgangsproblemet på Sct. Jørgens kollegiet.

For Eriksgård er det de boliger, der er opført som fælles 2'ere, der medfører tomgang i afdelingen.

Sundby kollegiet er igen på rette vej efter renoveringssagen, der har stort set ikke været tomgang siden sommeren 2024.

Organisationsbestyrelsen bad UBSBOLIG være opmærksomme på tilbagevendende problemer med udlejningsvanskeligheder i afdelingerne som ikke grunder i f.eks. vandskader eller lignende. Hvis UBSBOLIG vurderer at enkelte afdelinger ikke er tilstrækkeligt attraktive til at kunne sikre en fuld udlejning ser Organisationsbestyrelsen gerne at de bliver gjort opmærksomme på dette, og at der efterfølgende igangsættes et arbejde med at udbedre dette, således at tomgang i videst muligt omfang kan undgås.

Ad 10 Investering af DUAB's midler

DUAB bandt i 2024 knap 22 millioner på en højrente konto, beløbet blev i januar 2025 frigivet.

På foranledning af formandsskabet blev beløbet bundet igen i en måned frem til 17. februar 2025 til en rente på 1,6%. Dette for fortsat at sikre en forsat høj renteindtægt frem til organisationsbestyrelsesmødet hvor der kan træffes en beslutning om placering af midlerne.

Ovenstående har medført en renteindtægt på kr. 30.000,- til DUAB i perioden frem til 17. februar 2025

UBSBOLIG havde udarbejdet et likviditetsbudget for 2025 og gennemgået dette med formanden.

RKS oplyste, at det tidspunkt på året, hvor der er størst negativt udsving på selskabets samlede likviditet, er der tale om et minus på 5 millioner, hvilket dog stadig betyder, at DUAB på dette tidspunkt fortsat har 50 millioner stående.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at give RKS mandat til at binde 20 millioner +/- 10% i en periode på mellem 6 til 12 måneder på en højrente konto.

Ad 11 Valg af internet leverandør

På det seneste Organisationsbestyrelsesmøde nedsatte bestyrelsen et internetudvalg, med henblik på at udarbejde en indstilling til valg af internetleverandør.

Der var inden mødet udsendt en oversigt, der sammenlignede de forskellige tilbud, samt tilbuddene fra de enkelte leverandører (Bolignet Aarhus, Dansk Kabel TV og Fiberteamet).

Internetudvalget fandt, at bindingsperioden, etableringsomkostningerne og det fremadrettede ejerskab af infrastrukturen i tilbuddet fra Fiberteamet ikke var gunstigt for afdelingerne.

Tilbuddene fra Bolignet Aarhus og Dansk Kabel TV var meget idendiske, for så vidt angår pris, hastighed og service.

Dansk Kabel TV tilbød dog finansiering af etableringsomkostninger over en årrække, samt at en del af infrastrukturen blev stillet gratis til rådighed, mens etableringsomkostningerne hos Bolignet Aarhus skulle falde i forbindelse med, at løsningen blev taget i drift.

Internetudvalget indstillede derfor til bestyrelsen, at DUAB valgte Dansk Kabel TV som internet udbyder.

Organisationsbestyrelse besluttede, at Dansk Kabel TV fremadrettet er den foretrukne internet udbyder for DUAB's afdelinger.

Det står afdelingerne frit for, at forblive på deres nuværende løsning, men ønsker en afdeling at skifte fra deres nuværende leverandør, skal de skifte over til Dansk Kabel TV.

Ad 12 Årshjul 2025

Der var inden mødet udsendt udkast til årshjul for 2025 til organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen godkendte udkastet, dog med følgende ændringer:

- Der skal afholdes et Team's møde den 18. maj 2025, hvis der opstår behov for en sen godkendelse af afdelingernes regnskaber før repræsentantskabsmødet
- Politik og brug af dispositionsfonden og arbejdskapitalen skal tilføjes mødet i september
- Investering af DUAB's midler skal tilføjes mødet i november

RKS oplyste, at han ville opdatere årshjulet, så det kan blive lagt på DUAB's hjemmeside.

Ad 13 Meddelelser

1. Fra administrationselskabet

IKO oplyste, at der i februar afholdes styringsdialog med Københavns kommune, hvor RKS deltager.

IKO oplyste at, UBSBOLIG gerne vil have et punkt på dagsorden på næste møde omkring honoraraftaler for renoverings- og byggesager. UBSBOLIG vil foreslå, at der laves en fast aftale omkring honorering af mindre sager i langtidsplanerne, så der ikke hver gang skal udarbejdes selvstændige honoraraftaler, når honoraret for eksempel ikke overstiger kr. 25.000 – kr.50.000.

Kristoffer Kristensen (KRK) oplyste, at der den 6. marts 2025 kl. 17:30 er møde i bolig politisk forum i Frederiksberg kommune. Hvis medlemmer af organisationsbestyrelsen

skulle have interesse i at deltage, kan man kontakte KKK.

2. Fra Formanden

RKS oplyste, at Købsaftalen for efor boligerne på Sundby kollegiet er blevet underskrevet.

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 14 Næste møde

Næste organisationsbestyrelsesmøde blev fastlagt til 30. april 2025 kl. 17:00 til kl. 19:00 hos UBSBOLIG A/S, Jernbanegade 4, 4., 1608 København V.

Punkter på dagsorden til næste møde:

- Kronborg kollegiet – Status
- Birkebjerg kollegiet – Status
- Salg af ungdomsboliger Kolding – Status
- Salg af efor bolig Sundby kollegiet – Status
- Vinduessag Rahbekhus – Status
- Ombygning af Trekrøner kollegiet og Eriksgaard
- Budget opfølgning 1. kvartal
- Renoveringssager – fast aftale med UBSBOLIG ved mindre sager
- Bestyrelsesevaluering
- Behandling af foreløbige regnskaber
- Behandling af materiale til beslutning på repræsentantskabsmødet
- Behandling af budget for organisationsbestyrelsen.

Rasmus Kjær Slot

Dirigent

Dato:

Gregers Andersen

Referent

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

2025-02-24 07:42:41 UTC



Rasmus Kjær Slot

Underskriver

På vegne af: Dirigent

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-02-24 10:31:45 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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