

Møde	Organisationsbestyrelsesmøde DUAB		
Dato	14. august 2023		
Sted	Jernbanegade 4, 4., 1608 København V		
Deltagere	Rasmus Kjær Slot	Bestyrelsesformand (DIS fonden)	RKS
	Karina Heuer Bach	Bestyrelsesmedlem (DIS fonden)	KHB
	Frederik Kresten Walmar	Bestyrelsesmedlem (Amagerkollegiet)	FKW
	Asger Højegaard-Jensen	Bestyrelsesmedlem (Lautrupgård kollegiet)	AHJ
	Alexander Jarly	Bestyrelsesmedlem (Eriksgård)	AJA
	Kira Vendelbo	Bestyrelsesmedlem (DSK)	KVE
	Elvina Pedersen	Bestyrelsesmedlem (Birkerød kollegiet)	EPE
	Amir Carentius	Suppleant (Birkerødkollegiet)	ACA
Administrator	Iben Koch	UBSBOLIG A/S	IKO
	Gregers Andersen	UBSBOLIG A/S	GAN
	Kristoffer Kristensen	UBSBOLIG A/S	KRK
	Lone Mortensen	UBSBOLIG A/S	LOM
	Burak Özdemir	UBSBOLIG A/S	BUO

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af dagsorden
3. Godkendelse af referat af organisationsbestyrelsesmøde den 19. april 2023
4. Konstituering af organisationsbestyrelsen
5. Gennemgang af afdelingsbudgetudkast
6. Lån til afdeling 404 Kolding Ungdomsboliger
7. Projekt omkring beboerdemokrati - Status
8. Kronborg kollegiet – Status
9. Optagelse af Socialt kollegium – Status
10. Salg af Birkebjerg kollegiet – Status
11. Salg af 4 ungdomsboliger i Kolding
12. Generel aftale med Taxera
13. Opførelse af affaldsskur på Lauritz Sørensens vejs matrikel
14. Mødekalender efterår 2023 og forår 2024
15. Meddelelser
 1. Fra administrationsselskabet
 2. Fra formanden
 3. Fra den øvrige bestyrelse
 4. Byggesager
16. Næste møde

Ad 1 Valg af dirigent

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

Ad 2 Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt uden kommentarer.

Alexander Jarly (AJA), Kira Vendelbo (KVE), Elvina Pedersen (EPE) og Amir Carentius (ACA) deltog på mødet via Teams.

Ad 3 Godkendelse af referat af organisationsbestyrelsesmøde 19. april 2023

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 Konstituering af organisationsbestyrelsen

Frederik Kresten Walmar genopstillede til posten som næstformand og blev enstemmigt valgt.

Bestyrelsen sammensætning er herefter følgende:

Rasmus Kjær Slot	Formand	-	Udpeget af DIS-fonden
Frederik Kresten Walmar	Næstformand	-	Amagerkollegiet (til 2025)
Karina Heuer Bach	Bestyrelsesmedlem	-	Udpeget af DIS-fonden
Asger Højegaard-Jensen	Bestyrelsesmedlem	-	Lautrupgård kollegiet (til 2025)
Alexander Jarly	Bestyrelsesmedlem	-	Eriksgaard (til 2024)
Elvina Pedersen	Bestyrelsesmedlem	-	Birkerød kollegiet (til 2024)
Kira Vendelbo	Bestyrelsesmedlem	-	Udpeget af DSK
Amir Carentius	Suppleant	-	Birkerød kollegiet (til 2024)

Ad 5 Gennemgang af afdelingsbudgetudkast

Lone Mortensen (LOM) fremlagde først nogle generelle bemærkninger som har betydning for alle afdelingers budgetter herunder fald i energipriser, ny overenskomst for driftspersonale, dispositionsfonden er nået sit maksimum, regulering af administrationshonorar samt renteindtægter.

RKS oplyste at han har været en del inde over enkelte af budgetterne og var tilfreds med udformningen og henlæggelsesniveauet.

Organisationsbestyrelsen var enig i, at lån fra boligorganisationen til afdelinger skulle fremgå klart af både budgetter og regnskaber og ikke blot tages over mellemregningen. I det hele taget var det vigtigt for organisationsbestyrelsen, at alt fremgår klart og gennemskueligt i budgetterne.

Der var inden mødet udsendt udkast til budgetter for følgende afdelinger, som ikke har en afdelingsbestyrelse, hvor organisationsbestyrelsen træder til i stedet.

Afdeling 403 Kolding Ældreboliger

Afdeling 404 Kolding Ungdomsboliger

Afdeling 407 Køge

Afdeling 409 Birkebjerg

Afdeling 413 Kronborg kollegiet

Afdeling 418 OK-Centret Prs. Benedikte

Organisationsbestyrelsen godkendte budgetterne, som efterfølgende skal behandles og godkendes på de enkelte afdelingsmøder.

Ad 6 Lån til afdeling 404 Kolding Ungdomsboliger

Kolding Ungdomsboliger skal have lavet nyt tag, men der er ikke henlagt tilstrækkelige midler til en udskiftning i år, og det vil derfor medføre en huslejestigning på over 15%.

Organisationsbestyrelsen bedes derfor tage stilling til om afdelingen kan låne beløbet kr. 375.000,- af boligorganisationen. Lånet ville f.eks. kunne blive ydet af dispositionsfonden og afdrages over 10 år med en rente på diskontoen + 1%.

Organisationsbestyrelsen besluttede af UBSBOLIG skulle afsøge mulighederne for både lån i egne midler og lån af boligorganisationen.

RKS og Frederik Kresten Walmar (FKW) fik mandat af organisationsbestyrelsen til at godkende en længere løbetid end 10 år på lånet, således at det bliver så favorabelt som muligt for afdelingen.

Lone Mortensen og Burak Özdemir forlod herefter mødet.

Ad 7 Projekt omkring beboerdemokrati

Kristoffer Kristensen (KRK) oplyste at der torsdag den 17. august 2023 blevet afholdt det andet møde, hvor emnet vil være budget og regnskab og mødet vil blive afholdt på Trekronerkollegiet. Der er til mødet tilmeldt 9 personer, som alle er gengangere fra tidligere.

Ad 8 Kronborg kollegiet – Status

Helsingør kommune har endnu ikke godkendt magelægget endeligt, men det burde være en formsag.

For at undgå problemer med at en evt. køber af UNords grund ikke har indsigt i magelægget, har DUABs advokat foreslået at tinglyse en køberetsdeklaration på begge ejendomme der beskriver magelægget. Dette har UNord indvilliget i.

Køberetsdeklarationen er nu lagt til underskrift på tinglysning.dk.

Ad 9 Optagelse af Socialt kollegium – Status

Alt er nu tinglyst og på plads. Der skal nu afholdes afdelingsmøde, så der kan blive valgt en afdelingsbestyrelse og godkendt et budget.

Der hører en gammel efor bolig til kollegiet som er blev opdelt i 2 separate boliger. Boligerne har længe stået tomme da de alene i ren leje koster kr. 11.389,- om måneden. Boligerne er netop blevet udlejet, hvilket er glædeligt.

Dog er byggeregnskabet nu afsluttet og den sidste varsling er netop udsendt, hvilket medfører at lejen nu kommer op kr. 13.730,- en stigning på kr. 2.493,- pr. måned. De to boliger har ikke været påvirket af byggesagen

Begge de nye lejere har oplyst at det bliver for dyrt for dem og de derfor vil opsige boligerne.

Hvis de to lejemål kommer til at stå i tomgang vil det belaste boligorganisationen kr. 329.520,- i tomgang årligt.

RKS har hos BL undersøgt, om man kan differentiere lejen således at der i efor boligerne betales en lavere kvadratmeter leje end i de øvrige 112 kollegieboliger, og der er nogle muligheder.

Organisationsbestyrelsen drøftede de forskellige muligheder og der var enighed i, at det ikke var rimeligt at de øvrige boliger skulle belastes huslejemæssigt for at holde efor boligerne i drift.

Organisationsbestyrelsen besluttede derfor, at organisationen yder et tilskud til de to boliger svarende til huslejeforøgelsen på kr. 2.493 månedligt løbende fra 1. oktober 2023 til og med 2024, i 2025 vil beløbet blive halveret og i 2026 bortfalde helt. Boligerne vil i perioden stadig skulle deltage i de samme/generelle lejestigninger som vil blive pålagt de øvrige boliger.

UBSBOLIG bedes undersøge muligheden for at afhænde de to boliger enten ved et almindeligt salg eller til Københavns kommune, da dette kunne være en mulighed, fordi efor boligerne støder direkte op til en børnehave. Den høje husleje for de to boliger vurderes ikke at være fordrende for den fremtidige udlejningssituation, hvorfor Organisationsbestyrelsen ønsker at se ind i en mere permanent løsning end at give tilskud til huslejenedsættelse.

Bestyrelsen mener, at et salg til Kommunen er den bedste løsning.

Ad 10 Salg af Birkebjerg – Status

IKO oplyste, at der ikke er noget nyt, LBF rykkes løbende på månedlig basis, det er stadig forventningen, at sagen – som oplyst af LBF - finder sin afslutning i 2023.

Ad 11 Salg af 4 ungdomsboliger i Kolding

Der ligger 4 lejemål i en separat ejendom (en nedlagt børnehave) på indkørselsvejen ned til de øvrige ungdomsboliger. Den Sociale Udviklingsfond ("SUF") ejer den resterende del af bygningen, hvor de har kontorer m.v. Boligerne er større (og dermed dyrere), end de øvrige i afdelingen og dermed endnu sværere at udleje til den berettigede personkreds. SUF har udtrykt ønske om at købe de 4 lejemål af DUAB.

Da boligerne vil overgå i andet almennyttigt regi, var DUAB ikke afvisende over for ideen. SUF må derfor gerne afsøge mulighederne for at overtage de 4 boliger.

Ad 12 Generel aftale med Taxera

Der er nu indgået rådgiveraftale med Taxera om boligerne i Kolding på Bredevej.

Taxera har efterfølgende henvendt sig for at høre om DUAB vil indgå en generel aftale for ejendommene på Frederiksberg samt Industri og Håndværker kollegiet i Hillerød, materiale fra Taxera var inden mødet udsendt til organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen drøftede materialet og var positive men besluttede at de ville afvente resultatet for Kolding inden der indgås en generel aftale

Ad 13 Opførelse af affaldsskur på Lauritz Sørensens Vejs matrikel

UBSBOLIG har modtaget en henvendelse fra Frederiksberg Forenede Boligselskaber vedrørende ejendomme Solbjerg Have som støder op til Lauritz Sørensens Vej kollegiet.

Solbjerg Have afsøger i samarbejde med Frederiksberg Kommune muligheder for at løse affaldsproblemerne ejendommen.

De mangler et skraldeskur i terræn, der skal benyttes af ca. 80 beboere, størrelsen ville være ca. 50 m² og det ideelle sted at bygge skuret ville, ifølge Solbjerg Have, være på en del af matriklen for Lauritz Sørensen Vej kollegiet.

Solbjerg Have har tidligere lejet området af Lauritz Sørensen Vej kollegiet for kr. 5.000,- om måneden i forbindelse med en renoveringssag.

Det er selvfølgelig i sidste ende afdelingsmødet der skal tage beslutningen, men UBSBOLIG ønskede at høre organisationsbestyrelsens mening.

Organisationsbestyrelsen havde intet problem med at Frederiksberg Forenede Boligselskaber afsøger mulighederne for at få brugsret til området mod en eller anden form for honorering, så længe det i sidste ende er afdelingen der træffer den endelige beslutning. De eventuelle afklaringer og de eventuelle udgifter, der er forbundet hermed skal holdes af Solbjerg Have.

Af 14 Mødekalender efterår 2023 og forår 2024

Følgende mødedatoer blev aftalt:

- Tirsdag den 24. oktober 2023 - organisationsbestyrelsesmøde
- Torsdag den 14. december 2023 - organisationsbestyrelsesmøde
- Torsdag den 8. februar 2024 – organisationsbestyrelsesmøde
- Mandag den 22. april 2024 – organisationsbestyrelsesmøde
- Mandag den 27. maj 2024 – repræsentantskabsmøde
- Mandag den 27. maj 2024 – organisationsbestyrelsesmøde - konstituering

Ad 15 Meddelelser

1. Fra Administrationen

UBSBOLIG A/S har pr. 14. august 2023 ansat en ny projektleder.

Materiale til brug for Styringsdialogen med Københavns Kommune er udfyldt og indsendt. Burak Özdemir skal på udvidet regnskabskursus i BL-regi.

2. Fra formanden

BL afholder et gratis grundlæggende kursus online for organisationsbestyrelsesmedlemmer., RKS spurgte organisationsbestyrelsen om der var

nogle der have interesse i at deltage. Da der var flere der var interesserede, sørger RKS for at tilmelde.

RKS oplyste at det fremover vil være RKS og FKW der skriver under på vegne af DUAB, således at det er formanden og næstformand der underskriver.

Herudover oplyste RKS at han var begyndt at se på forretningsordner og governance for DUAB, emnerne vil i løbet af det næste år blive taget op i organisationsbestyrelsen.

3. Fra den øvrige bestyrelse

Ingen meddelelser.

4. Byggesager

Der var inden mødet udsendt en skriftlig orientering om renoverings- og byggesager, organisationsbestyrelsen havde ingen kommentarer til indholdet og tog orienteringen til efterretning.

Ad 16 Næste møde

Næste møde afholdes tirsdag den 24. oktober 2023 kl. 17:00 til 18:30 hos UBSBOLIG A/S, Jernbanegade 4, 4., 1608 København V.

Følgende punkter vil blive sat på dagsordenen:

- Sundby kollegiet - Status
- Salg af Birkebjerg kollegiet – Status
- Kronborg kollegiet – Status
- Revisorerklæring – GDPR
- Projekt omkring beboerdemokrati

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

2023-08-28 05:50:44 UTC



Rasmus Kjær Slot

Underskriver

På vegne af: Dirigent

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

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-08-29 06:00:57 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>