

Møde	Organisationsbestyrelsesmøde DUAB		
Dato	26. august 2024		
Sted	Jernbanegade 4, 4., 1608 København V		
Deltagere	Rasmus Kjær Slot	Bestyrelsesformand (DIS fonden)	RKS
	Frederik Kresten Walmar	Bestyrelsesnæstformand (Amagerkollegiet)	FKW
	Karina Heuer Bach	Bestyrelsesmedlem (DIS fonden)	KHB
	Asger Højegaard-Jensen	Bestyrelsesmedlem (Lautrupgård kollegiet)	AHJ
	Elvina Pedersen	Bestyrelsesmedlem (Birkerød kollegiet)	EPE
	Mio Ben-Or	Bestyrelsesmedlem (Tårnby kollegiet)	MBO
	Rebecca Sørensen	Suppleant (Duebrødre kollegiet)	RSØ
	Therese Dons	Suppleant (Duebrødre kollegiet)	TDO
Afbud	Maria Køpke	Bestyrelsesmedlem (DSK)	MKØ
Administrator	Iben Koch	UBSBOLIG A/S	IKO
	Gregers Andersen	UBSBOLIG A/S	GAN
	Kristoffer Kristensen	UBSBOLIG A/S	KRK

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af dagsorden
3. Godkendelse af referat af organisationsbestyrelsesmøde 27. maj 2024
4. Endelig godkendelse af budget 2025 for organisationen
5. Endelig godkendelse af afdelingernes regnskaber for 2023
6. Godkendelse af rammeaftale med øge kommune
7. Godkendelse af rammeaftale med Københavns kommune
8. Inflationshjælp – Tilskud til midlertidig huslejenedsættelse i udvalgte afdelinger
9. Formel godkendelse af tagprojekt i Bækkegården
10. Lån fra dispositionsfonden til Rahbekhus – Vindues udskiftning
11. Kronborg kollegiet – Status
12. Birkebjerg kollegiet – Status
13. Vederlæggelse af organisationsbestyrelsen – Lukket punkt
14. Rapportering
15. Drøftelse af boligorganisationens forsikringer
16. Bygge- og afdelingsstrategi – Lukket punkt
17. Årshjul
18. Mødekalender efterår 2024
19. Meddelelser
 1. Fra administrationsselskabet
 2. Fra formanden
 3. Fra den øvrige bestyrelse
 4. Byggesager
20. Næste møde

Ad 1 Valg af dirigent

Mødet startede med en præsentationsrunde. Rasmus Kjær Slot (RKS) blev herefter valgt som dirigent og Gregers Andersen (GAN) som referent.

Ad 2 Godkendelse af dagsorden

RKS oplyste, at han senest til repræsentantskabsmødet i 2025 trækker sig fra DUAB og dermed også som formand. RKS foreslå derfor, at punkt 13 - vederlæggelse af organisationsbestyrelsen - blev fjernet fra dagsordenen, da det var ham, der havde ønsket emnet behandlet. Dagsordenen blev herefter godkendt uden yderligere kommentarer.

Ad 3 Godkendelse af referat af organisationsbestyrelsesmøde 27. maj 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 Endelig godkendelse af budget 2025 for organisationen

Karina Heuer Bach gjorde organisationsbestyrelsen opmærksom på, at der i budgettet er afsat penge til kurser, hvis der skulle være nogen af de nye bestyrelsesmedlemmer, der ønskede at blive klædt bedre på. Herudover er der fortsat afsat penge til projektet omkring beboerdemokrati, som p.t. varetages af UBSBOLIG A/S (UBS). Budgettet blev herefter godkendt uden yderligere kommentarer.

Ad 5 Endelig godkendelse af afdelingernes regnskaber for 2023

Samtlige afdelinger bortset fra Sportskollegiet og Rahbekhus har godkendt deres årsregnskab for 2023. Sportskollegiet afdelingsbestyrelse havde inden sommerferien spørgsmål, som blev besvaret, men de er ikke vendt tilbage på trods af flere rykkere. For så vidt angår Rahbekhus pågår der en tvist, som har strakt sig et mere end et år, det har ikke været muligt, at få svar fra afdelingsbestyrelsen omkring årsregnskabet for 2023, på trods af rykkere for dette.

Organisationsbestyrelsen tog kommentarerne til efterretning og godkendte herefter afdelingernes regnskaber.

Ad 6 Godkendelse af Rammeaftale med Køge kommune

Rammeaftalen var inden mødet udsendt til organisationsbestyrelsen. RKS og Kristoffer Kristensen (KRK) oplyste, at for så vidt angår DUAB's afdeling i Køge, er der ingen ændringer i forhold til tidligere, der er tale om ganske almindelig standard.

Køge kommune har inviteret til en lille festlighed i forbindelse med den endelige godkendelse af rammeaftalen, invitationen bliver efterfølgende udsendt til den samlede

organisationsbestyrelse.

Organisationsbestyrelsen tiltrådte herefter rammeaftalen.

Ad 7 Godkendelse af rammeaftale med Københavns kommune

Rammeaftalen var inden mødet udsendt til organisationsbestyrelsen.

Aftalen er udarbejdet af Københavns kommune og Boligselskabernes Landsforening på vegne af boligorganisationerne i København.

Aftalen er stort set uændret på ungdomsboligområdet i forhold til tidligere. De eneste familieboliger DUAB råder over, er beliggende i København, og er de 30 boliger på Polensgade/Hessensgade.

Organisationsbestyrelsen tiltrådte herefter rammeaftalen.

Ad 8 Inflationshjælp – Tilskud til midlertidig huslejenedsættelse i udvalgte afdelinger

Landsbyggefondens (LBF) orientering omkring inflationshjælp var inden mødet udsendt til organisationsbestyrelsen.

KRK orienterede kort bestyrelsen om kriterierne for at afdelingerne havde mulighed for at modtage inflationshjælp. Kronborg kollegiet, Kolding Ældreboliger og Rahbækhus var blevet tildelt inflationshjælp, hvilket indebærer at beboerne i september måned ikke skal betale den rene leje.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte inflationshjælpen til de tre afdelinger.

Ad 9 Formel godkendelse af tagprojekt i Bækkegården

Der var inden mødet udsendt projektbeskrivelse udarbejdet af Peter Jahn og Partnere samt referat af det ekstraordinære afdelingsmøde, hvor beboerne godkendte projektet.

Egedal kommune skal give kommunegaranti, for at der kan optages et realkreditlån.

For at kommunen kan behandle ansøgningen, skal referat af det afdelingsmøde, hvor projektet er godkendt samt referat af det organisationsbestyrelsesmøde, hvor projektet er godkendt af organisationen indsendes, så kommunen kan behandle ansøgningen.

RKS påpegede, at huslejekonsekvensen ikke er oplyst i referatet. GAN oplyste, at huslejekonsekvenserne endnu ikke er kendt, da beregningen først kan laves, når der kan hjemtages lånetilbud efter behandling af kommunegarantien.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte projektet.

Ad 10 Lån fra dispositionsfonden til Rahbekhus – Vinduesudskiftning

Administrationen og Formanden havde været til møde med Frederiksberg kommune, referat af mødet var udsendt til organisationsbestyrelsen inden mødet.

Da afdelingen ikke har sparet op til udskiftning af vinduerne, skal vinduesudskiftningen lånefinansieres. Det vil komme til at betyde en væsentlig huslejestigning, afdelingen ligger dog på nuværende tidspunkt i den lave ende af kvadratmeter lejen i DUAB på trods af, afdelingen har indeholdt både vand og varme i lejen.

Frederiksberg kommune ønsker, at lejestigningen spredes ud over flere år, så den fulde stigning ikke slår igennem, så snart byggesagen er afsluttet.

Hvis afdelingen kan låne 2,7 millioner af dispositionsfonden, som svarer til ca. 1/3 af den fulde finansiering, og tilbagebetaler lånet over 14 år med en forrentning svarende til diskontoen +1% vil dette være med til, at man kan dele lejestigningen ud over 3 år.

Organisationsbestyrelsen ønskede, at der blev lavet et likviditetsbudget over de 14 år for dispositionsfonden, så man sikrer sig, at dispositionsfonden ikke enten bliver illikvid, eller får en meget lav likviditet. UBS fremsender likviditetsbudget til formanden, som kan give den endelige godkendelse.

Organisationsbestyrelsen godkendte lånet under forudsætning af, at likviditetsbudgettet ser fornuftigt ud i lånets løbetid på 14 år.

Ad 11 Kronborg kollegiet - Status

RKS orienterede kort organisationsbestyrelsen om sagen. Iben Koch (IKO) oplyste, at advokaten forventer de sidste ting falder på plads inden for 3 til 4 måneder, således at sagen er afsluttet inden årets udgang.

Ad 12 Birkebjerg kollegiet - Status

IKO og GAN har siden sidst været til møde i LBF sammen med Næstved og Lejerbo.

Lejerbo oplyste på mødet, at de muligvis kunne være interesseret i at overtage begge DUABs afdelinger i Næstved.

Status er nu, at Lejerbo har fået adgang til det samme materiale, som Bolig Næstved tidligere har haft vedr. Birkebjerg kollegiet. Lejerbo er derefter gået tilbage og er begyndt at regne på en mulig overtagelse.

Ad 13 Vederlæggelse af organisationsbestyrelsen (lukket punkt)

Punktet udgik

Ad 14 Rapportering

GAN oplyste, at det nu er muligt at få budgetkontrol for samtlige afdelinger for alle konti, men at det måske var mest interessant for organisationsbestyrelsen, at følge med i tomgangsleje og tab fra fraflyttere, da disse konti påvirker dispositionsfonden og dermed organisationen.

Elvina Pedersen(EPE) ville også gerne have en oversigt over større arbejder på konto 116 i indeværende år med status og forklaringer, hvis arbejdet ikke skulle blive igangsat.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at rapporteringen fremover skal indeholde en fuld budgetkontrol for organisationen, tab på fraflyttere, tomgang for afdelingerne, en oversigt over forbruget i afdelingerne på konto 116, samt en total oversigt over større planlagte arbejder i indeværende regnskabsår på konto 116 for samtlige afdelinger, så organisationsbestyrelsen sikrer sig at arbejderne bliver udført.

Ad 15 Drøftelse af organisationens forsikringer

En oversigt over bestyrelsesforsikringen var inden mødet udsendt til organisationsbestyrelsen.

RKS gav en kort introduktion til organisationsbestyrelsen omkring bestyrelsesansvar og nødvendigheden af, at have en bestyrelsesforsikring.

Organisationsbestyrelsen havde ikke yderligere kommentarer, og orienteringen blev taget til efterretning.

Ad 16 Bygge og afdelingsstrategi (lukket punkt)

Punktet er særskilt referatført for organisationsbestyrelsen.

Ad 17 Årshjul

Organisationsbestyrelsens årshjul, som også ligger på www.duab.dk, var udsendt til

organisationsbestyrelsen sammen med indkaldelsen.

RKS gennemgik kort årshjulet, som blev taget til efterretning af organisationsbestyrelsen.

Ad 18 Mødekalender efterår 2024

Mødekalenderen for 2024/25 blev fastsat til følgende datoer alle med mødestart kl. 17:00.

- 22. oktober 2024
- 10. december 2024 med efterfølgende julefrokost for organisationsbestyrelsen
- 4. februar 2025
- 30. april 2025
- 27. maj 2025 repræsentantskabsmøde med efterfølgende konstituerende organisationsbestyrelsesmøde og herefter middag for repræsentantskabet.

Ad 19 Meddelelser

1. Fra administrationselskabet

GAN oplyste, at Socialt kollegiums CVR nummer nu er nedlagt.

Driftsleder Jørgen Ginderskov er stoppet med udgangen af juli 2024, UBS arbejder pt. på en ny struktur for den overordnede ledelse af driften.

Den 29. august 2024 starter Ulla Madsen i UBS regnskabsafdeling for støttet byggeri, således at regnskabsafdelingen nu er fuldtallig.

2. Fra Formanden

RKS oplyste, at han havde bedt UBS skrive ud til alle DUAB's lejere i region Sjælland, da de kunne få del i Andels overskud.

3. Fra den øvrige bestyrelse

Frederik Kresten Walmar oplyste, at Amagerkollegiet overvejer, at få opsat en hjertestarter på kollegiet.

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 22. oktober 2024 kl. 17:00 hos UBSBOLIG A/S, Jernbanegade 4, 4., 1608 København V.

Punkter på dagsorden til næste møde:

- Budgetopfølgning efter 3. kvartal
- Godkendelse af dokumentationspakke til styringsdialog med Københavns Kommune
- Evaluering demokrati projekt
- Kronborg kollegiet – Status
- Birkebjerg kollegiet – Status

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.”

Rasmus Kjær Slot

Underskriver

På vegne af: Dirigent

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

IP: 195.41.xxx.xxx

2024-09-17 05:35:27 UTC



Gregers Schultz Andersen

UBSBOLIG A/S CVR: 34892776

Underskriver

På vegne af: Referent

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

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-09-17 05:35:33 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 tidsstempet 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**