

<b>Møde</b>	Afdelingsmøde		
<b>Dato</b>	26. september 2023		
<b>Sted</b>	Fælleslokalet på Sundby Kollegiet		
<b>Deltagere</b>	Iben Koch Gregers Andersen Anni Vagner Brian Birkling Sune Billeskov	Direktør, UBSBOLIG A/S Administrationschef, UBSBOLIG A/S Ejendomsadministrator, UBSBOLIG A/S Områdeleder, UBSBOLIG A/S Ejendomsmedhjælper, UBSBOLIG A/S	
<b>Beboere</b>	34 lejemaal var repræsenteret		

**Dagsorden:**

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmetællere og referent
3. Orientering om byggesag, og omdannelse til en almen afdeling
4. Valg af vedligeholdelsesordning – Udkast til A-ordning vedhæftet
5. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2024 - Vedhæftet
6. Indkomne forslag:
  - Fra Astrid, vær. 404 – se bilag:
    - 1) En vildere have
    - 2) En opdelt have
  - Fra Ida, vær. 601 – se bilag:
    - 1) Låse til hver etage
    - 2) Nye kontrakter
    - 3) Nøgler til fællesrum
    - 4) Diskussion om mulig fællesøkonomi
7. Valg
  - Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen
  - Valg af suppleanter
8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer
9. Tv-antenneaftale, evt. opsigelse af denne
10. Ny husorden – se bilag
11. Eventuelt

**Ad 1 Valg af dirigent**

Iben Koch meldte sig, og blev valgt som dirigent.

**Ad 2 Valg af stemmetællere og referent**

Anni Vagner og Gregers Andersen blev valgt som stemmetællere.

Anni Vagner blev valgt som referent.

**Ad 3 Orientering om byggesag, og omdannelse til en almen afdeling**

Iben Koch bekræftede at mødet var rettidigt indkaldt med 4 ugers varsel.

Iben fortalte derefter, at ansøgning om byggesagen på Kollegiet, var startet i 2010 – og var oprindeligt beregnet til at koste 8-10 millioner.

Der skulle laves nye badeværelser, skiftes stigestrange, laves facade og skiftes vinduer. Kommunen satte som krav for ombygningen, at det statslån der var givet til opførelse af kollegiet og hjemfaldspligten skulle indfries. Hjemfald betyder at Københavns Kommune ejede grunden da kollegiet blev opført, og aftalen er at man afleverer grunden retur eller betaler prisen for grunden. Det er kommunen der fastsætter prisen, og den steg fra 10 til 36 millioner.

Kommunen krævede også at kollegiet blev omdannet til en almen afdeling i en boligorganisation. Et selvejende kollegium er meget økonomisk sårbart, da kollegiet er alene om alle udgifter, hvor der i en almen organisation er solidarisk hæftelse.

Da alt dette endelig kom på plads, kunne kollegiet låne pengene til ombygningen og statslån og hjemfaldspligt er blevet betalt.

UBSBOLIG har klaget over prisen på hjemfaldspligten, men det har desværre ikke hjulpet.

Byggesagen og indfrielsen af lån og hjemfald kom til at koste 53 millioner.

Selve omdannelsen til en almen afdeling har taget rigtig lang tid, og det har været svært at få omdannelsen igennem tinglysningen.

Men nu er kollegiet endeligt blevet til en almen afdeling, og er blevet optaget i DUAB (De Unges Almene Boligselskab). Der er 24 andre afdelinger i DUAB, hvoraf de fleste er studieboliger.

En boligorganisation hører lovmæssigt under Almenboligloven. DUABs

organisationsbestyrelse består af 4 beboere og 3 eksterne medlemmer. De beboervalgte medlemmer bliver valgt på repræsentantskabsmøde i maj hvert år. Sundby Kollegiet har mulighed for at have 2 beboere, der deltager i repræsentantskabsmødet.

**Ad 4 Valg af vedligeholdelsesordning – Udkast til A-ordning vedhæftet**

Gregers Andersen fremlagde forslaget til vedligeholdelsesordningen.

Den minder meget om, hvordan det hidtil har kørt på kollegiet. Der optjenes til maling af lejemaal over 4 år og 2 måneders boperiode. Så hvis man har boet i sin bolig i mindst 4 år og 2 måneder, så skal man ikke betale for normalt malerarbejde ved fraflytning.

Man kan enten have en A- eller en B-ordning i en almen afdeling, forskellen er:

A-ordning: Afdelingen og den fraflyttende lejer deles om udgifterne til malerarbejde, hvor lejeren optjener 2% til istandsættelse om måneden, og efter 4 år og 2 måneder er 100% optjent. Der vil være en 14 dages istandsættelsesperiode, hvor lejeren betaler husleje.

B-ordning: Når lejer overtager en bolig, er der normalt ikke nyistandsat, der vil være en vedligeholdelseskonto, som lejeren kan bruge af til at male boligen. Der er ind- og fraflytning samme dag.

Fordelen ved at vælge en A-ordning, er at boligerne bliver løbende vedligeholdt. Ved en B-ordning, kan boliger godt forfalde, da der ikke bliver malet lige så ofte.

Ved dette vedligeholdelsesreglement, vil de 14 dages istandsættelsesperiode ligge i starten af boperioden. Istandsættelsen vil være maling af vægge og lofter og rengøring efter håndværker. Der vil altid blive set på boligen, inden der bestilles håndværkere. Så hvis fraflytter kun har boet der f.eks. 2 måneder, så er det muligt at der kun skal males en væg, eller evt. slet ikke.

Så ved at vælge dette reglement, videreføres den praksis der hidtil har været brugt på kollegiet. Forslaget gik til afstemning og blev vedtaget.

**Ad 5 Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2024**

Budgettet for 2024 kan desværre ikke blive behandlet, da UBSBOLIG har fundet en fejl i det udsendte budget. Det er opsat i en forkert kontoplan, hvilket gør at nogle poster står forkert, eller ikke skulle have været med i budgettet. Vedligeholdelsesordningen kan evt. have indflydelse på budgettet. Så der vil blive indkaldt til et nyt afdelingsmøde, hurtigst muligt.

Hvert år bliver der behandlet og fremlagt budget for det kommende år. Budgettet bliver lavet på baggrund af en gennemgang (kaldet markvandring) af kollegiet, hvor personale fra driften og afdelingsbestyrelsen deltager.

Der blev spurgt til den stigning, der trådte i kraft pr. 1. oktober 2023. Svar er, at den skyldtes, at byggeregnskabet for renoveringen er blevet afsluttet og godkendt, først når det er sket kan stigningen varsles. Renoveringen og dermed stigningen er blevet vedtaget på et beboermøde på kollegiet i 2017.

Der blev spurgt til, om huslejen vil falde igen, når lånet til renoveringen er tilbagebetalt. Svar er, at som almen boligorganisation, skal man når lån er indfriet fortsat opkræve samme beløb. Halvdelen vil gå til boligorganisationens dispositionsfond og den anden halvdel til Landsbyggefonden. DUAB ejer kollegiet og grunden. De to 2-værelsesboliger i Sundbyvestervej 99A (Den tidligere Eforbolig), har stået tomme længe, og genereret en stor tomgangs leje. Denne tomgang dækker DUAB, i modsætning til tidligere som selvejende kollegium, der skulle kollegiet selv dække denne store udgift. Det var et krav fra Københavns Kommune, at kollegiet blev omdannet til en almen afdeling, da der er mere økonomisk sikkerhed for kollegiet i det.

DUAB afholder 4 netværksmøder om året. Her kan den bestyrelse der bliver valgt, få hjælp og ideer til at være en bestyrelse, og bl.a. lære at læse afdelingens budget og meningsudveksle med andre kollegiebestyrelser i DUAB.

Der vil blive indkaldt til nyt budgetmøde med 14 dages varsel.

**Ad 6 Indkomne forslag:**

Fra Astrid, vær. 404 – se bilag:

- 1) En vildere have
- 2) En opdelt have

Der blev talt om at det var gode ideer. Forslagene blev taget af bordet, men et evt. udvalg kan se på ideerne og arbejde videre med dem.

Fra Ida, vær. 601 – se bilag:

- 3) Låse til hver etage

Der er de samme låse til alle etagerne. Brian vil indhente tilbud på at omstille låse/nye låse og nye nøgler til alle beboere.

- 4) Nye kontrakter

Forslaget blev trukket tilbage.

- 5) Nøgler til fællesrum

Fælleslokalet har været låst af, da det blev misligholdt. En ny bestyrelse vil fremover være dem, der står for fælleslokalet og udlejning. De penge det koster at leje fælleslokalet, burde måske afregnes via en bankkonto, som en kollegianerforening kan oprette.

Fitnessrummet i kælderen er lukket af, da maskinerne skal synes hvert år, for at være lovlige. Der blev talt om evt. at få dem fjernet, og så kan rummet bruges til noget andet. Lige som rummene på den anden side i kælderen kan f.eks. bruges til dartrum, fjernsyns/film rum og afslapning.

- 6) Diskussion om mulig fællesøkonomi

Punktet går på de 91 kr. der bliver indbetalt hver måned via huslejen. UBSBOLIG oplyste at man på andre kollegier har en kollegianer forening, som er oprettet som en frivillig forening. Så har man mulighed for at oprette en bankkonto, hvor alle pengene går ind. Pengene kan bruges til det beboerne ønsker, og der er et samlet overblik over beboernes penge, i stedet for at de overføres til en beboer på hver etage. Der vil skulle laves vedtægter til foreningen. UBSBOLIG kan sende et udkast til vedtægter.

**Ad 7 Valg**

- Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen
- Valg af suppleanter

UBSBOLIG anbefaler at der max er 7 personer i bestyrelsen. Der skal i hvert fald være et ulige antal i bestyrelsen.

Følgende blev valgt til bestyrelsen:

Louise -1, Menati -6, Martin -206, Ida -601, Frederikke -604.

Suppleanter: Jacob -215, Louise -307.

**Ad 8 Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer**

DUAB holder hvert år repræsentantskabsmøde i maj måned. Sundby Kollegiet kan have 2 personer, der deltager i mødet. Det vil være naturligt at det er 2 fra bestyrelsen, der deltager. Indkaldelse vil blive sendt til den forperson, der bliver valgt i bestyrelsen.

**Ad 9 Tv-antenneaftale, evt. opsigelse af denne**

Alle værelser har antenne og betaler for det. Yousee har varslet en meget stor prisstigning. Hvis det vælges at opsiges aftalen, vil flow-tv blive slukket, men der vil stadig være internet, så man kan streame tv. Det er muligt at der er et års opsigelsesperiode, men UBSBOLIG vil prøve at komme ud af aftalen hurtigst muligt. Opsigelse af tv-antenneaftalen blev enstemmigt vedtaget.

**Ad 10 Ny husorden**

Gregers Andersen fortalte at der er flere ting i den forslåede husorden, der ikke skal stå i en husorden. Hvis det er ting, der allerede fremgår af loven eller lejekontrakten, behøver det ikke at stå i husorden. Husordenen skal være på dansk, og derudover kan der også godt være en engelsk version. Bestyrelsen vil arbejde videre på husordenen, som vil blive taget op på næste møde.

**Ad 11 Eventuelt**

- Afdelingsmødet i 2024, vil blive afholdt den 17. september 2024 kl. 17.00  
Dette varsles allerede nu, da UBSBOLIG har rigtig mange møder, der skal afholdes i september måned.
- UBSBOLIG har modtaget en orientering om, at plejehjemmet overfor skal bruges til genhusning af ukrainske flygtninge.
- UBSBOLIG informerede om, at afdelingsbestyrelsens forperson altid vil blive orienteret om og indkaldt til DUABs møder.
- Netværksmøde i DUAB afholdes den 16. oktober 2023 på Amager Kollegiet. På mødet vil der være en god blanding af budget gennemgang, ideer til forskellige udvalg og diskussioner.
- En beboer fortalte, at der havde været opmåling i et fælleskøkken og spurgte om det betød endnu en renovering på kollegiet. Brian Birkling svarede, at driftskontoret har indhentet tilbud fra Kvik, så de kan være lidt på forkant, hvis det trænger til udskiftning. Iben Koch pointerede at der ikke kan startes en ny byggesag op, uden at beboerne har været spurgt først.
- Der blev talt om at der er hunde på kollegiet. Det blev slået fast at der ikke må bo hunde på kollegiet.

# PENNEO

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

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

## Anni Vagner

### Underskriver

Serienummer: CVR:34892776-RID:47589601

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-10-13 11:03:42 UTC



## Iben Thit Korsbæk Koch

### Underskriver

På vegne af: UBSBOLIG A/S

Serienummer: 4b1631a7-238e-46b8-8a25-9b8b9573e8b8

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-10-13 12:45:08 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](mailto: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>