

Møde	Bestyrelsesmøde DUAB		
Dato	17. februar 2015		
Sted	Frederiksberggade 2, 2. sal, 1459 København K		
Deltagere	Karina Heuer Bach	Bestyrelsesformand (DIS fonden)	KHB
	Ann Laigaard	Næstformand (Lauritz Sørensens Vej)	ALA
	Stine Juul	Best. Medlem (Tårnby kollegiet)	SJU
	Martin Jensen	Best. Medlem (Lautrupgård kollegiet)	MJE
	Bjarke Lindemann Jepsen	Best. Medlem (DIS fonden)	BLJ
	Robert Nielsen	Best. Medlem (Københavns kommune)	RNI
	Annelise Svane Synnestved	Best. Medlem (Rahbekhus)	ASY
	Henrik Qvistgaard	Suppleant (Danasvej)	HQV
Afbud			
Administrator	Gregers Andersen	UBSBOLIG A/S	GAN
	Iben Koch	UBSBOLIG A/S	IKO
	Martin Staal	UBSBOLIG A/S	MST

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af dagsorden
3. Godkendelse af referat af organisationsbestyrelsesmøde den 20. november 2014
4. LBF
5. Ungdomsboligerne i Kolding
6. Hjemfaldspligt
7. Hjemmesider til afdelingerne
8. Internetleverandør
9. Gennemgang af retningslinje
10. Meddelelser
 1. Fra administrationsselskabet
 2. Fra formanden
 3. Fra bestyrelsen
 4. Dokumenter underskrevet siden sidst
 5. Byggesager
11. Næste møde

Ad 1 Valg af dirigent

Karina Heuer Bach (KHB) blev valgt som dirigent.

Ad 2 Godkendelse af dagsorden

UBSBOLIG havde inden mødet skrevet til bestyrelsen og forespurgt om muligheden for, at få et på dagsorden vedrørende internetleverandør. Bestyrelsen besluttede at sætte punktet ind som nr. 8.

Dagsordenen blev herefter godkendt.

Ad 3 Godkendelse af referat af organisationsbestyrelsesmøde den 20. november 2014

Referatet blev godkendt uden rettelser.

Ad 4 LBF

UBSBOLIG havde følgende orientering for de afdelinger der har sager til behandling i Landsbyggefonden

Afdeling 406 Trekrøner kollegiet:

Tilstandsrapport er færdigudarbejdet og der indkaldes til afdelingsbestyrelsesmøde snarest muligt.

Afdeling 409 Birkebjerg kollegiet og afdeling 416 Sct. Jørgens kollegium:

Næstved kommune er indstillet på at overtage samtlige 96 boliger i Birkebjerg for en 3 årig periode og vil genudleje boligerne til flygtninge. Der laves en samlet lejekontrakt. De sidste beboere fra Birkebjerg skal måske flyttes til Sct. Jørgen kollegium.

Afdeling 413 Kronborg kollegiet:

Lejekontrakten på fælleshuset er opsagt af erhvervsskolen som ejer bygningen og grunden. Der er indgået en midlertidig kontrakt til 1. juni 2015, hvor erhvervsskolen vil fremkomme med et løsningsforslag, eventuelt salg af fælleshuet til Kronborg Kollegiet.

Der var intet nyt at berette for de øvrige afdelinger.

Ad 5 Ungdomsboligerne i Kolding

Både Kolding og Københavns kommune finder det hensigtsmæssigt, at DUAB frasælger ungdomsboligerne i Kolding, under forudsætning af. Københavns Kommune dog med den bemærkning, at salget ikke medfører en udgift for boligorganisationen.

Kolding kommune og UBSBOLIG har derfor hver især indhentet en mæglerudtalelse/vurdering på forventet provenu af frivilligt salg.

Kolding Kommune har indhentet udtalelse fra Home Erhverv, Kolding som har anslået en samlet pris på 10.400.000 kr.

UBSBOLIG har indhentet et faktisk prisskøn fra Nybolig Erhverv, Kolding for den samlede ejendom på kr. 8.000.000 kr.

Nybolig oplyser samtidig, at såfremt boligerne fremover skal anvendes til andet end ungdomsboliger skal der beregnes en investering på ca. 7.- 9. mio. kr.

Københavns Kommune har bedt DUABs organisationsbestyrelse om en principiel godkendelse af et frivilligt salg, dog under den forudsætning af den ikke medfører en udgift for boligorganisationen.

Bestyrelsen drøftede indstillingen og besluttede følgende:

Da det af DUAB vedtægter fremgår at hovedformålet er at opføre og udleje almene boliger, vil den bedste løsning være, at få den påtænkte kapitaltilførsel gennem Landsbyggefonden, således at lejen kan komme ned på et attraktivt niveau, der vil medføre en stabil udlejning og dermed en overlevelse for afdelingen. Der er pt. stor tilgang af uddannelsespladser i Kolding, og afdelingen er for tiden også fuldt udlejet. Efter en samlet vurdering tror DUAB på, at udlejningssituationen i Kolding generelt vil være positiv.

Bestyrelsen vil dog ikke bringe den samlede organisations økonomi i fare og kan derfor principielt godkende et frivilligt salg, hvis det ikke medfører en udgift for boligorganisationen, men først når alle muligheder for afdelingens overlevelse er afdækket og forkastet.

Ad 6 Hjemfaldspligt

BL har gennem længere tid forhandlet med Københavns kommune og de københavnske omegns kommuner om frikøb af de tilbagekøbsdeklarationer der påhviler en række almene boligorganisationers afdelinger.

Der er nu indgået en rammeaftale om frikøb af almene boligafdelinger fra tilbagekøbsklausuler i det storkøbenhavnske område. I DUAB drejer det sig om en afdeling, afdeling 405 Lautrupgård kollegiet. Den indgåede aftale giver en rabat på 80 % af hjemfaldpligten.

DUAB's revisor har kontrolleret og revideret den tinglyste tilbagekøbsret for Lautrupgård kollegiet. Dette betyder at Lautrupgård kollegiet skal betale 1.216.399 kr. for at få aflyst deklARATIONEN fra tingbogen. Der er endvidere fastlagt en grænse for, at lejen maksimalt må stige med 10 kr. pr. m2 om året.

Det indstilles til bestyrelsen godkender en lånefinansiering af ovenstående beløb.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen og bad om at få revisors erklæring og orienteringsskrivelsen om hjemfald udsendt sammen med referatet.

Af 7 Hjemmesider til afdelingerne

UBSBOLIG har indhentet et tilbud på udarbejdelse af hjemmesider til afdelingerne, fra det firma, som har udarbejdet hjemmeside til både DUAB og UBSBOLIG. Tilbuddet består af de to nedenstående løsninger:

Udarbejdelse af hjemmeside, klargjort med 5 tomme sider, der frit kan ændres, omdøbes etc.

Afdelingen/UBSBOLIG kan derudover selv oprette og inddatere så mange sider, der ønskes. Pris kr. 7.500

Udarbejdelse af hjemmeside driftsklart sat op med 5 inddaterede og layoutede sider, inklusive evt. upload af dokumenter. Afdelingen/UBSBOLIG kan derudover selv oprette og inddatere så mange sider, der ønskes. Pris kr. 14.000

UBSBOLIG gjorde opmærksom på, at der ikke er en indtægt for UBSBOLIG i priserne. UBSBOLIG gjorde ligeledes opmærksom på, at hvis UBSBOLIG skal vedligeholde hjemmesiderne vil der skulle betales herfor.

Bestyrelsen var enig om, at det kunne være et godt redskab til at få synliggjort de afdelinger, som i forvejen har det svært udlejningsmæssigt, og bad derfor om at få sat et punkt på næste mødes dagsorden, hvor UBSBOLIG bedes sørge for at komme med et bud på, hvilke afdelinger der kan være relevante. Derudover vil UBSBOLIG give en pris på hvad de vil skulle have for at vedligeholde hjemmesiderne.

Ad 8 Internetleverandør

8 af DUAB's afdelinger har leverandøraftaler for så vidt angår internet, der udløber i september måned 2015. UBSBOLIG har derfor indhentet et tilbud på internetaftaler med Dansk Kabel TV, som i forvejen skal levere antenne på en række afdelinger.

Dansk Kabel TV kan levere den internethastighed som den enkelte beboer måtte ønske. Dette betyder at en afdeling kan have en fællesløsning, men at hver enkelt beboer kan opgradere til en højere hastighed direkte hos Dansk Kabel TV.

Herudover er der 24 timer support samt en række andre goder.

Der var til mødet blevet udsendt en oversigt over det nuværende prisniveau og hvordan en aftale med Dansk Kabel TV ville forløbe over en 3 årig periode.

Da der skal investeres i lidt nyt udstyr vil prisen for nogle enkelt afdelinger være lidt dyrere her og nu, men hen over de næste 3 år, vil der være en besparelse for alle afdelinger.

Da der ikke er tale om antenne pakker men blot om et leverandørskifte, har organisationsbestyrelsen hjemmel til at træffe beslutningen.

Bestyrelsen besluttede at skifte leverandør til Dansk Kabel TV.

Ad 9 Gennemgang af retningslinje

Bestyrelsen gennemgik retningslinje 9 indstilling og indflytning.

- Punkt 1: Det skal tilføjes at Kronborg kollegiet nu også består af familieboliger, det skal gennemskrives hvem der har ret til at søge ungdomsbolig og det skal præciseres at Københavns kommune har anvisningsret til mere en 25 %.
- Punkt 2: Kolding Ungdomsboliganvisning skal ændres til Student Kolding, 3 ejendomme er flyttet fra CIU til RIU og afsnittet omkring CIU 's ledelse skal rettes til.
- Punkt 3: Det skal præciseres at inspektøren ifølge lovgivningen skal afholde indflytningssyn.

Ad 10 Meddelelser

Fra administrationsselskabet

- De første 5 årsregnskaber er afleveret til revisionen – 4 af dem giver overskud. Generelt er den økonomiske situation i DUAB væsentlig forbedret i 2014. Tomgangen var kritisk i starten af 2014, men er gået til stort set fuld udlejning i slutningen af året. Herudover har mange afdelinger sparet på de variable udgifter i 2014 og forretningen har været overraskende høj og lidt bedre end budgetteret med en forretning på 3,3 % i 2014. Revisionen fortsætter de næste 2-3 måneder.

Studietjekket for 2015 er netop ved at blive skudt i gang. I år vil skemaer og materiale blive lagt på www.ubsbolig.dk sammen med materiale, hvilket forhåbentlig vil gøre det lettere for både lejere og administration.

Hjemmesiden www.ubsbolig.dk er blevet gennemgået og tilrettet. I den forbindelse er der lagt langt flere emner ind under faq ligesom der er lagt flere blanketter og henvisninger på.

UBSBOLIG A/S bestyrelse har vedtaget en handlingsplan, der blandt andet har medført at der hen over de næste 3 år vil blive udarbejdet over 100 forretningsgange til gavn for både medarbejdere, kunder og revision.

Fra formanden

- Intet nyt siden sidst

Fra bestyrelsen

- Intet nyt siden sidst

Dokumenter underskrevet siden sidst

- Intet nyt siden sidst

Byggesager

- Intet nyt siden sidst

Ad 11 Næste møde


Næste møde afholdes den 23. april 2015 kl. 17 hos UBSBOLIG A/S.

Punkter til dagsorden:

- LBF
- Forberedelse til repræsentantskabsmødet 2015
- Gennemgang af retningslinje nr. 13 regnskab
- Hjemmesider til afdelingerne

Dato: 23/4-15


Karina Heuer Bach
Dirigent

Dato: 23/4-15


Gregers Andersen
Referent