

Møde	Bestyrelsesmøde DUAB		
Dato	20. november 2014		
Sted	Frederiksberggade 2, 2. sal, 1459 København K		
Deltagere	Karina Heuer Bach	Bestyrelsesformand (DIS fonden)	KHB
	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	Ann Laigaard	Næstformand (Lauritz Sørensens Vej)	ALA
Administrator	Gregers Andersen	UBSBOLIG A/S	GAN

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af dagsorden
3. Godkendelse af referat af organisationsbestyrelsesmøde den 21. oktober 2014
4. LBF
5. Gennemgang af retningslinje 11
6. Antenneleverandør
7. Mødekalender for år 2015
8. Meddelelser
 1. Fra administrationsselskabet
 2. Fra formanden
 3. Fra bestyrelsen
 4. Dokumenter underskrevet siden sidst
 5. Byggesager
9. Næste møde

Ad 1 Valg af dirigent

Karina Heuer Bach (KHB) blev valgt som dirigent.

Ad 2 Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

Ad 3 Godkendelse af referat af organisationsbestyrelsesmøde den 21. oktober 2014

Referatet blev godkendt uden rettelser.

Ad 4 LBF

Afdeling 5-404 Ungdomsboligerne i Kolding: LBF har forlangt at der udarbejdes en tilstandsrapport. Rapporten er bestilt og arbejdet påbegyndes i december 2014.

Der er intet nyt at berette for de øvrige afdelinger.

Ad 5 Gennemgang af retningslinje 11

Bestyrelsen gennemgik retningslinje 11 - Fremleje:

- Punkt 2 skal omformuleres, så det fremstår mere klart.
- Punkt 3 det skal fremgå hvor lang tid man kan fremleje.
- Der skal tilføjes et afsnit omkring forholdet mellem fremlejegiver og fremlejetager ved konflikter.
- Navne m.m. skal konsekvensrettes.

Ad 6 Antenneleverandør

Der blev omdelt en oversigt til bestyrelsen over priserne fra forskellige internet og antenne leverandører, da UBSBOLIG har indhentet kontroltilbud for så vidt angår Kronborg kollegiet og Birkebjerg kollegiet.

Da begge afdelinger er taget ud af fællesforvaltningen blev tilbuddene forelagt bestyrelsen, før der indkaldes til afdelingsmøder, så bestyrelsen havde mulighed for at tilkendegive deres holdning.

Begge afdelinger betaler pt. over kr. 500,00 i antennebidrag og da begge afdelinger har været plaget af tomgang, anbefaler UBSBOLIG, at afdelingerne kun har grundpakken, og lejerne selv individuelt kan opgradere til større pakker hos leverandørerne. Det vil betyde at der kun skal opkræves et antennebidrag i omegnen kr. 150,00 og ved udlejning vil det forhåbentligt virke mindre afskrækkende på ansøgere, når de ser den samlede månedlige opkrævning.

Bestyrelsen havde følgende holdning og kommentarer:

- De enkelte beboere skal have mest mulig selvbestemmelse på hvilken antennepakke og hvilken internet hastighed de ønsker at benytte.
- Der skal for afdelingernes vedkommende være kortest mulig bindingsperiode i aftalerne.
- Så vidt det er muligt, skal lejerne selv være direkte kunder hos leverandørerne.

Af 7 Mødekalender forår 2015

Bestyrelsen besluttede at afholde følgende møder i foråret 2015:

- Bestyrelsesmøde 17. februar 2015 med efterfølgende julefrokost
- Bestyrelsesmøde 23. april 2015
- Repræsentantskabsmøde 28. maj 2015 med efterfølgende middag

Ad 8 Meddelelser

Fra administrationsselskabet

- Gregers Andersen orienterede bestyrelsen om, at der i en uge har manglet varmt vand i afdeling 411 Lauritz Sørensens Vej, hvilket har skabt en del uro i afdelingen. Problemet er afhjulpet.

Fra formanden

- Intet nyt siden sidst

Fra bestyrelsen

- Robert Nielsen oplyste at der er vedtaget en ny plan lov, hvilket medfører at Københavns kommune får mulighed for at købe grunde billigere end hidtil.

Dokumenter underskrevet siden sidst

- Pantebrev angående påbudt konvertering af lån for afdeling 421 Amager kollegiet

Byggesager

- Intet nyt siden sidst

Ad 9 Næste møde

Næste møde afholdes den 17. februar 2015 kl. 17 hos UBSBOLIG A/S med efterfølgende julefrokost.

Punkter til dagsorden:

- LBF
- Gennemgang af retningslinje nr. 9 indstilling og indflytning

Dato:

23/4-15



Karina Heuer Bach
Formand

Dato:

23/4-15



Gregers Andersen
Referent

Talelinjer omkring hjemfald

Spørgsmål	Svar
Hvad er hjemfald?	Det er gamle servitutter på grunde, som betyder, at kommunerne kan købe grundene tilbage til den oprindelige salgspris – og ofte uden at betale for de bygninger, der er opført på grundene.
Hvorfor har kommunerne pålagt hjemfald?	Både for langsigtet at hindre eksplosion i grundpriser og som en indtægtskilde.
Hvorfor får I rabat, når boligejerne skal betale fuld pris?	Når man køber en ejerbolig med hjemfald, så bør markedet sikre, at den er tilsvarende billigere. Sådan er det ikke for almene boliger. Der er huslejen givet ud fra anskaffessummen, og i sin tid har hjemfaldet ikke givet udslag i lavere grundkøbesum. Det har heller ikke lovgivningsmæssigt muligt at spare op til hjemfaldet i almene boliger. Til gengæld har kommunerne lov til at give et nedslag, så der kan aftales et ansvarligt frikøbsbeløb.
Over 80 pct. rabat – det lyder af virkelig meget!	Det var helt nødvendigt at aftale et nedslag, så betalingen for hjemfaldet kom indenfor realistiske rammer. Hovedparten af hjemfaldet i Københavns omegn er uden bygningserstatning – det betyder, at betalingen for frikøb næsten svarer til hele ejendomsværdien. Og ejendomsværdierne er de seneste 15 år steget markant i Københavns omegn, og derfor var det nødvendigt med et nedslag.
Hvorfor er Albertslund ikke med?	Realiteten er, at boligorganisationerne i Albertslund vil foretage frikøb efter retningslinjerne i denne aftale, så vi forventer da også, at Albertslund kommer med.
Vil det give en eksplosion i huslejerne?	Nej! Der er faste retningslinjer for, hvor meget huslejerne stiger. I ikke problemramte afdelinger sker der en optrapning af huslejen med 10 kr. pr. kvadratmeter over tre år, dvs. i alt 30 kr. pr. kvadratmeter. I problemramte afdelinger sker optrapningen kun til 4 kr. pr. kvadratmeter.
Hvem betaler?	Det gør beboerne i sidste ende. Der er faste regler, som sætter klare grænser for huslejestigningerne, men disse huslejestigninger betaler beløbet over en mangeårig periode.
Hvorfor skal afdelingerne købe sig fri?	Mange af afdelingerne har været låst, fordi der har været mindre end 30 år til hjemfaldet, og så har de ikke kunnet optage lån. Afløsningen af hjemfaldet vil i første række betyde, at afdelingerne igen kan optage realkreditlån til finansiering af renoveringer. Hertil kommer, at prisen for frikøb vil stige, jo tættere man kommer på hjemfaldsåret, og det er derfor en fordel at frikøbe så hurtigt som muligt. Samtidig har det ved den samlede forhandling af alle klausuler på en gang været muligt at opnå en afgørende reduktion, som ellers ikke ville kunne opnås af den enkelte boligorganisation.
Hvornår skal der betales?	Beløbene skal falde til kommunerne senest den 31. marts 2015.
Hvad nu hvis man ikke har pengene?	Afdelingerne skal typisk optage et realkreditlån for at betale regningen, og kommunerne skal stille garanti for det. Og Landsbyggefondens kan sikre en mellemfinansiering, så afbetalingen på lånet er sikret. Dermed er der sikkerhed for, at alle afdelinger har det økonomiske grundlag for at indfri hjemfaldet.
Der er også noget om, at Københavns Kommune har nogle af servitutterne.	Servitutterne er i sin tid pålagt af de kommuner, som ejede jorden, og det gjorde København i en hel del andre kommuner. Men det er ikke noget, vi skal bekymre os om. Fordelingen mellem de enkelte kommuner og

Den uafhængige revisors erklæring om faktiske resultater

Til ledelsen i DUAB, Ballerup Kommune og Landsbyggefonden

Vi har efter aftale udført de arbejdshandlinger, som er beskrevet nedenfor til brug for boligorganisationen, kommunens og landsbyggefondens vurdering af den opgjorte værdi af den på afdeling 405 Laustrupgårdkollegiet tinglyste tilbagekøbsret for beliggenhedskommunen. Opgørelsen af værdien af den tinglyste tilbagekøbsret skal ifølge Boligselskabernes Landsforening foretages i overensstemmelse med de principper, som er anført i den af Boligselskabernes Landsforening fremsendte rammeaftale af 14. november 2014, som er indgået mellem Boligselskabernes Landsforening og de i rammeaftalen anførte kommuner.

Udførte arbejdshandlinger

Vores arbejde er udført i overensstemmelse med den internationale standard og aftalte arbejdshandlinger vedrørende regnskabsmæssige oplysninger og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Arbejdshandlingerne er udelukkende udført for at hjælpe DUAB, Ballerup Kommune og Landsbyggefonden med at vurdere om værdiansættelsen af den tinglyste tilbagekøbsret er opgjort i overensstemmelse med de principper, som er anført i den af Boligselskabernes Landsforening fremsendte rammeaftale af 14. november 2014 samt opklarende mail af 5. december 2014 fra Landsbyggefonden v/Birger R. Kristensen.

Arbejdshandlingerne er opsummeret som følger:

- 1) Vi har kontrolleret, at ejendomsværdien, der indgår i opgørelsen af værdien af den tinglyste tilbagekøbsret, er i overensstemmelse med den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2012.
- 2) Vi har kontrolleret, at andel af den oprindelige købesum, der indgår i opgørelsen af værdien af den tinglyste tilbagekøbsret, er i overensstemmelse med tinglyste deklarationer.
- 3) Vi har kontrolleret, at hjemfaldsåret, der indgår i opgørelsen af værdien af den tinglyste tilbagekøbsret, er i overensstemmelse med tinglyste deklarationer.
- 4) Vi har kontrolleret, at tilbagediskonteringsfaktoren, der indgår i opgørelsen af værdien af den tinglyste tilbagekøbsret, er i overensstemmelse med rammeaftalens bestemmelser.
- 5) Vi har kontrolleret, at værdien af den tinglyste tilbagekøbsret i hjemfaldsåret er beregnet som ejendomsværdien jf. pkt. 1) med fradrag for og den oprindelige købesum jf. pkt. 2) med efterfølgende reduktion af et korrektionsbeløb svarende til $1 - ((1.450.000.000 / 7.441.695.868) = 80,5151940401765 \%$ af foranstående nettobeløb.

Faktiske resultater

Resultaterne af de faktiske arbejdshandlinger kan opsummeres således.

- 1) Vi fandt, at ejendomsværdien på 24.400.000 kr. er i overensstemmelse med den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2012.
- 2) Vi fandt, at den forholdsmæssige andel af oprindelig købesum på 84.000 kr. er i overensstemmelse med tinglyste deklarationer. Den forholdsmæssige andel af oprindelig købesum er beregnet som $715.200 / 59.600 * 7000$.
- 3) Vi fandt, at hjemfaldsåret 2060 er i overensstemmelse med tinglyste deklarationer.
- 4) Vi fandt, at den benyttede tilbagediskonteringsfaktor på 3% er i overensstemmelse med rammeaftalens bestemmelser.
- 5) Vi fandt, at værdien af den tinglyste tilbagekøbsret i hjemfaldsåret er beregnet som ejendomsværdien jf. pkt. 1 med fradrag for og den oprindelige købesum jf. pkt. 2.
- 6) Vi fandt, at værdien af den tinglyste tilbagekøbsret i hjemfaldsåret er beregnet som ejendomsværdien jf. pkt. 1) med fradrag for og den oprindelige købesum jf. pkt. 2 med efterfølgende reduktion af et kor-

rektionsbeløb svarende til $1 - ((1.450.000.000 / 7.441.695.868) = 80,5151940401765 \%$ af foranstående net-
tobeløb.

- 7) Vi fandt, at den beregnede tilbagediskonterede værdi af den tinglyste tilbagekøbsret jf. foranstående forudsætninger udgør 1.216.399 kr.

Da ovennævnte arbejdshandlinger hverken er revision eller review i overensstemmelse med internationale standarder om revision eller om review og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning, udtrykker vi ikke nogen grad af sikkerhed om af den opgjorte tilbagediskonterede værdi af den tinglyste tilbagekøbsret jf. foranstående forudsætninger, men udtrykker alene de faktiske resultater af de af os udførte arbejdsopgaver.

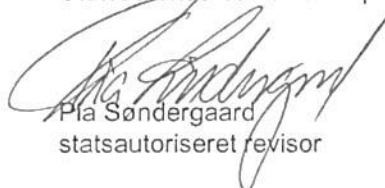
Hvis vi havde udført yderligere arbejdshandlinger, revideret eller udført review i overensstemmelse med internationale standarder om revision eller om review og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning, kunne andre forhold være fundet og rapporteret.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til det formål, der er nævnt i denne erklærings første afsnit og til brug for DUAB, Ballerup Kommune og Landsbyggefonden og må ikke bruges til andet formål eller videregives til nogen anden. Erklæringen vedrører kun de forhold, der er nævnt ovenfor, og kan ikke udstrækkes til at omhandle DUAB og Lautrupgårdkollegiet's årsregnskaber og bogføring som helhed.

København, den 28. januar 2015

Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Pia Søndergaard
statsautoriseret revisor

Til DUABs bestyrelse

DUABs administrationsaftale er indgået i 1987, samme år som DUAB blev oprettet. DUAB blev oprettet på initiativ fra DISfonden, som administrerede mange selvejende kollegier, og som mente, at det kunne være relevant at have en almen boligorganisation, der fortrinsvis byggede ungdomsboliger. UBSBOLIG A/S er i dag 100% ejet af DISfonden og har lige siden 1987 i regi af DISfonden administreret DUAB og dens afdelinger.

Administrationsaftalen er i dag forældet og mange ting er meget anderledes i dag end de var i 1987.

Der er blevet lappet undervejs, og det er lang tid siden, at Karina og jeg talte om at vi skulle lave en gennemskrivning af aftalen, således at den kom up-to-date. Det er med DUAB som med alle andre kunder, at i tilfælde af at vi laver noget som ligger udenfor administrationsaftalen, skal vi jo have et ekstrahonorar. Det kan imidlertid være svært at vide hvad DUAB kan kræve af os, og hvornår vi omvendt kan sige, at vi ønsker et ekstrahonorar – udenfor de områder hvor det er fuldstændig oplagt, og derfor besluttede vi at vi bør gennemskrive aftalen.

Nu har vi gennemskrevet aftalen og lavet 3 bilag, der så nøjagtigt som muligt, beskriver hvad der er indeholdt i aftalen og hvad der skal betales ekstra for.

Vi har følgende kommentarer:

- Alt er, hvor det har været muligt, nøjagtigt som den gamle aftale. Der hvor den ikke er ens er enten fordi de oprindelige forhold ikke eksisterer mere, eller fordi der, i DUABs bestyrelse, er aftalt noget andet undervejs. Der er kommet mange flere ting til. Dokumentationskravene er for eksempel blevet meget mere omfangsrige (styringsdialog, indberetning til Landsbyggefonden, indberetning til Danmarks Statistik – for bare at nævne nogle).
- Den nuværende pris er alene årligt reguleret med det pristal DUAB oprindeligt skulle reguleres med.
- Det oprindelige pristal eksisterer ikke mere. Vi har lagt det pristal ind som er mest lig det gamle.
- Som noget **nyt** har vi lagt en minimum og et maksimum regulering ind.
- I 2008 var den almene gennemsnitlige administrationsydelse kr. 2.400,- pr. lejemål pr. år (mod DUABs i 2014 på kr. 2.073 pr. lejemål pr. år).

Denne gennemskrivning er ikke underlagt udbudsreglerne. Man må gerne gennemskrive aftaler HVIS man ikke på afgørende vis ændrer det fundament der er for den oprindelige aftale (det vil for eksempel sige, at vi kan IKKE regulere prisen op på administrationsydelsen).