

Referat

Kollegieboligselskabet

Bestyrelsesmødet onsdag den 12. december 2013 kl. 17⁰⁰ på Restaurant Målet, Jernbanegade 17, 5000 Odense C

Dagsorden:

1. Protokol
2. Meddelelser fra formanden/bestyrelsen
3. Meddelelser fra administrationen
4. Byggeri Cortex Park, Cowi
5. Statslån
6. Afd. 10 Åløkke
7. Tildeling af kvote
8. Næste møde
9. Eventuelt

Formand: Karsten Skettrup (udpeget af uddannelsesinstitutionerne)

Næstformand: Robert Kyhnel (beboervalgt, Rasmus Raskkollegiet)

Medlemmer:

Alexander Almlund (beboervalgt, Cortex Park)

Jan Lynge Pedersen (beboervalgt, JBW)

Kasper Mikkelsen (beboervalgt, Bredstedgadekollegiet) - afbud

Alex Vanopslagh (beboervalgt, Rasmus Raskkollegiet) - afbud

Christian Rasmussen (beboervalgt, Carl Nielsenkollegiet)

Jonas Broholm (beboervalgt, Rasmus Raskkollegiet)

Lars Høst-Madsen (udpeget af uddannelsesinstitutionerne)

1. Protokol

Referat fra mødet den 23. oktober blev underskrevet.

2. Meddelelser fra formanden/bestyrelsen

Formand KS orienterede om Mærsk-kollegiet, geotekniske undersøgelser i gang, byggestart marts/april 2014 og ibrugtagning september 2015.

Orientering om drøftelser i BF-regi om sociale klausuler med henblik på at sikre overenskomstmæssige vilkår for alment byggeri. KBS tilslutter sig de fælles aftaler i BF.

3. Meddelelser fra administrationen.

Meddelelser fra direktør Peter Kjærsgaard

Udlejningssituationen

Generelt ganske positivt.

Der er et begrænset antal opsigelser frem i tid. Billedet er anderledes end for eksempelvis 5 år siden. Vi har p.t. 5 opsagte lejligheder, hvoraf de 2 er tilbudt og på vej til genudlejning og de sidste 3 er med frigørelse marts 2014.

Vi har 15 opsagte værelser, hvor de 5 er tilbudt og på vej til genudlejning. De resterende 10 er med frigørelse marts 2014.

Budgetopfølgning pr. 30.09.2013

Afdelingernes drift fremgår af bilag 2.

Afd. 6 Bredstedsgade – der mangler udredning af betalinger til Landsbyggefond mm. Resultat forventes ændret i positiv retning.

Afd. 10 Åløkke – problematisk situation grundet arbejde med vandskade og manglende brandisolering. Se særskilt punkt på dagsordenen. Der er modtaget kr. 46.000 fra forsikringselskab, som ikke er taget til indtægt i bilag 2.

Boligorganisationen drift fremgår af bilag 3.

Betragtes i balance, selvom vi umiddelbart er en anelse bagud med kr. 27.000,

Fusion i branchen

OAB og Højstrup fusionerer med virkning fra 1. januar 2014. Det bliver Fyns største boligorganisation med over 11.000 lejemål. Administrationen ser positivt på fusionen.

Nyt P-selskab

Green-Park overtager overvågning og kontrol med virkning fra 1. januar 2014. Q-Park har fortsat Bikubenkollegiet.

Kollegianerbidrag

Beboernes egne midler. Kollegianerbidraget er besluttet af beboerne og administreres af beboerne. Administration indfører skærpede dokumentationskrav og regler for udbetaling og brug af beløb.

Meddelelser fra Teknisk chef Ib Christensen

Liste over arbejder er vedlagt som bilag 4.

Brandsyn

IC påtalte beboeradfærd og de netop afholdte brandsyn. Der henstår for mange af beboernes ejendele på fællesarealer og gange. Det medfører påtale og skærpede krav, hvilket betyder øgede udgifter og højere husleje. Portnere er bemyndiget til at fjerne ting og ejendele, som er placeret i modstrid med brandregler og husorden.

facebook

KBS har oprette samtlige afdelinger på facebook. Formålet er at styrke kommunikation og synliggøre info og tiltag. Vi opfordrer beboerne til at tilmelde sig siderne.

Bredstedgade

Projekt opgradering har til formål at tilføje mere værdi i lejemål og fællesarealer i form af farver, belysning og indretning. Boligorganisationen ønsker at øge beboernes engagement og involvering. Målet er at forbedre driften i afdelingen. Arbejdet vil involvere indretningsarkitekt, potentielle beboere (gymnasieelever) mm. Vi opererer med et budget på kr. 50.000 til oplæg, møderunder mm. Fysiske ændringer vil blive en del af vedligeholdelsen.

4. Byggeri Cortex Park, Cowi

Information om status og tiltag. Der var tale om lukket punkt.

5. Statslån

PK viste oversigt over 'ramte' afdelinger. Administrationen arbejder fortsat på at klarlægge forholdene og har indhentet stor mængde oplysninger fra tinglysningen. Bestyrelsen tog punktet til efterretning.

6. Afd. 10 Åløkke

Afdelingen udviser underskud som følge af vandskade og manglende brandsikring. Sædvanligvis vil underskud i en afdelings drift blive opsamlet på resultatkonto og blive afviklet over 3 år som huslejeforhøjelse. De henstår p.t. kr. 56.000 på resultatkontoen, hvilket vil opsuge en del af underskuddet.

Åløkkekollegiet er bl. a. karakteriseret ved, forholdsvis høj husleje, elendig lånefinansiering (50% års indexlån), store tilskud og lån fra dispositionsfonden over tid. Senest i forbindelse med brandsikringen (ej forsikringsdækket) med kr. 369.157,- jfr. beslutning på bestyrelsesmødet den 01.11.2012.

Der er risiko for lejetab ved forhøjelse af huslejen. Lejetab vil belaste dispositionsfonden.

Administrationen foreslår, at resultatet opsamles på resultatkontoen. Administrationen mener ikke, at fonden vedblivende kan yde tilskud eller lån til Åløkkekollegiet. Afvikling af lån er en udfordring, idet lovgivningen alene tillader afvikling efter budget og ikke giver mulighed for at lade et evt. positivt driftsresultat afskrive på lån.

I forbindelse med budget 2015 tages der stilling til huslejens størrelse og afvikling af saldo – evt. over flere år end de lovbestemte 3 år, hvis det kan aftales med kommunen. På den vis vil et evt. overskud på driften nedskrive saldo på resultatkontoen.

Bestyrelsen tiltrådte administrationens anbefaling.

7. Tildeling af kvote

Boligorganisationen har fået betinget tilsagn om kvote til nybyggeri af 95 ungdomsboliger i Cortex Park. Betingelsen består i at løse kravet om erhvervslejlighed mod torv. Der arbejdes herpå i positiv dialog med statens ejendomsselskab Freja. Vores projekt er på 4750 m2 og resterende byggeret er på ca. 7400 m2. Der er dialog med kommunen og at flytte byggeret til andre byggefeltet.

Forskellige scenarier for disponering af byggeret og grundstykke blev gennemløbet.

Byggeriet skal stå færdigt 1. august 2016. Der projekteres i år 2014 og byggeriet starter op efter vinteren 2014/15.

Bestyrelsen har fokus på byggeri i én række, bebyggelse mod torv og afslutning af byggeri på feltet. Det er med ønske om at optimere boligerne f.s.v.a. lys og friarealer. Der er ret begrænset plads på grundarealet og det kan give udfordringer ved mange forskellige brugere og ejere involveret i den fremtidige drift.

8. Næste møde

Bestyrelsen vedtog følgende mødeplan for år 2014.

Møde	Ugedag	Dato	Tidspunkt
Bestyrelse (optionel)	onsdag	26/2	17
Bestyrelse/regnskabsmøde	torsdag	10/4	17
Repræsentantskabsmøde	onsdag	30/04	17
Bestyrelse (optionel)	onsdag	18/6	17
Bestyrelse	onsdag	27/8	17
Bestyrelse	onsdag	22/10	17
Bestyrelse (julefrokost)	torsdag	11/12	17

Der er indlagt 2 mulige datoer, som kan komme i anvendelse, hvis der er behov, jfr. byggesag i Cortex Park mm.

9. Evt.

KS informerede om planerne for nyt kollegium i 15 etager (Mærsk), nyt supersygehus og kommende letbane. Endvidere om opførelsen af nyt byggeri i Cortex Park og ønskerne om at skabe et innovativt miljø på stedet. Indlæg godt visualiseret over projektor.

Bestyrelsen og boligorganisationen ser positivt på udviklingen, som understøtter vores virke og placering i området.

17.12.2013

Peter Kjærsgaard

Bestyrelsens underskrift:

Referat fra bestyrelsesmøde den 12.12.2013

Odense den / /

Alexander Almlund

Jan Pedersen

Kasper Mikkelsen

Alex Vanopslagh

Christian Rasmussen

Robert Kühnel

Jonas Broholm

Karsten Skettrup

Lars Høst Madsen