

# Kollegieboligselskabet

Referat fra bestyrelsesmødet torsdag den 22. oktober 2020 kl. 17<sup>00</sup>,  
Cortex Park 18, fællesrummet.

## Dagsorden:

1. **Protokol**
2. **Meddelelser fra formanden/bestyrelsen**
3. **Meddelelser fra administrationen**
4. **Effektiviseringsprocessen**
5. **Kvoter og byggeri**
6. **Andelskollegiet Glanshatten**
7. **Styringsdialog med Odense Kommune**
8. **Næste møde**
9. **Eventuelt**

**Formand: Leif Jensen** (udpeget af uddannelsesinstitutionerne)

**Næstformand:** Helene Krag Jørgensen (beboervalgt Cortex Park)

## Medlemmer:

Sille Marie Nilsson (beboervalgt, Cortex Park) - afbud

Mads Nielsen (beboervalgt, Munke Mose Park)

Aja Holmboe (beboervalgt, Hans Tausenkollegiet) - afbud

Sofie Nørholm (beboervalgt Cortex Park)

Julie Rødsgaard (beboervalgt J. B. Winsløwkollegiet) - afbud

Helle Schroll (udpeget af uddannelsesinstitutionerne)

Fra KBS:

Medarbejderobservatør Ivan Jørgensen

Teknisk chef Ib Christensen

Direktør Peter Kjærsgaard

## 1. Protokol

Referat fra møde 20. august er underskrevet og lagt på webside.

## 2. Meddelelser fra formanden/bestyrelsen

Magnus, tidligere næstformand, er udtrådt af bestyrelsen og posten er overtaget af Helene Jørgensen.

1. suppleant Mads Højgrav-Huus indtræder i bestyrelsen.

## 3. Meddelelser fra administrationen.

Meddelelser fra direktør Peter Kjærsgaard

Budgetopfølgning 3. kv. 2020 var fremsendt inden mødet.

Boligorganisationen har positivt resultat over budget.

Afdelingerne generelt Ok, dog 4 afdelinger i negativ primært affødt af konto 115, vedligeholdelse. Der tjekkes op på om fordelingen mellem drift og planlagt vedligehold er korrekt.

Beboermøder i september blev alle gennemført med respekt af udmeldinger omkring Covid-19. Krav om afstand og m2 pladskrav blev overholdt og ingen møder måtte flyttes. Der er fungerende afdelingsbestyrelser i alle afdelinger.

Alle budgetter blev vedtaget på beboermøderne.

Ny teknisk chef Tina Sand Hansen tiltræder den 1. december.

#### Udlejningen

Graf over ansøgere på studiebolig-odense viser tendens som år 2019, men på langt lavere niveau. Hvis udviklingen fortsat følger år 2019 på lavere niveau, kan vi risikere lejetab i foråret 2021. Vi har p.t. ikke lejetab

Bestyrelsen udviste fokus omkring tiltrækning af ansøgere og udbredelse af kendskabet til 'billige almene boliger med ordnede forhold'. Herunder brug af sociale medier. Administrationen tager forholdet op.

#### Meddelelser fra teknisk chef Ib Christensen

Opgørelse over igangværende arbejder var udsendt som bilag 1 og blev kommenteret på mødet.

I tilknytning hertil oplysning omkring elevator i Cortex Park 18c, som aldrig burde være sikkerhedsgodkendt og nu er under udskiftning. Arbejdstilsynet er involveret og forholdet kan resultere i politianmeldelse.

#### **4. Effektiviseringsprocessen**

De seneste effektivitetstal for KBS var udsendt med dagsorden. Det er baseret på regnskaber for 2019. Det er tal inden intern korrektion for en række poster såsom fælles vandafregning, fælles varmeafregning. Så korrektion vil bedre tallene.

Men samlet set for KBS's afdelinger er der tale om positiv tendens i forsøg på at nå besparelser for 1,5 mia. kr. i år 2020 i den almene sektor. Der er også fornuftigt omkostningsniveau, når der sammenlignes til regions- og landstal.

Afd. 2 Rasmus Raskkollegiet skiller sig ud med høje driftsudgifter, hvor en væsentlig del kan henføres til bygningsmæssig konstruktion og disponering af grundareal (gammelt tæt lavt byggeri, vandskuring med krav om maling, adgangsveje og trapper mm)

#### **5. Kvoter og byggeri**

Kommunen har oplyst om kvote på kr. 10,4 mill til ungdomsboliger. Det svarer til en byggesum på kr. 104 mil. Frist for prækvalifikation er den 6. december.

Administrationen har et par mulige projekter under bearbejdning. Projekt på Østerbro har plangrundlag i orden, men lokalplan indeholder krav, som fordyrer byggeri og giver øgede driftsudgifter. Endvidere fordrer udvikling af arealet, at der opføres mere end kvoten til ungdomsboliger kan honorere med 83-90 boliger, hvorfor der skal ind tænkes andre boligtyper.

Projekt i Langegade har ikke plangrundlag i orden, men kan med ca. 60 boliger holdes indenfor kvoten. Bestyrelsen udtrykte opbakning til begge projekter og administrationen arbejder videre med oplæg.

#### **6. Andelskollegiet Glanshatten**

KBS har administreret kollegiet siden 2007. Vi har udover administration gennemført fusion af 24 ejerlejligheder til 1 samlet andelsforening med 96 andelshavere, gennemført økonomisk genopretning og låneomlægning, fået ændret vedtægter, vedligeholdelsesordning mm.

Vi har senest med start den 1. oktober indgået aftale om syn af boliger, herunder rekvirering af arbejder og afregning af fraflyttere.

Kollegiet har generalforsamling den 28. oktober. Bestyrelsen har ønsket at drøfte omlægning til almen

afdeling. Så generalforsamling skal godkende, at der tilvejebringes et konkret beslutningsforslag til en kommende generalforsamling.

Kollegiet står overfor væsentlige vedligeholdelses/forbedringsarbejder. Der er stor synergi ved evt. samdrift med Tornbjergkollegiet.

KBS organisationsbestyrelse og repræsentantskab skal godkende, at andelskollegiet bliver en almen afdeling under i KBS.

Der kan være betingelser som fordres opfyldt, idet boligorganisationen ikke kan indgå aftaler, hvis de økonomiske forhold er for usikre, jfr. krav til dispositionsfond.

Bestyrelsen afgav positiv tilkendegivelse. Endelig beslutning træffes på baggrund af risikovurdering.

## 7. styringsdialog med Odense Kommune

a. Markedsføring af projekter

b. Hvordan vi kommer videre med Rasmus Raskkollegiet i samarbejde med kommunen. Der bør opstilles en generel tidsplan sammen med kommunen, så området kan indgå i kommunens samlede betragtninger om udviklingen i Bolbro/Odense. Hvordan får vi erstatningsboliger ved en evt. ændring af bebyggelsen? Hvad mener kommunen er den rette anvendelse af området/bebyggelsen?

Der forfalder statslån med 25 mil kr. februar 2020. Administrationen har forespurgt Nykredit, som tilkendegiver positiv indstilling til finansiering heraf.

## 8. Næste møde

Mødeplan år 2020

Møde	Ugedag	Dato	Tidspunkt
Bestyrelsesmøde (jul)	Torsdag	10. december	17

Mødet i december forsøges afholdt på Hotel Odeon - afhængigt af udvikling med Covid-19.

Alternativt i Cortex Park.

Administrationen kommer med oplæg til mødedatoer for år 2021.

## 9. Evt.

26. oktober 2020

Peter Kjærsgaard

# PENNEO

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

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

## Helene Krag Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-463331743469

IP: 130.226.xxx.xxx

2020-10-28 13:31:15Z

NEM ID 

## Peter Kjærsgaard

Referent

Serienummer: PID:9208-2002-2-602549054911

IP: 185.136.xxx.xxx

2020-10-28 13:31:31Z

NEM ID 

## Leif Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-909865295034

IP: 130.226.xxx.xxx

2020-10-28 13:50:00Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: K607X-3UZKG-IQ14Q-8JKQ5-GWNZC-AP2BI

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>. 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/validate>