

# Referat af bestyrelsesmøde C. W. Obel Kollegiet

**Mødedato: 7. oktober 2020 kl. 14.00**

**Mødested: Fællesfælleshus, Herningvej 21**

Deltagere: Hanne Richter (HR), Kurt M. Nielsen (KMN), John Magnussen (JM), Dan Andersen (DA), Niels Eyðstein Borgardal (NEB), Hans-Christian Skaksen (HCS), Mikael Jakobsen (MJ) og Kim Olesen (KIMO), Lonnie Christiansen (LCH)

Afbud: Michael W. Henriksen (MWH)

Fraværende:

Referent: Kim Olesen

Dagsorden er fremsendt til alle medlemmer den 30. september 2020.

Inden mødet var der kort præsentation af bestyrelsen og formand HR bød velkommen til de to nye fra kollegianerne, Hans-Christian Saksen og Niels Eyðstein Borgardal.

## **Dagsorden:**

1. Godkendelsen af dagsorden
2. Godkendelse af referat
  - a. Bestyrelsesmøde den 20. november 2019
  - b. Bestyrelsesmøde den 19. august 2020
3. Varetagelse af administration (NEB og HCS)
4. Forslag til huslejestigning på 1-værelses lejlighed (NEB og HCS)
5. Opgaver i.h.t. vedligeholdelsesplan
  - a. Hegn/hække
  - b. Husorden, vedligeholdelsesreglement og flytteordning
  - c. Beplantning
  - d. Nøgler
  - e. Frysere
  - f. Vaskeri (NEB og HCS)
  - g. Haveeftersyn
  - h. Orientering vedr. vedligeholdelse og fornyelser
6. Orientering vedr. statslån
7. Meddelelser
  - a. Oplæg til vedtægtsændring § 7, stk. 1
8. Lukket punkt
9. Eventuelt

**Pkt. 1:** Dagsorden blev godkendt

**Pkt. 2:** **a)** referatet blev underskrevet uden bemærkninger  
**b)** referatet blev underskrevet uden bemærkninger

Det aftales, at der fremover er en underskriftside til referaterne.

**Pkt. 3:** De to nye bestyrelsesmedlemmer fra kollegianerne (NEB og HCS) havde fremsendt et skriv til administrator og den øvrige bestyrelse, med nogle punkter omkring

varetagelse af administrationen og forventningsafstemning af ejendomsfunktionærens opgaver efter ny administrator var tiltrådt.

MJ havde inden dette bestyrelsesmøde afholdt et lille møde med de to bestyrelsesmedlemmer, da de ikke var med på seneste møde, hvilket og blev bemærket fra den øvrige bestyrelse. MJ gennem gik (i lighed med seneste bestyrelsesmøde) kollegiets tilstand og de vedligeholdelsesudfordringer som ligger og venter. Dette skabte en anden forståelse fra de to kollegianere efterfølgende.

Bestyrelsesformanden kunne på bestyrelsesmødet konstatere, at de to nye bestyrelsesmedlemmer manglede overdragelse og introduktion fra de to fratrådte kollegianerrepræsentanter, hvilket de måtte hjem og undersøge, således de fremover kunne være mere forberedte og fik større kendskab til kollegiets alm. drift og virke.

Formanden slog fast, at det vigtigt at heles bestyrelsen arbejder som ét hold – for kollegiets bedste. Skulle der opstå frustrationer eller andet fremover kan formanden altid kontaktes.

**Pkt. 4:** Forslag fra NEB og HCS om en mindre huslejestigning på 1-værelseslejligheder, da de dermed kan få boligsikring og det vil skabe indtægt til kollegiet. Dette er ikke en mulighed, da kollegiet skal følge reglerne om balanceleje og dermed påvise udgifter til denne merindtægt. Det er desuden ej heller en mulighed kun, at de 1-værelseslejligheder for en stigning, da en evt. huslejestigning skal ramme alle boliger som en generel stigning i lejen.

**Pkt. 5:** Nedenstående punkter skulle der træffes beslutninger om, således administrationen kan fortsætte arbejdet med vedligeholdelsesplanen og den fremtidige drift.

- a) Hegn/hække – det besluttes i enighed, at der opsættes hække rundt om haverne – løbende udskiftning. I hækken sættes en låge, således der er adgang til haven uden gennemgang i boligen. Der er hermed taget hensyn til flugtvejs mulighed. Lågen monteres af kollegiet, så der med tiden skabes et helhedsindtryk.
- b) Husorden, vedligeholdelsesreglement og flytteordning – det indstilles fra bestyrelsen, at B-ordning vælges som flytteordning, da det er mest fordelagtigt i ungdomsboliger. Husorden og vedligeholdelsesreglement fra Himmerland afd. 65 var medsendt som inspiration. Dette tilrettes, således det passer ind til regelsættet på C. W. Obel Kollegiet, til endelig godkendelse efter gældende regler.

MJ undersøger de juridiske regler med overgang til en B-ordning, og finder en løsning på IBK-lejemålene, som universitetet udlejer.

#### **A-ordning - kort fortalt**

Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Lejeren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Ved fraflytning gennemfører udlejeren en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og loft samt rengøring efter håndværker.

Normalstandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved

fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nystandsatsat. Lejeren afholder udgifterne til normalstandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde, typisk med 1% pr. måned. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

### **B-ordningen - kort fortalt**

Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Udgifterne hertil afholdes over boligens vedligeholdelseskonto, som lejeren indbetaler til.

Når boligen er opsagt til fraflytning, kan der ikke længere disponeres over det beløb, som står på boligens vedligeholdelseskonto.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

- c) Beplantning – MJ fortalte, at oprydning i beplantningen var igangsat, således området åbnes op. Det lægges muld og sås græs, således bestyrelsen kan træffe beslutning om, hvilket form for beplantning man ønsker fremover.
- d) Nøgler – da kollegiet anvender systemnøgler i alle boliger koster det ca. 2.600 kr. pr. nøgle som skal erstattes. Dette er dyrt når man flytter, da fraflytter skal betale om nye nøgler. For at imødekomme denne udfordring udskiftes nøglerne i boligerne til et andet, billigere og lettere system.
- e) Frysere – fællesfryserne i fællesrummene skal over tid væk. De er energitunge og kollegiet skal kigge på en generel energioptimering. Der arbejdes med løsninger, hvor der indarbejdes frysekapacitet i den enkelte bolig, således boligforholdene opgraderes – specielt i disse Corona tider, hvor man skal undgå at dele for meget med andre.
- f) Vaskeri – der er pt. to vaskemaskiner som ikke virker. MJ har fået en fra Himmerland mod at kollegiet selv henter den og får den tilsluttet. MJ foreslog at samle vaskerierne i ét med mindre antal maskiner, da vaskekapaciteten ikke svarer til de 20 maskiner som kollegiet har i dag. Bestyrelsen foreslår dog, at der arbejdes med to vaskerier (placeret strategisk godt i området), så alle kollegianere kan tilgodeses.  
MJ indkalder de to kollegianere fra bestyrelsens til en gennemgang og ser, hvad der praktisk kan lade sig gøre. Oplæg og økonomi fremsendes til bestyrelsen senere.
- g) Haveeftersyn – det er konstateret, at haverne holdes i meget forskellige stand. Når kollegianerne i dag forestår haveeftersyn, er det vigtigt, at haverne holdes af lejerne, da dette er en del af lejemålet. Hvis et lejermål pålægges en ekstraudgift i forbindelse med haveeftersyn, skal dette modsvare udgiften til, omkostninger ved et eksternt firma kommer og ordner haven. Der tages igen højde for havehold i lejemålene, som udlejes gennem universitet (IBK-lejemålene).
- h) Orientering vedr. vedligeholdelse og fornyelser – MJ har gennemgået bygningerne med byggeteknisk afdeling, hvilket medføre flere punkter i vedligeholdelsesplanen. Dette gælder bl.a. facader og tage.  
Der blev drøftet omkring opbevaring af døre fra lejlighederne. Dette skal undersøges, således opbevaringen af døre står samlet (et mindre antal).

Der blev stillet spørgsmål om, hvordan ende lejlighederne er isoleret, da disse kan opleves kolde. Dette skyldes, at byggeriet er opført i 1973 efter datidens krav og en optimering af klimeskallen vil kræve en form for totalrenovering.

Der blev drøftet omkring opbevaring af døre og køkkenskabe til ”opvaskemaskine” fra lejlighederne. Dette skal undersøges, således opbevaringen af døre står samlet (et mindre antal).

**Pkt. 6:** Der er ansøgt Staten om en anden afdragsprofil på statslånet, da den nuværende aftale de første år er hård for kollegiets økonomi, da kollegiets samtidig skal stater opsparing til større vedligeholdelsesopgaver.

Afdraget over 13 år er forsøgt ændres, således de første 6 år afdrages mindre og der laves større opsparing i kollegiet til vedligeholdelse og ved udløb af Realkredit Danmark lån vil provenuet herfra kunne afvikles til staten. Staten har sagt nej til denne aftale og fastholder den oprindelige aftale, som er indgået den 16. juli 2015. Dermed forfalder 18.566.600 kr. med aftalt 5.000.000 kr. pr. 3. juli 2021 og 1.043.585 kr. pr. år i de efterfølgende 13 år. Administrator indhenter godkendelse herfor hos anden panthaver efter aftale med staten.

Administrator arbejder videre med en vedligeholdelsesplan – dog med en lidt anden tidshorisont på baggrund af ovenstående likviditetsudfordring, da det er vigtigt at huslejen forbliver konkurrencedygtig.

Da statslån forfalder efter tidligere aftale og arbejdet med tilretning af retvisende drifts- og vedligeholdelsesplan vil huslejen blive reguleret for næste budgetår pr. 1. august 2021.

**Pkt. 7:** Der stilles forslag om ændring i vedtægternes § 7, stk. 1

Nuværende ordlyd:

”Kollegiet forpligtes ved underskrift af 2 bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den enes skal være bestyrelsens formand eller næstformand”

Forslag til ny ordlyd:

”Kollegiet forpligtes ved underskrift af kollegiets formand og administrators direktør i forening”

4 for

0 imod

2 havde forlagt mødet

Hermed vedtaget. Administrator tilretter og indhenter godkendelse hos relevante myndigheder.

Næste bestyrelsesmøde afholdes torsdag den 26. november 2020 i Rendsburggade 22, Skylounge. Revisor deltager i noget af mødet, da regnskabet for 2019/2020 skal godkendes.

**Pkt. 8:** Lukket punkt

**Pkt. 9:** Der blev ikke drøftet noget under eventuelt.