



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Grundtvigs Hus Kollegiet – afdeling 2

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 34 den 22. marts 2018 kl. 13.00 på kollegiet.

Til stede: Rikke L. J.
Christoffer N.
Stine H. J. (som gæst)

Fraværende: Cilline E. M. (uden afbud)
Camilla S. (uden afbud)
Julie E. C. (uden afbud)

Da bestyrelsen ikke er beslutningsdygtig, er de truffne beslutninger med forbehold for de fraværende medlemmers efterfølgende godkendelse. Kommer der ikke inden 8 dage efter referatets udsendelse indsigelser, betragtes de truffne beslutninger som godkendte.

Fra Kollegiekontoret deltog teamlederøkonomi Susanne Rye Laursen, boliginspektør Carsten Kjær Christensen, varmemester Svend Jørgensen og sekretariatsmedarbejder Jette Bergendorff.

Ad 1. Godkendelse af referat fra seneste møde

Referatet af møde nr. 33 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Formand	Camilla S.
Næstformand	Rikke L. J.
Sekretær	Cilline E. M.
Kasserer	Christoffer N.
Menigt medlem	Julie E. C.
Suppleant	Timon H.
Suppleant	Stine H. J.

Formanden sender referater fra afdelingsmøderne til Kollegiekontoret og giver besked ved ændring i bestyrelsessammensætningen.

Ad 3. Godkendelse af budget 2018/19

Kapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over udgifter til lån i forbindelse med opførelse af kollegiet. Stigningen på 7,5 % i forhold til gældende budget fremkommer som følge af hjemtagelse af restfinansieringen i forbindelse med afslutning af byggesagen på tilbygningen.

Ydelse vedr. afviklede prioriteter – Det er udgiften til det oprindelige lån, som var en del af finansieringen, da kollegiet blev opført. Lånet er så efter en årrække blevet betalt færdig, men afdelingen skal fortsat betale det samme som inden lånet udløb. Det skyldes, at lovgivningen kræver, at afdelingen nu i stedet skal betale tilsvarende beløb til Landsbyggefonden og Kollegiekontorets dispositionsfond. Beløbet skal fordeles med 2/3 til Landsbyggefonden og 1/3 til Kollegiekontorets dispositionsfond.

Et mindre lån med en årlig ydelse på 15.500 er udløbet, hvilket medfører en stigning i udamortiserede lån på tilsvarende beløb.

Kollegiet er fritaget for indbetaling til Kollegiekontorets dispositionsfond, hvilket i driftsbudgettet figurerer som indtægt "Tilskud fra dispositionsfonden".

Offentlige og andre faste udgifter

Vand – Der budgetteres med et fald på 7%, hvilket svarer til ca. 25.000 kr.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Der er ingen ændring i forhold til nuværende budget.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dettes inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning (der indhentes tilbud på forsikring hvert 5. år).

Der er indhentet tilbud på forsikringsaftaler og kollegiet er fra 1. august 2018 og de kommende fem år forsikret hos Gjensidige. De nye priser indgår i budgettet for 2018/19 og medfører en stigning på 18,6%, hvilket svarer til ca. 10.000 kr. Stigningen skyldes at Gjensidige vurderer ejendommene anderledes en tidligere selskab og dermed har en anden fordeling af forsikringspræmien.

Varme – Der budgetteres med et lille fald i udgiften til varme på 1,1 %. Dette svarer til ca. 5.000 kr. Besparelsen skyldes lavere priser.

Elektricitet – Der budgetteres med et fald på ca. 12.000 kr., hvilket svarer til 4,8 %. Besparelsen skyldes lavere priser.

Målerpasning – Består af et grundbeløb, et beløb pr. måler og web-opdatering samt adgang for beboerne til at følge eget forbrug.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Derudover udgifter til revision. Der sker ingen regulering af prisen i 2018/19.

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret udgør i dette budget 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgningskemaer og indstilling til boliger. Gebyret er uændret.

Dispositionsfonden - I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisations afdelinger skal indbetale til i form af et bidrag. Bidraget er obligatorisk, indtil fonden har nået en minimumsstørrelse.

Dispositionsfonden er en økonomisk fælles reserve, der kan træde til, hvis boligorganisationen eller en eller flere af dens afdelinger oplever økonomiske problemer, som truer driften. Det kan for eksempel være økonomiske tab, som skyldes problemer med at få udlejet boligerne. Fonden kan ligeledes yde støtte til forbedringer eller moderniseringer i boligafdelingerne. Støtten kan gives i form af tilskud, lån, løbende støtte eller en kombination af disse.

Dispositionsfondens vigtigste indtægtskilder er afdelingsbidrag opkrævet fra lejerne over huslejen, likvide midler, der opstår i forbindelse med udamortiserede lån - oprindelige byggelån som er færdigbetalte.

På enkelte afdelinger ydes der støtte i form af tilskud fra dispositionsfonden. Afdelingen betaler et bidrag til dispositionsfonden i forbindelse med udamortiserede lån.

Der er pr. 1. august 2017 tilstrækkelige midler i dispositionsfonden, og derfor er den obligatoriske indbetaling ophørt. Det kan blive nødvendigt at genoptage indbetalingerne i fremtiden.

På enkelte afdelinger ydes der støtte i form af tilskud fra dispositionsfonden – herunder Grundtvig Hus Kollegiet. Afdelingen betaler et bidrag til dispositionsfonden i forbindelse med udamortiserede lån. Bidraget føres dog tilbage til afdelingen som en indtægt.

Variable udgifter

Ejendomsfunktionærer – Denne post indeholder løn, pension, social sikring samt diverse udgifter, som jeres varmemester har til f.eks. telefon og kontor. Der budgetteres med en stigning på 4,9%, hvilket svarer til en merudgift på ca. 19.000 kr. Forhøjelsen skyldes lønreguleringer og ansættelse af en elev.

Rengøring – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler og reguleres i forhold til forbruget. Derudover rengøring af fællesarealer og vinduespudsning. Der budgetteres med et fald på 8 % svarende til 8.000 kr.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Indeholder udgifter til bl.a. sæbekøb og administration af kortvaskeri. Der budgetteres med en udgift på 36.534 kr.

Diverse udgifter – Posten indeholder kontingent til BL (Boligorganisationernes Landsorganisation) hvilket

udgør 15.342 kr., samt udgift til vagtordning på 28.000 kr.

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har til dette budget besluttet, at der budgetteres med 24.000 kr. Dette beløb råder bestyrelsen over, og det kan bl.a. bruges til arrangementer for beboerne.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Der skal henlægges tilstrækkeligt til, at dække kollegiets forventede udgifter i mindst 15 år. Der henlægges til 20 år, for at give en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejder bliver udjævnet. Der henlægges i dette budget 1.695.000 kr. til PPV.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes i år 792 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 326 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Ekstraordinære udgifter

Ydelser vedr. forbedringslån/afskrivninger – Der budgetteres med ydelse på forbedringslån og udgifter til "frikøb af tilbagekøbsklausul" der pålægges værelserne (gamle lejemål).

Hjemfald (tilbagekøbsklausul) betyder, at kommunen kan "hjemtage" ejendommene efter en årrække. Ifølge Almenboligloven kan der f.eks. ikke opføres almene boliger på grunde med tinglyste hjemfaldsklausuler eller optages lån, når forfaldsdatoen nærmer sig. Der er derfor indgået aftale med Aarhus Kommune om at købe grunden til en nedsat pris, så kollegiet fremover ejer både grunden og bygningerne, hvorfor der sker frikøb. For at købe sig fri af denne klausul, er der optaget et lån, som nu betales tilbage.

Udgifter til tilbagebetaling af statslån, penge som lånes af dispositionsfonden, pålægges alle lejemål.

Afdrag på lån fra dispositionsfonden er flyttet fra afskrivninger til ydelse på forbedringslån, men samlet set er udgifterne 146.000 kr. lavere end i nuværende budget.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en stigning på 3,8 % på huslejen.

Renteindtægter – Der budgetteres med en forretning på 0,5 % af kollegiets opsparede midler. Derved forventes en renteindtægt på 61.996 kr. i 2018/19.

De opsparede midler er indestående i fællesforvaltning. Fællesforvaltningen dækker over Kollegiekontorets forvaltning af egne og afdelingernes midler. Formålet er formuevedligeholdelse, samt at modvirke elevatoreffekt i kollegiernes husleje.

Alle investeringer skal laves i danske kroner. Alle opsparede midler forsøges i videst muligt omfang investeret. Alle investeringer skal være i dansk valuta. Investeringer kan udelukkende placeres i: danske statsobligationer, danske realkreditobligationer, udvalgte investeringsfonde eller aftaleindlån.

Alle udlån foregår gennem Kollegiekontoret. Det er således Kollegiekontoret, der indestår for "uomtvistelig god sikkerhed". Kollegiekontoret må ikke tjene på udlån af fællesforvaltede midler.

Betalingsvaskeri – Budgetterede indtægter inkl. sæbesalg, der budgetteres med en merindtægt på 10.000 kr. i forhold til nuværende budget.

Afvikling af overskud – Overskud indsættes på en "resultatkonto" som et plus. Overskuddet skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en indtægt. Kollegiet har "underfinansiering", hvilket gør at overskud skal anvendes til afvikling af det inden det tilbageføres som indtægt.

Tilskud fra dispositionsfonden – Kollegiet er fritaget for indbetaling til Kollegiekontorets dispositionsfond, hvilket i budgettet figurerer som denne indtægt.

It- og antennebudget

It- og antennebudget – Udgiften stiger med 2,10 kr. pr. lejemål. Årsagen til stigningen skyldes, at der i sidste regnskab samt indeværende år er underskud som skal indregnes.

Vand, varme og el

Energiforbrug for el, vand og varme blev gennemgået på regnskabsmødet i efteråret og budgettallene for dette budget drøftedes.

Budgettet fastlægges således:

Vand	7.000 m ³
El	115.000 kWh
Varme	600 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Forslaget er beregnet som et gennemsnit af forbruget de seneste 5 år. Forventet forbrug er budgetteret til 400.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt følgende arbejder for i alt 996.000 kr.

Terræn	Intet planlagt
Bygning, klimaskærm	Justering af døre og vinduer - hele kollegiet Altangang, belægning, 14 C
Bygning, boliger	Gulve i værelser (20 stk. årligt, 198 stk. i alt) Gulve i køkken, der udlægges vinyl på gulvet 14 A Håndvaske udskiftes 14 A - C stuen - D - E
Bygning, fælles indvendig	Vægge boliger 14 A afrenses og males Musikudstyr til musik lokale Persienner i dør til bolig 14 A - B - D - E
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Blandingsbatteri i bad og køkken, løbende

Brusebatteri i bad, løbende
Håndbrusere udskiftes, løbende
Køleskabe 14 A-B-D-E, løbende
Røgalarmer i boliger og adgangsveje, løbende
Tørretumbler 2 stk. Miele T6200 el
Rensning og indreg. af ventilation 14 A - B - C - D - E

Materiel Intet planlagt

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** og underskrev budgettet ved balancegivende husleje, dermed fastsættes huslejen inkl. antennebidrag og it pr. 1. august i år til:

120 værelser i doublet	3.016 kr.	en regulering på	103 kr.
Værelser i fælleshus (værelse 1 til 4)	3.035 kr.	"	104 kr.
Værelser i fælleshus (værelse 5 og 6)	3.167 kr.	"	109 kr.
1 værelses lejlighed	3.727 kr.	"	131 kr.

Kollegiekontoret lægger budgettet på kollegiets hjemmeside. Afdelingsbestyrelsen kan dermed henvise til dette som bilag til afdelingsmødet med beboerne, hvor budgettet behandles.

Kollegiekontoret sender huslejevarslet direkte til alle beboere, som har givet tilladelse til at vi kan kommunikere pr. mail. De få beboere som endnu ikke har godkendt dette, får varslet på anden vis.

Budgettet skal **fremlægges til godkendelse** af beboerne på et afdelingsmøde senest 30. april. Bestyrelsen bedes lægge referatet af afdelingsmødet, hvor budgettet godkendes, på deres hjemmeside og sende det til os.

Ad 4. Aktuel drift

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 310.000 kr. Der er pr. 21. marts 2018 brugt 322.243 kr. Der har været indtægter ved syn på 15.604 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

PPV arbejder

Der er p.t. planlagte udgifter for i alt 493.000 kr. Der er pr. 21. marts 2018 brugt 96.984,- kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn Intet planlagt.
Hegn mellem og ved cykeloverdækning, udskydes til 2020

Bygning, klimaskærm **Udvendig trappebelægning**
Justering af døre og vinduer

Altangang, udskiftning af elastiske fuger 14C, undersøges

Bygning, boliger

Overfladebehandling af gulve, løbende
Maling indvendigt
Gulvbelægnings, køkkengulve, løbende
Håndvaske, udskiftning, løbende

Bygning, fælles indvendig

Vægge i boliger afrenses (efter behov)
Møbler i fællesrum, udskydes til 2025

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Udskiftning af 5 stk. kummefrysere.
Rensning og indregulering af ventilation, udskydes til 2018.

Materiel

Støvsugere, udskydes til 2020

Lyddæmpning i studierum udføres senest 20. april 2018.

Bede i haven udføres når vejret tillader det.

Hver enkelt post vedrørende almindelig vedligeholdelse og planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) kan afdelingsbestyrelsen se på WebZonen under punktet Råbalance.

Ad 5. Orientering fra Kollegiekontoret

Ændring af klagesagsprocedure

Fra sidst i maj 2018 træder den nye persondataforordning i kraft for alle EU-lande. Det betyder, at vi har ændret procedurerne for klagesagsbehandling en smule.

Fremover skal alle klagesager sendes til Kollegiekontoret på e-mailadressen: **klage@kollegiekontoret.dk**

Kollegiekontoret vurderer løbende klagerne og sender de klagesager videre til afdelingsbestyrelserne, som det er mest hensigtsmæssigt at afdelingsbestyrelsen behandler. Det vil typisk være husordenssager, f.eks. klager over støj, fester, røg og chikane.

Hvis I i afdelingsbestyrelsen fremover modtager en klage, der ikke er sendt fra Kollegiekontoret, sender I den således videre til klage@kollegiekontoret.dk

Ad 6. Lokation for kommende møder

Kollegiekontoret ønsker, at møder mellem bestyrelser og administration skal være så let tilgængeligt som muligt for de valgte frivillige bestyrelsesmedlemmer. Derfor tilbyder vi, at bestyrelsesmøder med administrationen kan afholdes på kollegiet.

Bestyrelsen besluttede, at kommende møder med administrationen afholdes på kollegiet.

Ad 7. Evt.

Det gode og aktive beboerdemokrati på kollegiet blev drøftet og Jette orienterede bl.a. bestyrelsen om forskellen på **ordinære afdelingsmøder** og ekstraordinære afdelingsmøder (beboermøder).

Vedtægterne blev udleveret (de findes også på Kollegiekontoret.dk) og bestyrelsen blev gjort opmærksom på hvor kompetencen ligger – f.eks. i forhold til **beboerfacilitetskontoen**. Kollegiekontoret opfordrer også bestyrelsen til at kontakte enten Jette eller Lene B. Jansen for at drøfte evt. **indkomne forslag** fra beboerne, for at sikre at forslaget er udformet præcist og tydeligt.

Udsendelse af indkaldelser til ordinære afdelingsmøder pr. mail til alle beboere blev drøftet; det er Kollegiekontoret gerne behjælpelig med.

Bestyrelsen er velkommen til at kontakte Jette på jb@kollegiekontoret.dk for vejledning og sparring vedr. beboerdemokratiet.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 19. april 2018.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 15.00.

Referent: Carsten Kjær Christensen og Susanne Rye Laursen

Referat sendt den 5. april 2018/jb