



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Grundtvigs Hus Kollegiet – afdeling 2

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 36 den 1. april 2019 kl. 14.00 på kollegiet.

Til stede: Timon H.
Ida V. P.
Monica I.

Fraværende: Christoffer N., Theis O. og Svend Jørgensen.

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Carsten Kjær Christensen og teamleder Susanne Rye Laursen.

Ad 1. Godkendelse af referat fra seneste møde

Referatet af møde nr. 35 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Formand	Christoffer N.
Næstformand	Timon H.
Sekretær	Monica I
Kasserer	Ida V. P.
Menigt medlem	Theis O.
Suppleant	Martin R.
Suppleant	Tilde L. R.

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

Ad 3. Godkendelse af budget 2019/20

Kapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over udgifter til lån i forbindelse med opførelse af kollegiet.

Ydelser 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 er udløbet, hvilket medfører en stigning i udamortiserede lån på ca. 11.000 kr.

Kollegiet er fritaget for indbetaling til Kollegiekontorets dispositionsfond, hvilket i driftsbudgettet figurerer som indtægt "Tilskud fra dispositionsfonden". Budgettet er mindre end i indeværende år, da den årlige ydelse på lånet var mindre end forventet.

Offentlige og andre faste udgifter

Vand – Der budgetteres med uændret forbrug på 7.000 m³.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Der er én prisstigning på 8,6% svarende til 8.000 kr.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets 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. Præmien er reguleret med 1,5 % i forhold til indeværende år.

Varme – Der budgetteres med uændret forbrug på 600 mwh, prisen stiger med 4,3 % svarende til ca. 17.000 kr.

Elektricitet – Der budgetteres med et forbrug på 140.000 kwh, hvilket er 25.000 kwh mere end i indeværende år. Det svarer til en større udgift på ca. 22.000 kr

Målerpasning – Består af et grundbeløb, et beløb pr. måler og web-opdatering samt adgang for beboerne til at følge eget forbrug. Prisen er reguleret med 2,1 %.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Derudover udgifter til revision. Der sker ingen regulering af prisen i 2019/20, dog reguleres udgiften til lønadministration og forbrugsregnskaber.

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret udgør i dette budget 326 kr. pr. lejemaal 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 2,0%, hvilket svarer til en merudgift på ca. 7.000 kr. Forhøjelsen skyldes lønreguleringer.

Rengøring – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler og reguleres i forhold til forbruget. Derudover rengøring af fællesarealer og vinduespudsning. Der budgetteres med en stigning på 7,5% svarende til 11.000 kr. Forhøjelsen er primært på posten til rengøringsfirma fællesarealer/vinduer.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Indeholder udgifter til bl.a. sæbekøb, driftudgifter til dataopsamling, reservationssystem og administration af kortvaskeri. Der budgetteres med en udgift på 62.583, hvilket er en stigning på 71,3%. Stigningen er primært sæbekøb, dataopsamling og reservationssystem..

Diverse udgifter – Posten indeholder kontingent til BL (Boligorganisationernes Landsorganisation) hvilket udgør 15.741 kr., samt udgift til vagtordning på 23.000 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 20 år. Der henlægges for at give en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejder bliver udjævnet. Der henlægges i dette budget 1.729.000 kr. til PPV.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes i år 1.862 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 328 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) samt ydelse på lån i forbindelse med tilbagebetaling af statslån..

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.

Udgiften 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.

Afvikling af opsamlet underskud

Kollegiets regnskab for 2017/18 gav et underskud på 109.034 kr. Dette underskud skal afvikles over 3 år, hvilket giver en udgift på 36.345 kr.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en stigning på 2,6 % på huslejen.

Renteindtægter – Der budgetteres med en forretning på 0,5 % af kollegiets opsparede midler. Derved forventes en renteindtægt på ca. 73.000 kr. i 2019/20.

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 uændret indtægt på 100.000 kr.

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 falder med 8,38 kr. pr. lejemål. Årsagen til faldet skyldes at underskud fra tidligere år er afviklet og driftsudgift er bortfaldet.

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	140.000 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 420.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt følgende arbejder for i alt 2.260.000 kr.

Terræn	Beachvolley bane - nyt sand, efter behov
Bygning, klimaskærm	Justering af døre og vinduer - hele kollegiet Justering af fælles adgangsdøre 14 A – B Udskiftning af facadepartier 14 C (undersøges)
Bygning, boliger	Gulve, slib og lak Gulve i køkken, der udlægges vinyl på gulvet 14 A Håndvaske, løbende udskiftning
Bygning, fælles indvendig	Vægge boliger 14 A afrenses og males Musikudstyr til musik lokale Persiener i dør til bolig 14 A - B - D - E Bar vægge/døre/vinduer males inkl. indgang Maling af vægge i fællestoilet Maling af vægge i fælleskøkken Div. fællesrum i kælder, vægge og loft og træværk males. Fællesrum, musikanlæg Fællesrum, møbler og gardiner

Bygning, tekniske anlæg/installationer	Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Håndbrusere, løbende udskiftning Energimåler til varme 14 B (undersøges) Køleskabe, løbende udskiftning Røgalarmer i boliger og adgangsveje 14 A-B-D-E ADK-anlæg, service og vedligehold ABA-anlæg, service og vedligehold
Materiel	Intet planlagt

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

120 værelser i dublet	3.080 kr.	en regulering på	64 kr.
Værelser i fælleshus (værelse 1 til 4)	3.101 kr.	"	66 kr.
Værelser i fælleshus (værelse 5 og 6)	3.236 kr.	"	69 kr.
1 værelses lejlighed	3.811 kr.	"	84 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 400.000 kr. Der er pr. 01. april 2019 brugt 263.938 kr. Der har været indtægter ved syn på 13.577 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

Revner i fællesrum syntes at være blevet værre, dette undersøges og udbedres.

Der følges op på automatisk døråbner, bestyrelsen ønsker denne automatik fjernet, hvis muligt.

PPV arbejder

Der er p.t. planlagte udgifter for i alt 996.000 kr. Der er pr. 01. april 2019 brugt 322.919 kr. på denne konto.

Udførte arbejder er anført med **fed skrift**. Øvrige planlagte arbejder er med almindelig skrift.

Terræn	Intet planlagt
Bygning, klimaskærm	Justering af døre og vinduer - hele kollegiet
Bygning, boliger	Gulve, slib og lak Gulve i køkken, der udlægges vinyl på gulvet 14 A Håndvaske, løbende udskiftning
Bygning, fælles indvendig	Vægge boliger 14 A afrenses og males Musikudstyr til musik lokale Persiener i dør til bolig 14 A-B-D-E VM-kontor, maling møbler mv.
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Håndbrusere, løbende udskiftning Tørretumbler Miele T6200 Køleskabe, løbende udskiftning Ventilation, service og vedligehold (i gang) Røgalarmer i boliger og adgangsveje 14 A-B-D-E ADK-anlæg, service og vedligehold ABA-anlæg, service og vedligehold

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

Ad 5. 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 6. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 29. eller 30. april 2019. Da bestyrelsen oplyste at indkaldelsen ønskedes udsendt af Kollegiekontoret, gjorde Susanne opmærksom på, at klokken var 15 og det derfor først ville blive sendt den 2. april, herefter blev datoen fastlagt til 30. april 2019.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 15.15.

Referent: Carsten Kjær Christensen / Susanne Rye Laursen

Referat sendt den 10.4.2019/jb