



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Grundtvigs Hus Kollegiet – afdeling 2

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 32 den 6. april 2017 kl. 14.00 på Kollegiekontoret.

Til stede: Birgitte B.-L.
Camilla S.
Henriette B. N.
Rikke L. J.
Lisbeth S.
Sofie F. V. (suppleant)

Fraværende: -

Fra Kollegiekontoret deltog økonomimedarbejder Heidi Grud, boliginspektør Henrik Møller Hjarsen og varmemester Svend Jørgensen.

Ad 1. Godkendelse af referat

Referatet af møde nr. 31 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Valg til afdelingsbestyrelsen

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Birgitte B.-L.
Næstformand	Camilla S.
Sekretær	Rikke L. J.
Kasserer	Henriette B. N.
Menigt medlem	Lisbeth S.
Suppleant	Sofie F. V.
Suppleant	Celine M. L.

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

Økonomimedarbejderen tjekkede op på de oplysninger, som Kollegiekontoret har vedr. afdelingsbestyrelsen. Bestyrelsen bekræfter, at Kollegiekontorets oplysninger om, at kollegiet afholder 2 årlige ordinære afdelingsmøder, og at bestyrelsen består af 5 medlemmer, stadig er gældende. Derudover er der 2 suppleanter, og der afholdes nogle ekstraordinære møder i løbet af året.

Ad 3. Godkendelse af budget 2017/18

Kapitaludgifter

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

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 Landsbyggefondens og Kollegiekontorets dispositionsfond. Beløbet skal fordeles med 2/3 til Landsbyggefondens og 1/3 til Kollegiekontorets dispositionsfond.

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

Offentlige og andre faste udgifter

Vand – Der budgetteres med en stigning på 1,3%, hvilket svarer til ca. 4.500 kr.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Der budgetteres med en stigning på 19,8%, hvilket svarer til ca. 15.000 kr. Stigningen skyldes ny affaldsordning.

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 indhentes tilbud på nye forsikringsaftaler i løbet af forsommeren 2017, og de nye priser, som indgår i regnskabet 2017/18 er på budgettidspunktet ikke kendt. Der er derfor en stor risiko for, at der kan komme afvigelser i forhold til budgettet. Der er i budgettet for 2017/18 regnet med priserne i 2016/17 + 5%.

Varme – Der budgetteres med et lille fald i udgiften til varme på 1,7%. Dette svarer til ca. 6.500 kr.

Elektricitet – Der budgetteres med et fald på ca. 80.000 kr., hvilket svarer til 25,0%.

Målerpasning – Består af et grundbeløb, et beløb pr. måler og web-opdatering. Der budgetteres med stort set samme beløb som indeværende budget, nemlig 16.755 kr.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Derudover udgifter til revision. Der sker ingen regulering af prisen i 2017/18.

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.

Revision – Revisorydelse er udgået, den er nu indeholdt i administrationsomkostningerne.

Dispositionsfond - I 2017/18 ophører indbetalingen til dispositionsfonden, da fonden har tilstrækkelig kapital i henhold til lovgivningen.

I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisationsafdelinger 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.

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. Fordelingen af udgiften til ejendomsfunktionærer er ændret, så der betales for faktisk tid på den enkelte afdeling. Denne ændring gør, at der budgetteres med 388.581 kr. Dette er en stigning på 4,9%, hvilket svarer til en merudgift på ca. 18.000 kr.

Rengøring – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler og reguleres i forhold til forbruget. Derudover rengøring af fællesarealer og vinduespuddning. Der budgetteres med en stigning på ca. 4.000 kr., hvilket er 2,5%.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Indeholder udgifter til bl.a. sæbekøb, omkodning af vaskekort ved fraflytning og administration af kortvaskeri. Der budgetteres med en udgift på 36.336 kr., hvilket er et fald på ca. 4.000 kr., svarende til 9,6%. Faldet skyldes skift til briksystem.

Diverse udgifter - Som noget nyt omfatter denne post også BL (Boligorganisationernes Landsorganisation) kontingent, der tidligere blev afholdt af Kollegiekontoret; det udgør 14.983 kr., derfor budgetteres der med en forholdsvis stor stigning på 18,4%. Derudover indeholder denne post udgift til vagtordning. En specifikation af udgifterne kan ses på side 9 i budgettet.

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 opsparring til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Der skal henlægges tilstrækkeligt til, at dække kollegiets forventede udgifter i mindst 10 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 1.472.000 kr. til PPV.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes i år 322 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 321 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.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en stigning på 2,0% på huslejen.

Renteindtægter – Der budgetteres med en forretning på 0,5 % af kollegiets opsparede midler. Derved forventes en renteindtægt på 52.682 kr. i 2017/18.

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.

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. For dette budget er afvikling af overskud 44.700 kr.

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

Antenne-, telefon og it budget

It- og antennebudget – Økonomimedarbejderen gjorde opmærksom på, at it- og antennebudgetterne nu er lagt sammen. På side 4 kan det ses, at udgiften stiger fra 171,92 kr. (30,80 + 141,12) til 216,40 kr. Årsagen til stigningen skyldes, at der i indeværende budget er et overskud, hvor der i budget 2017/18 er et underskud.

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	7.500 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 310.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 610.000 kr.

Terræn	Hegn ved cykler. Beplantning. Opretning og topdressing af plæner.
Klimaskærm	Altangang, udskiftning af elastiske fuger 14C
Boliger	Parketgulv - afslibning og lak Malerbehandling af, alle vægoverflader (loft, væg, træværk) Maling af træværk, radiator efter behov Justering af døre og vinduer.
Fælles indvendig	Støvsugning af overflader i overdækning mellem 14 A – B Sofaer og bord til tv-rum.
Tekniske anlæg/installationer	Intet planlagt
Materiel	Støvsuger

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

120 værelser i dublet	2.992 kr.	en regulering på	82 kr.
Værelser i fælleshus (værelse 1 til 4)	3.010 kr.	"	82 kr.
Værelser i fælleshus (værelse 5 og 6)	3.137 kr.	"	84 kr.
1 værelses lejlighed	3.736 kr.	"	94 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 300.000 kr. Pr. d.d. er der brugt 332.159,25 kr. Der har været indtægter ved syn på 11.821,25 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

PPV arbejder

Der er p.t. planlagte udgifter for i alt 533.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 460.472,79 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Intet planlagt.
Klimaskærm	Justering af døre og vinduer - hele kollegiet.
Bolig	Gulve i vær. blitzabehandling 20 stk. årligt, 198 stk. i alt Gulve i køkken, der udlægges vinyl på gulvet 14 A Vægge boliger 14 A afrensnes og males
Fælles indvendig	Kummefrysere 5 stk.
Tekniske installationer	Rensning og indregulering af ventilation.
Materiel	Plæneklipper - havetraktor

PPV arbejder

Bestyrelsen havde en del spørgsmål og kommentarer til PPV planen. Der var flere ting, som de ikke fandt nødvendigt skulle laves. HMM gjorde dem opmærksomme på, at det er en plan som tilrettes hvert år.

HMM opfordrede dem til, at der skulle afholdes et driftsmøde forud for budget- og regnskabsmøderne, så spørgsmål om driften var afklaret inden budget- og regnskabsmøderne. Det var der stort ønske om fra bestyrelsen. HMM indkalder inden regnskabsmøde.

Ventilation

Bestyrelsen er meget utilfreds med de mange fakturaer, der er kommet fra Kemp & Lauritsen på arbejder, som burde være lavet under renoveringen. Det er meget svært at løfte bevisbyrden, om det er mangler fra renoveringen, eller om det er fejl frembragt af andre, (hvilket de til enhver tid vil hævde). Deres fakturaer bliver altid gransket med kritiske øjne af både varmemester og boliginspektør inden de bliver sendt til betaling. Hvilket entreprenøren er klar over.

Varmemester og boliginspektør har dog arbejdet for at ventilationen virker uden gene for beboerne, frem for at komme ud i et økonomisk slagsmål med entreprenøren, som kunne bevirke, at der ikke blev taget hånd om beboernes problemer.

Bolignet-Aarhus

Bestyrelsen ytrede utilfredshed med Bolignet-Aarhus. Der har været en del samtaler om utilstrækkelige hastigheder, og bestyrelsen vil gerne vide, hvor lang tid de er bundet af Bolignet-Aarhus. HMM undersøger.

Bestyrelsen henviser til tilbud fra Bolignet-Aarhus.

Volleyballbane

Bestyrelsen ønsker opfyldning af sand på volleybanen, da der er meget som er blæst væk. HMM og Svend får bestilt. Ønskes gjort inden 30. april.

Stuemedarbejder

Bestyrelsen vil gerne have en uvildig person til at bistå dem med samtaler og ansættelse af en ny stuemedarbejder, da der er 2 fra bestyrelsen som søger stillingen. HMM foreslog varmemesteren fra Dania, ok med bestyrelsen. HMM har talt med varmemesteren, og det er ok.

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

Ad 5. Orientering fra Kollegiekontoret

Ønsker bestyrelsen hjælp med udsendelse af indkaldelse til afdelingsmøde?

Bestyrelsen fik information om, at Kollegiekontoret kan tilbyde bestyrelsen hjælp med at udsende indkaldelser til afdelingsmøder (beboermøder) direkte til beboernes e-mailadresser.

Bestyrelsen skal blot sende indkaldelsen med evt. forslag til Jette i sekretariatet på jb@kollegiekontoret.dk i god tid inden 4 ugers fristens udløb.

Bestyrelsen kan finde standarddagsordener på WebZonen under "Offentlig mappe" og "Hjælp til beboer-valgte".

Hvis der skulle være enkelte beboere, der ikke har oplyst en e-mailadresse til Kollegiekontoret, så får bestyrelsen besked om dette, så I kan lægge en indkaldelse i deres postkasse.

Hvor skal møder med administrationen afholdes?

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 fremover kan afholdes på kollegiet.

Bestyrelsen besluttede, at kommende møder afholdes på kollegiet.

Ad 6. Evt.

Bestyrelsen havde flere spørgsmål til PPV planen her, henviser til tekst under aktuel drift.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 20. april.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 16.45

Referent: Henrik M. Hjarsen og Heidi Grud

Referat sendt den 11. april 2017/jb