

Udskrift af forhandlingsprotokollen for

Ravnsbjerg Kollegiet

Møde nr. 173 den 13. marts 2019

Til stede: Nicklas H. Petersen
Catharina Jacobsen
Michael B. Jensen
Birgit N. Sørensen

Fraværende: Mads Hedelund (med afbud)
Susan Jessien (med afbud)

Fra Kollegiekontoret deltog direktør Per Juulsen, boliginspektør Torben Kragh, varmemester Mikkel Fuglsbjerg samt Jette Bergendorff.

Dagsorden

1. Forhandlingsprotokollen
Revisionsprotokollen
2. Bestyrelsens konstituering
3. Godkendelse af budget 2019/20, herunder fastsættelse af husleje
4. Kloakseparering – Beslutning om forundersøgelser
5. Kollegiets drift
 - a. Evt. lånekonvertering
 - b. Kapitalforvalter
6. Evt.

Ad 1. Forhandlingsprotokollen

Efter en præsentationsrunde blev referatet af møde nr. 172 godkendt og forhandlingsprotokollen blev underskrevet af de tilstedeværende.

Revisionsprotokollen – Der var ingen tilføjelser.

Ad 2. Bestyrelsens konstituering

Der er valgt 2 nye bestyrelsesmedlemmer af beboerne på beboermødet i efteråret.

Bestyrelsen valgte Catharina Jacobsen som formand og bestyrelsen ser dermed således ud:

Formand	Catharine Jacobsen	<i>(valgt af beboerne)</i>
Menige medlemmer	Nicklas H. Petersen	<i>(valgt af beboerne)</i>
	Birgit N. Sørensen	<i>(udpeget af uddannelsesinstitutionerne)</i>
	Mads Hedelund	<i>(udpeget af uddannelsesinstitutionerne)</i>
	Susan Jessien	<i>(udpeget af Aarhus Byråd)</i>
	Michael B. Jensen	<i>(udpeget af Aarhus Byråd)</i>

Det blev taget billeder af de beboervalgtes billedlegitimation og sundhedskort; det skal sendes til erhvervsstyrelsen som dokumentation for kollegiets "reelle ejere".

Ad 3. Godkendelse af budget 2019/20, herunder fastsættelse af husleje

Budgetforslaget var lagt på WebZonen. Torben Kragh gennemgik det og nævnte bl.a.:

Nettoprioritetsydelser – Posten dækker udgifter til lån og stiger med ca. 5 %.

Ydelser vedr. afviklede prioriteter – Denne ydelse indtægtsføres som bidrag til de øgede kapitaludgifter, som følge af indfrielse af statslån med almindeligt realkreditlån.

Vand – Forbruget foreslås reduceret med 500 m³. en besparelse på ca. 30.000 kr.

Renovation – Der forventes en øget udgift på ca. 21.000 kr.

Varme – Der budgetteres med et uændret forbrug og 4 % prisstigning.

EI – Det forventede forbrug reduceres med 50.000 kWh i forhold til indeværende års budget.

Administration m.v. – Der er ingen ændring i administrationsbidraget og indstillingsgebyret til Kollegiekontoret. Indstillingsgebyret udgør igen i år 326 kr. pr. lejemål pr. år.

Ejendomsfunktionærer – Posten reduceres med knap 1 %.

Rengøring (indvendig) – Der budgetteres med en mindre stigning i udgiften til rengøringspersonale og indkøb af rengøringsartikler.

Alm. vedligeholdelse – Dette beløb fastsættes efter et skøn ud fra tidligere års forbrug og foreslås øget med ca. 3 %.

Forbrug på PPV og fornyelser samt henlæggelser - Det fremgår mere specifikt af det udsendte driftsmødereferatet nr. 42, hvad de enkelte poster i planerne indeholder.

Henlæggelserne øges med ca. 12 %, da der er en større ændring af princippet for PPV-planen. Loven er ændret for budgettering af planlagt, periodisk vedligeholdelse og der skal nu udarbejdes en 20 års plan. I dette budget for 2019/20 henlægges til vedligeholdelse de næste 20 år.

Afskrivninger – Solceller er fuldt afskrevet med kollegiets overskud i 2017/18.

Tab på debitorer – Der budgetteres uændret med 30.000 kr.

Lejetab – Der forventes ikke lejetab i kommende regnskabsår.

Diverse udgifter inkl. vagtordning – Denne post indeholder primært udgift til vagt.

Telefon/hjemmeside – Indkøb af telefoner og abonnementer for varmemestrene.

Beboerfaciliteter – Posten er fastsat efter ønske fra beboerrådet, midlerne bruges til arrangementer for beboerne. Der afsættes 60.000 kr.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en huslejestigning på 2 %.

Leje af P-pladser – Børneinstitutionen på Moltkesvej lejer enkelte af kollegiets p-pladser, lejen er uændret.

Renteindtægter – Der budgetteres med en gennemsnitlig forrentning på 0,5 % på kollegiets opsavede midler.

Diverse indtægter – Beløbet fra ydelser ved afviklede prioriteter bogføres her som indtægt til delvis dækning af de øgede prioritetsydelser. De udgiftsføres under kapitaludgifter.

It- og antennebudget – I 24 fælleskøkkener samt i fælleshuset er der den store tv-pakke.

Huslejen pr. **1.8.2019** pr. måned inkl. antennebidrag og it fastsættes til:

Værelser	2.620 kr.	en stigning på	48 kr.
2 vær. lejlighed	5.307 kr.	"	99 kr.
2½ vær. lejlighed	6.752 kr.	"	127 kr.

Torben Kragh henviste til spørgeskemaets pkt. 2, hvor der gøres opmærksom på, at der ikke er henlagt tilstrækkeligt til den planlagte vedligeholdelse i 2026/27.

Bestyrelsen godkendte og underskrev budgettet og godkendte dermed også huslejerne.

Ad 4. Kloakseparering – Beslutning om forundersøgelser

Der var lagt information om tidsplan og baggrund fra Aarhus Kommune samt forslag til plan over faserne på WebZonen.

Torben Kragh omdelte og gennemgik oversigt over de foreslåede faser vedr. forundersøgelser i forbindelse med krav om adskillelse af regn- og spildevand.

Fase 1 – Kortlægning af eksisterende afløbsledninger udvendig i jord, herunder tv-inspektion og vurdering af behov for reovering og etablering af nye afløbsledninger til regnvand i jorden.

Kortlægning af eksisterende afløbsledninger i bygninger og vurdering af behov for reovering og etablering af nye afløbsledninger i bygningerne.

Bestyrelsen skal senere i forløbet bl.a. også overveje om der, f.eks. i forbindelse med dette projekt, skal etableres et lille te-køkken med eget køleskab i boligerne, som vil medføre, at der kan søges boligstøtte. Fordele og ulemper ved en sådan beslutning blev drøftet.

Torben Kragh nævner også at det skal overvejes om f.eks. badeværelser skal reoveres i samme forbindelse eller om der f.eks. kan bygges ovenpå eksisterende bygninger, så der bliver flere boliger osv.

Torben Kragh oplyser, at der i bygningerne på Moltkesvej allerede er har opdeling af regn- og spildevand, men på resten af kollegiet skal det separeres.

Et udbud koster normalt 10 % af de samlede udgifter, men skitsering af de forskellige muligheder er ikke så dyrt.

Bestyrelsen besluttede at igangsætte forundersøgelser som beskrevet som fase 1, og det vurderes at koste ca. 200.000 kr.

Ad 5. Kollegiets drift

Driften er nærmere beskrevet i driftsmødereferat nr. 42 udsendt pr. e-mail.

Rengøringskontrol – Der ønskes indført kontrol, da rengøringen af fællesarealer ikke fungerer særlig godt.

Der er gode erfaringer fra Skjoldhøjkollegiet med rengøringskontrol, det kræver dog ressourcer fra varmemestrene og Torben Kragh vurderer arbejdet til ca. 5 timer om ugen med kontrol, rekvirering af rengøringselskab og behandling af klager. Problemet er så omfattende nu, så beboerne ønsker, at der skal gøres noget.

Beboerrådet vil gerne have opbakning fra bestyrelsen til at gennemføre dette. Beboerrådet fremsætter forslag til ændring af husordenen på kommende beboermøde.

Bestyrelsen tilslutter sig forslaget om, at der indføres rengøringskontrol.

Ad 5a Evt. lånekonvertering

Der var lagt en beregning fra Nykredit på WebZonen, hvoraf konsekvenserne af omlægning til 20 årigt fastforrentet 1 % lån fremgår. Per Juulsen gennemgik tilbuddet og fremhævede fordele og ulemper ved dette.

Fastforrentet lån har mindre afdrag og større rente sammenlignet med det nuværende lån. Det er ikke en omlægning som administrationen vil anbefale lige nu.

Bestyrelsen besluttede at det nuværende lån ikke skal omlægges.

Ad 5b Kapitalforvaltning

Der var lagt notat om kapitalforvaltning på WebZonen. Per Juulsen henviste til oversigten med afkast fra de 4 kapitalforvaltere.

Det er 4 selvejende kollegiers formuer, som skal forvaltes samlet og dermed er der stordrift fordele. Så hvis alle 4 selvejende kollegier er enige om det, så vil der blive indhentet tilbud fra nogle andre end de 4 forvaltere, der benyttes nu. De skal vise deres resultater fra de seneste år og så skal der oplyses gebyrstørrelse. Der må kun handles med obligationer.

Den samlede pulje for de 4 kollegier er ca. 100 mio. kr.

Administrationen foreslår at Alm. Brand Banks portefølje udbydes med henblik på skifte af kapitalforvalter i efteråret 2019. **Bestyrelsen tiltrådte forslaget og der tages stilling til tilbuddene på efterårets bestyrelsesmøde.**

Ad 6. Evt.

Beboerrådsformanden kontakter Jette for udsendelse af indkaldelse til beboermøde og forslag til husordens ændringer.

Der skal efterfølgende arbejdes med forenkling af vedtægterne for beboerrådet og beboermødet.

Mødet slut kl. 15.30

Referent: Jette Bergendorff

Formanden