

Kollegiekontoret i Aarhus

14. marts 2023

jb@kollegiekontoret.dk

Udskrift af forhandlingsprotokollen for

Ravnsbjerg Kollegiet

Møde nr. 181 den 10. marts 2023

Til stede: Markus Hagedorn
Andreas Stounbjerg
Søren Griepentrog
Steffen Sabroe
Simon Lyngbo (ankom ca. kl. 10)

Fraværende: Benjamin Tvede (med afbud)

Fra Kollegiekontoret deltog direktør Per Juulsen, driftsleder Torben Kragh, varmemester Mads Svendsen og referent Jette Bergendorff.

Dagsorden

1. Forhandlingsprotokollen
Revisionsprotokollen
2. Bestyrelsens sammensætning og konstituering
3. Godkendelse af budget 2023/24, herunder fastsættelse af husleje
4. Kloakseparering
5. Kollegiets drift – Herunder drøftelse af røgfrit kollegium og rengøringsprocedure
6. Baren
7. Evt.

Ad 1. Forhandlingsprotokollen

Efter en præsentationsrunde blev referatet af møde nr. 180 godkendt. Referatet underskrives efterfølgende af formanden i Penneo.

Markus Hagedorn fortalte at beboerrådet har fulgt op på indhentning af tilbud på reklamefremstød med et professionelt firma. Det vil koste mellem 80.000 og 90.000 kr.

Per Juulsen oplyser at Kollegiekontoret har øget budgettet til markedsføring for Ungdomsbolig Aarhus, men vi kan ikke fremhæve enkelte kollegier særskilt. Videre handling drøftes under pkt. 3.

Revisionsprotokollen – Der var ingen tilføjelser.

Ad 2. Bestyrelsens sammensætning og konstituering

Formanden stiller op og genvælges, og bestyrelsen ser dermed fortsat således ud:

Formand	Markus Hagedorn	(valgt af beboerne)
Menige medlemmer	Simon Lyngbo	(valgt af beboerne)
	Andreas Stounbjerg	(udpeget af uddannelsesinstitutionerne)
	Søren Griepentrog	(udpeget af uddannelsesinstitutionerne)
	Benjamin Tvede	(udpeget af Aarhus Byråd)

Ad 3. Godkendelse af budget 2023/24, herunder fastsættelse af husleje

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

Nettoprioritetsydelser – Der er en stigning i udgiften. Kollegiet har bl.a. F1 lån, hvor renten nu er på 3,25 %.

Ydelser vedr. afviklede prioriteter – Denne ydelse er stort set uændret. Den indtægtsføres samtidig som bidrag til driften.

Renovation – Det bliver dyrere, da der skal sorteres mere. Stigningen skyldes både prisstigninger, flere hentninger og behandling af affald. Denne post dækker kun udgiften til kredsløb, etableringen af affaldssystemet finansieres via PPV-planen.

Forsikring - Glas og kumme forsikring er opsagt, det kan ikke svare sig med denne forsikring.

Varme – Der budgetteres med uændret forbrug og udgift. Varmeprisen forventes ikke at stige i Aarhus.

EI – Der er allerede handlet el frem til 2027 til fast pris.

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 – Uændret bemanning på kollegiet, posten indeholder bl.a. også arbejdstøj.

Forbrug på PPV og fornyelser samt henlæggelser - Det fremgår mere specifikt af det udsendte driftsmødereferatet nr. 50, hvad de enkelte poster i planerne indeholder.

Henlæggelser – Der henlægges 6.430.000 kr. til PPV, hvilket er mindre end det reelle behov, men det vurderes at være det højeste mulige henset til huslejen som ikke ønskes med højere stigning end 2 %. PPV-planerne er fremskrevet med 10 % svarende til prisindekset. I øvrigt henvises til drøftelserne om kollegiets fremtid under pkt. 4.

Lejetab – Der budgetteres med et lejetab på 900.000 kr. Tabet indeværende år på kollegiet inkl. marts måned er på 605.000 kr.

De, fra regeringen annoncerede, 2.500 nye pladser på engelsksprogede uddannelser giver håb om mindre lejetab fremover. De politiske beslutninger vedrørende bl.a. antallet uddannelsespladser har ofte indflydelse på kollegiernes udlejningssituationer.

Afvikling af underskud – Afviklingen skal ske over maksimalt 5 år.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Lejen stiger med 2 %.

Målet med budgettet er at lejen ikke skal stige med mere end 2 %. Der er ikke mulighed for at lave en balancehusleje, hvor der henlægges tilstrækkeligt til PPV, da huslejen så vil blive alt for høj og medføre større udlejningsvanskeligheder.

Renteindtægter – Der budgetteres med en renteindtægt på 3 %. Vores forvaltere har meldt ud, at det er et realistisk bud på forrentning, hvis renten er uændret i perioden.

It- og antennebudget – Der er internet i alle køkkener. Bolignet-Aarhus' pris på internet er meget konkurrencedygtig, prisen er ca. 140 kr. om måneden inkl. drift og udskiftning af bl.a. switche.

Torben Kragh henviste til spørgeskemaet på s. 15, hvor der oplyses, at der ikke henlægges tilstrækkeligt til nødvendig reovering, og at kollegiets økonomiske fremtid søges sikret via frasalg af dele af kollegiet.

Bestyrelsen ønsker at der findes 20.000 kr. til specifik markedsføring for kollegiet.

Det besluttet at de overføres fra henlæggelserne.

Kollegiekontoret kontakter beboerrådets formand og finder ud af, hvordan dette skal igangsættes. Alt der laves skal være elektronisk delevenligt, så bl.a. uddannelsesinstitutionerne kan dele materialet i egne grupper.

Huslejen pr. **1.8.2023** pr. måned inkl. antennebidrag og it fastsættes til:

Værelser	2.984 kr.	en stigning på	63 kr.
2 vær. lejlighed	6.151 kr.	"	125 kr.
2½ vær. lejlighed	7.829 kr.	"	158 kr.

Bestyrelsen godkendte budgettet og dermed huslejerne.

Ad 4. Kloakseparering

Der var lagt et notat fra administrationen på WebZonen med forslag om at der indhentes tilbud fra 3 nævnte ingeniørfirmaer.

Det foreslås at der indhentes tilbud på projektrådgivning for de blokke som skal bestå, og at bestyrelsen forelægges en indstilling om valg af tilbud, så snart tilbuddenen er indkommet.

Det vil være for længe at vente til næste ordinære bestyrelsesmøde i efteråret, for beslutningen skal gerne tages inden sommerferien, så enten afholdes et ekstraordinært bestyrelsesmøde eller tages beslutningen via mailkorrespondance.

Per Juulsen oplyser, at vi regner med, at det kan holdes indenfor tærskelværdien, så opgaven ikke skal sendes i EU-udbud.

Det forventes at to blokke som ikke skal renoveres kan bruges til genhusning, mens der arbejdes i de 2 blokke, som skal have kloakseparering. I de to blokke vil der samtidig ske renovering af bad og køkkener.

I og med at kommunen ikke svarer på ansøgning og forespørgsel vedr. frasalg, så fortsætter vi med at informere dem løbende.

Bestyrelsen besluttede at sætte processen i gang og invitere de tre nævnte firmaer til at byde ind på rådgiveropgaven.

Ad 5. Kollegiets drift

Driften er nærmere beskrevet i driftsmødereferat nr. 50, som er udsendt pr. e-mail den 9.2.23.

Torben Kragh nævnte bl.a.:

Rengøringskontrol – Proceduren er at varmemester gennemfører kontrol hver tirsdag og bestiller rengøring til to dage senere. I mellemtiden har beboeren mulighed for at gøre rent.

Det foreslås i stedet, at rengøringsfirmaet udfører alle opgaver som varmemesteren har noteret ved kontrol uanset om den ansvarlige beboer har gjort det i mellemtiden.

Bestyrelsen besluttede at proceduren skal være således, at alt som varmemesteren noterer som manglende rengøring ved kontrol om tirsdagen, rekvireres der rengøringsfirma til, med regning til den ansvarlige beboer.

Beboerrådet har forsøgt at skabe engagement i køkkenerne for at holde det rent og lavet en konkurrence, hvor de reneste køkkener frem til juni vinder forskellige præmier og i juni findes storvinderen, som vinder en fest i baren for hele gangen.

Beboerrådet ønsker at øge motivation for at alle sørger for at holde rent i fællesarealer. Konkurrencen skal påvirke kulturen, så der bliver lidt mere fællesskabsfølelse og dermed lyst til at rengøringen skal fungere. Beboerrådet håber også på en afledt effekt, hvor gangenes beboere begynder at tale mere sammen.

Røgfrit kollegium – Forslag om røgfri boliger fremsættes på beboermødet. Forbuddet vil gælde for nye lejekontrakter.

Nordea fonden – Der er søgt for ca. 680.000 kr. til bl.a. området ved baren, som skal gøres mere hyggeligt med træbeklædning, støjhegn og grill-område. Der er også søgt om midler til at etablere et bryggerlaug.

Antenne – Torben Kragh fortæller at der forhandles om vilkår for at give lov til at der opstilles en 18 meter høj antenne på kollegiets område.

Der er modtaget forslag til kontrakt, men tilbuddet er afvist med forslag om betragte større kontraktsum. Hvis der indgås aftale er aftalen først bindende, når der er opnået myndighedsgodkendelse.

Ad 5. Baren

Bestyrelsen besluttede på mødet i november, at de ønskede at drøfte Barens udgifter på dette møde, når de havde haft mulighed for at se regnskabet. Regnskabet var lagt på WebZonen.

Per Juulsen spørger om hvem der laver regnskabet, om det revideres og hvem der styrer kassen. Simon Lyngbo, som er medlem af Barens bestyrelse også, svarer at de afholder generalforsamling hvert år i november / december, de har valgt en kasserer, som udarbejder regnskabet og at det revideres af en valgt revisor.

Kassereren er også bartender, men barbestyrelsen forsøger at finde en kasserer som ikke også arbejder i baren.

På forespørgsel om hvordan barens bestyrelse sikrer at dette regnskab er retvisende og at der ikke sker svig, svarer Simon Lyngbo at han ikke mener der sker svig, for det er der nogen som holder øje med. Der har været svind tidligere af ca. 30 flasker spiritus, men nu er der opsat kameraer og barens bestyrelse mener ikke at der er svind eller svig.

Bestyrelsen beslutter at baren skal være selvkørende og uafhængig af tilskud fra kollegiet. Der er investeret massivt de seneste år med kollegiets midler, så baren bør kunne fortsætte som hvilende i sig selv med denne forudsætning. Baren kan låne lokaler uden at betale leje og forbrugsudgifter.

Hvis der skulle opstå en særlig situation, hvor baren ikke har nået at spare op til nyt køb, så må barens bestyrelsen anmode kollegiets bestyrelse om et lån.

Ad 6. Evt.

Der spørges om Ravnsbjerg Kollegiet kunne være interesseret i at komme med i Viby Fællesråd – det koster 400 kr. årligt at være medlem. Beboerrådet undersøger nærmere hvad det indebærer og drøfter det på næste møde.

Mødet slut kl. 10.45

Referent: Jette Bergendorff

Referatet underskrives af forpersonen i Penneo.