



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Fredensgade Kollegiet – afdeling 4

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 72 den 29. marts 2019 kl. 8.30 i kollegiets fællesrum

Til stede: Rasmus H.
Dilan J.
Nanna G.
Abbas M.

Fraværende: Camilla C. A.

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Karin B. Lindberg, økonomimedarbejder Jesper P. Hansen, varmemester Søren Stein.

Ad 1. Godkendelse af referat fra seneste møde

Referatet af møde nr. 61 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Formand:	Rasmus H.
Næstformand	Dilan J.
Kasserer	Abbas M.
Menigt medlem	Camilla C. A.
Menigt medlem	Nanna G.
Suppleant	Dimitrios Z.
Suppleant	Simon K. M.
Suppleant	Otto D. M.
Fællesrumansvarlig	Dimitrios Z.

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

Ad 3. Godkendelse af budget 2019/20

Økonomimedarbejderen oplyste at vand, varme og el, almindelig vedligeholdelse samt PPV gennemgås af

boliginspektøren efter den øvrige budgetgennemgang.

Kapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse - Det er udgiften til det oprindelige lån, som var en del af finansieringen, da kollegiet blev opført. Lånet var et realkreditlån, hvor afdelingen har fået dækket renteudgifterne og en del afdraget i den tid hvor afdelingen har betalt lånet tilbage. 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.

Offentlige og andre faste udgifter

Renovation - Udgifter som dækker over indsamling og behandling, samt boligbidrag. Prisniveauet hos leverandøren, samt nye regler om sortering er årsagen til stigning på denne post.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Prisen reguleres i forhold til gældende aftale.

Der er siden 01.08.2017 indgået ny forsikringsaftale med Gjensidige efter udbudsrunde. Aftalen har en løbetid på fem år. Forsikringspræmien reguleres løbende under forsikringsaftalens løbetid ift. skadshistorik, hvorfor der ses en stigning i udgiften til forsikring.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Der sker ingen nævneværdig regulering af prisen i 2019/20.

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.

Dispositionsfond - Bidraget er et pligtmæssigt bidrag til opspring i Boligselskabet. Opsparingen kan bruges til at imødegå økonomiske problemer i selskabet eller i en afdeling. Den enkelte afdeling har ikke krav på en andel i disse midler, man kan søge selskabet om tilskud, såfremt det måtte være nødvendigt. Dispositionsfonden er altså et økonomisk sikkerhedsnet, dvs. en fælles reserve.

Fra 2018/19 ophører indbetalingen til dispositionsfonden indtil videre, da fonden har tilstrækkelig kapital i henhold til lovgivningen.

Variable udgifter

Ejendomsfunktionærer – Denne post indeholder løn, pension, social sikring samt diverse udgifter, som jeres varmemester har til f.eks. telefon og kontor. Den samlede lønudgift fordeles ud på afdelingerne, så hver afdeling betaler for funktionærens faktiske tid på den enkelte afdeling.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder indkøb af rengøringsartikler, der er afsat et mindre beløb på 2000 kr. til evt. udgifter til rengøringsfirma.

Diverse udgifter – Denne post indeholder udgiften til ”små udgifter” og BL-kontingent.

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 14.000 kr. Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over og 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 pr. 1. jan. 2020 henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter i min. 20 år. Fra 2022 skal der henlægges til forbruget for min. 25 år, fra 2024 over min. 30 år.

Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejder herved bliver udjævnet.

Kirsebærhaven: Henlægger til 20 år. Der henlægges samtidig til større poster som ligger lige udenfor 20 år.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Ren husleje som der bliver opkrævet.

Renteindtægter – Der budgetteres med en forrentning på 0,50 % af kollegiets opsparede midler.

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. Investeringer kan udelukkende placeres i: D459170anske 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.

Indtægter vedr. vedligeholdelse terrasse – Det er en indtægt som kollegiet har i forbindelse med Sallings P-hus, da de har en mur som står på kollegiets grund.

Afvikling af overskud – Ved budgetlægning gælder det, at udgifter og indtægter skal være lige store. Men når regnskabsåret er slut viser det sig altid, at resultatet er anderledes end man regnede med.

Hvis der er underskud, overføres det til en ”resultatkonto” som et minus. Dette underskud skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en udgift.

Hvis der er et overskud, skal dette først anvendes til at dække en ”underfinansiering”, dvs. en gældspost, hvis der er en sådan. Er der ikke ”underfinansiering” indsættes overskuddet på en ”resultatkonto” som et plus. Overskuddet skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en indtægt.

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	1.800 m ³
EI	64.000 kWh
Varme	200 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Forslaget er beregnet som et gennemsnit af forbruget de seneste 5 år. Forventet forbrug er forøget med 1.000 kr., og budgettet er sat til 99.000 kr., hvilket også modsvarer det aktuelle forbrug.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 951.000 kr.

Terræn	Beskæring af træer og buske
Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder
Bolig	Maling af boliger (ved fraflytning efter behov) Udskiftning af pergogulv Renovering af badeværelser – løbende Nye indvendige døre i 2-værelseslejligheder
Fælles indvendig	Nyt fællesrumsinventar (møbler og elektronik)
Tekniske installationer	Udskiftning af komfurer (afsat 2 stk.) Udskiftning af toiletter (afsat 2 stk.) Nye køleskabe (4 stk.) Udskiftning af håndvask Udskiftning af bruse og håndvaskarmaturer
Materiel	Ingen planlagte arbejder

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

1 vær. lejlighed	22,1 m ²	3.114 kr.	en regulering på	54 kr.
1 vær. lejlighed	22,1 m ²	3.114 kr.	"	54 kr.
1 vær. lejlighed	24,1 m ²	3.278 kr.	"	57 kr.
2 vær. lejlighed	39,8 m ²	4.568 kr.	"	81 kr.
2 vær. lejlighed	39,8 m ²	4.568 kr.	"	81 kr.
2 vær. lejlighed	39,8 m ²	4.568 kr.	"	81 kr.
2 vær lejlighed	38,5 m ²	4.461 kr.	"	79 kr.
Vær. i doublet	20,9 m ²	2.437 kr.	"	41 kr.

Inspektøren oplyste, at Kollegiekontoret lægger budgettet på kollegiets hjemmeside. Afdelingsbestyrelsen kan dermed henvise til dette til afdelingsmødet med beboerne, hvor budgettet behandles.

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 98.000 kr. Pr. d.d. er der brugt 101.4414 kr. Der har været indtægter ved syn på 18.441 kr., så saldoen viser en totaludgift på 83.000 kr.

Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

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

PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 1.226.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 790.442 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Oliering af terrasse

Nye postkasser

Nye borde/bænkesæt

Klimaskærm

Maling af facade i gård

Bolig

Maling af træværk i 7 boliger

Renovering af 12 badeværelser

Maling af boliger (ved fraflytning efter behov)

Udskiftning af pergogulv

Renovering af badeværelser – løbende

Fælles indvendig

Ingen planlagte arbejder

Tekniske installationer

EI og VVS til nye bad

3 nye køleskabe

3 håndvaskarmatur

Udskiftning af komfurer (afsat 2 stk.)

Udskiftning af toiletter (afsat 2 stk.)

Nye køleskabe (4 stk.)

Udskiftning af håndvask

Udskiftning af bruse og håndvaskarmaturer
Nyt vaskeri ved reparation
Ventilationsanlæg renses og justeres

Materiel

Ingen planlagte arbejder

Karin Lindberg omdeler information vedr. udskiftning af døre i 2-værelses lejlighederne. Det bliver frivilligt, om man vil have skiftet dørene.

Bestyrelsen kontakter Karin Lindberg, hvis hun skal stå for større indkøb til fællesrummet.

Boliginspektøren informerede om at **cykel- og scooterrazzia** skal udføres af varmemesteren, gerne i samarbejde med afdelingsbestyrelsen. Dette er besluttet, da det er nødvendigt for at sikre at vi overholder varslingsregler og regler for opbevaring af indsamlede genstande.

Søren Stein opsætter information vedr. lukning af vand i fbm. badeværelsesrenoveringer.

Der er monteret lamper med sensorer i trappeskakte.

Ad 5. Lokation for kommende møder

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

Ad 6. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 13.04.2019.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 09.15

Referent: Karin Bank Lindberg / Jesper P. Hansen

Referat sendt den 02.04.2019/dbs