



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Mejlgade Kollegiet – afdeling 5

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 66 den 27. marts 2017 kl. 12.00 på Kollegiekontoret.

Til stede: Maja S.-P.
Nete T.
Anna D. S.
Rikke T. M.

Fraværende: Anna V.
Søren Bramsen (varmemester)

Fra Kollegiekontoret deltog økonomimedarbejder Heidi Grud og boliginspektør Karin B. Lindberg.

Ad 1. Godkendelse af referat

Referatet af møde nr. 63 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Valg til afdelingsbestyrelsen

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand:	Maja S.-P.
Næstformand	Nete T.
Kasserer	Anna V.
Menigt medlem	Anna D. S.
Menigt medlem	Rikke T. M.
Suppleant	Frederik V. B.

Fællesrumsansvarlig: Frederik V. B.

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 afdelingsmøde, og

at bestyrelsen består af 5 medlemmer, stadig er gældende

Ad 3. Godkendelse af budget 2017/18

Økonomimedarbejderen oplyste at vand, varme og el, almindelig vedligeholdelse samt PPV gennemgås af boliginspektøren efter den øvrige budgetgennemgang.

Kapitaludgifter

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

Offentlige og andre faste udgifter

Vand – Der budgetteres med en øget udgift på 6,4%, hvilket svarer ca. 6.000 kr.

Renovation - Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Der budgetteres med et fald på 16,1%, hvilket svarer til ca. 6.000 kr. Faldet skyldes ny affaldsordning.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dettes 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 – Udgiften til varme er stort set uændret.

Elektricitet – Der budgetteres med et fald på 1,9%, hvilket svarer til ca. 2.500.

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 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.

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. Der budgetteres med et fald på 7,3%, hvilket er 7.600 kr.

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 1.500 kr., hvilket er 15,8%.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Indeholder udgifter til bl.a. sæbekøb, omkodning af vaskekort ved fraflytning og administration af kortvaskeri. Ingen særlig ændring i udgiften hertil.

Diverse udgifter - Som noget nyt omfatter denne post også BL-kontingent (Boligorganisationernes Landsorganisation), der tidligere blev afholdt af Kollegiekontoret; det udgør 4.469 kr., derfor budgetteres der med en stor stigning.

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har til dette budget besluttet, at der budgetteres med 1.000 kr. mere end tidligere; altså 4.000 kr. Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen 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 10 år. Der henlægges til 20 år, for at give en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejder bliver udjævnet. Der henlægges 711.000 kr. til PPV.

Ekstraordinære udgifter

Ydelser vedr. forbedringslån/afskrivninger – Ydelser på lån optaget i forbindelse med en renovering i 1992. Betales i to rater, december og juni.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en stigning på 1,2% på huslejen.

Renteindtægter – Der budgetteres med en forretning på 0,5 % 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.

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 12.346 kr.

It- og antennebudget

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 165,24 kr. (33,94 + 131,30) til 190,12 kr.

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	2.050 m ³
El	65.000 kWh
Varme	215 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Forslaget er dels beregnet som et gennemsnit af forbruget de seneste 5 år. Forventet forbrug er budgetteret til 90.000 kr., hvilket er en forøgelse på 2.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 471.000 kr.

Terræn	Beskæring ved grønne arealer.
Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder.
Bolig	Maling af boliger (ved fraflytning efter behov). Lakering af gulve (ca. 8-10 stk.) samt udskiftning af gulv (1 stk.). Renovering af badeværelser (ca. 5 om året).

Fælles indvendig	Ingen planlagte arbejder.
Tekniske installationer	Udskiftning af toilet. Udskiftning af håndvask. Udskiftning af bruse og håndvaskarmaturer. Nye køleskabe (afsat 3 stk.). Nye komfurer (afsat 2 stk.).
Materiel	Ingen planlagte arbejder.

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

1 vær. lejlighed	3.210,76 kr.	en regulering på 60,24 kr.
1 vær. lejlighed	2.888,76 kr.	" 58,24 kr.
1 vær. lejlighed	3.424,76 kr.	" 65,24 kr.
2 vær. lejlighed	5.222,76 kr.	" 87,24 kr.
Værelse i dublet	2.584,76 kr.	" 54,24 kr.
Værelse i dublet	2.695,76 kr.	" 56,24 kr.
Værelse i dublet	2.409,76 kr.	" 52,24 kr.

Inspektøren oplyste, at Kollegiekontoret lægger hovedtallene fra kollegiets driftsbudget samt et samlet huslejevaresel på kollegiets hjemmeside. Afdelingsbestyrelsen kan dermed henvise til dette som bilag til afdelingsmødet med beboerne, hvor budgettet behandles.

Kollegiekontoret sender huslejevareslet 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 88.000 kr. Pr. d.d. er der brugt 62.143 kr. Der har været indtægter ved syn på 8.717 kr., så saldoen viser en totaludgift på 53.426 kr.

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

PPV arbejder

Der er p.t. planlagt udgifter for i alt 486.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 455.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Justering af port. Ingen planlagte opgaver.
--------	--

Bygning, klimaskærm	Udskiftning af brandvinduer i gård. Ingen planlagte opgaver.
Bygning, boliger	Ny dør til badeværelse, 3 gulvafslibninger og Maling af 8 lejemål. 1 nyt gulv. 3 nye badeværelser. Maling efter behov, trægulve i resterende lejligheder (4 stk.) slibning og lakering af gulve, Nye badeværelser (ca. 5 om året.)
Bygning, fælles indvendig	Nye skabe i vaskeri. 10 nye stole til fællesrum. Ingen planlagte opgaver.
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Ny fryser, 2 blandingsbatterier samt VVS i nye bad. 3 nye køkkenarmaturer. Rensning og regulering af ventilation i baghus. 2 nye køleskabe. Løbende udskiftning af køleskabe. Nye blandingsbatterier, håndbrusere og slanger efter behov. Nyt sanitet efter behov.
Materiel	Ingen udførte opgaver. Ingen planlagte opgaver.

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

Det besluttes, at opsætte en trådkurv til beskidte klude fra rengøring af fællesområder. KBL undersøger mulighed for fælles vaskekort og drøfter problemet med Søren Bramsen.

Bestyrelsen orienterer om, at der er meget affald i containerne. Det besluttes på mødet, at fastholde antallet af containere til restaffald på 3 stk., da det forventes at mængden reduceres, idet plast og metal udgår.

Det besluttes endvidere at bibeholde Ribe flaskecentral, selvom kollegiet tilkøbes nedgravede containere i byen i fht. genanvendeligt affald.

Ad 5. Orientering fra Kollegiekontoret

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 beboervalgte".

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.

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 Kollegiekontoret.

Formanden nævnte, at de ved indkaldelse fra Kollegiekontoret til budget-/regnskabsmøde ønsker mere information om, i hvilket interval møderne afholdes – f.eks. den tidligst mulige dag.

Ad 6. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 27. april.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 13.15.

Referent: Karin Bang Lindberg og Heidi Grud.

Referat sendt den 29.03.2017