



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

## Udskrift af forhandlingsprotokollen for Mejlgade Kollegiet – afdeling 5

**Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 68 den 12. marts 2018 kl. 8.30 på Kollegiekontoret.**

**Til stede:** Anna Sofie A.  
Sidsel P.

**Fraværende:** Maja S.-P.

Fra Kollegiekontoret deltog økonomimedarbejder Heidi Grud og boliginspektør Karin B. Lindberg, varmemester Søren Bramsen og varmemester Søren Stein.

### **Ad 1. Godkendelse af referat fra seneste møde**

Referatet af møde nr. 67 blev godkendt og underskrevet.

### **Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning**

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Maja S.-P.
Næstformand	Anna Sofie A.
Kasserer	Sidsel P.
Suppleant	Katrine E. J.
Suppleant	Line P.

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 afdelingsmøder, og at bestyrelsen består af 3 medlemmer, stadig er gældende

## Ad 3. Godkendelse af budget 2018/19

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

### Kapitaludgifter

**Ydelser 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 stort set uændret udgift.

**Renovation** - Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Der budgetteres med en stigning på 18,1%, hvilket svarer til ca. 5.500 kr. Stigningen skyldes bl.a. ny sorteringsordning.

**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 er indhentet tilbud på forsikringsaftaler og kollegiet er fra 1. august 2018 og de kommende fem år forsikret hos Gjensidige. De nye priser indgår i budgettet for 2018/19.

Der budgetteres med en udgift på 16.176 kr. Det er en stigning på 15,5%, hvilket svarer til en øget udgift på ca. 2.000 kr. Stigningen skyldes den nye forsikringsaftale, som er stykket lidt anderledes sammen end den gamle.

**Varme** – Udgiften til varme er stort set uændret.

**Elektricitet** – Der budgetteres med et fald på 9,3%, hvilket svarer til ca. 12.000 kr.

### Administration mv.

**Administration** – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Der sker ingen nævneværdig regulering af prisen i 2018/19.

**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 alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisationers 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.

Dispositionsfondens vigtigste indtægtskilder er afdelingsbidrag opkrævet fra lejerne over huslejen, likvide midler, der opstår i forbindelse med udamortiserede lån - oprindelige byggelån som er færdigbetalte.

På enkelte afdelinger ydes der støtte i form af tilskud fra dispositionsfonden. Afdelingen betaler et bidrag til dispositionsfonden i forbindelse med udamortiserede lån. Bidraget føres dog tilbage til afdelingen som en indtægt. (Grundtvigs Hus, Kløvergården, Stenaldervej og Kirsebærhaven)

Der er pr. 1. august 2017 tilstrækkelige midler i dispositionsfonden, og derfor er den obligatoriske indbetaling ophørt. Det kan blive nødvendigt at genoptage indbetalingerne i fremtiden.

## 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, og hver afdeling betaler så for varmemesterens faktiske tid på den enkelte afdeling. Der budgetteres med en stigning på 4,9%, hvilket svarer til ca. 4.700 kr. Stigningen skyldes, at den samlede udgift stiger pga. flere ansatte.

**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 udgift på 18.000 kr., hvilket er en stigning på 63,6 % ift. til budgettet for 2017/18. Udgiften er bestemt ud fra de seneste års reelle forbrug. Derudover er der kommet en udgift på ift. vinduespudsning.

**Almindelig vedligeholdelse** – Varmemesterens konto; udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Inspektøren gennemgår kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg

## Diverse udgifter

**Betalingsvaskeri** – Indeholder udgifter til bl.a. sæbekøb, omkodning af vaskekort ved fraflytning og administration af kortvaskeri. Der budgetteres med et fald på ca. 2.000 kr., hvilket svarer til -14,1%.

**Diverse udgifter** - Denne post indeholder primært BL-kontingent (Boligorganisationernes Landsorganisation). Der budgetteres med stort set samme udgift.

**Beboerfaciliteter** – Bestyrelsen har besluttet, at der budgetteres med 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 opsparring til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Der skal henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter i mindst 15 år. Der henlægges til 20 år, for at give en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejder bliver udjævnet. Der henlægges 788.000 kr. til PPV.

**Hensættelsen til tab på debitorer** – Der hensættes i år 0 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 326

kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

## 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 3,4% 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. Ingen budgetmæssig ændring.

**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 37.806 kr.

## It- og antennebudget

**It- og antennebudget** – For hvert lejemål falder udgiften fra 190,12 kr./md. til 98 kr./md. På side 4 kan det ses, at faldet skyldes en saldo fra tidligere år.

## 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 <sup>3</sup>
El	60.000 kWh
Varme	220 MWh

## Almindelig vedligeholdelse

**Alm. vedligeholdelse** – Forslaget er dels beregnet som et gennemsnit af forbruget de seneste 5 år. Forventet forbrug er budgetteret til 93.000 kr., hvilket er en forøgelse på 3.000 kr.

## Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 1.123.000 kr.

Terræn	Nye borde/bænkesæt
Klimaskærm	Nye vinduer i baghus
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	Nyt gulv i fællesrum
Tekniske installationer	Nyt vaskeri 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 og it pr. 1. august i år til:

1 vær. lejlighed	3.283,00 kr.	en regulering på 12,00 kr.
1 vær. lejlighed	2.948,00 kr.	" 1,00 kr.
1 vær. lejlighed	3.510,00 kr.	" 20,00 kr.
2 vær. lejlighed	5.392,00 kr.	" 82,00 kr.
Værelse i dublet	2.630,00 kr.	" -9,00 kr.
Værelse i dublet	2.747,00 kr.	" -5,00 kr.
Værelse i triplet	2.447,00 kr.	" -15,00 kr.

Økonomimedarbejderen oplyste, at 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 90.000 kr. Pr. d.d. er der brugt 53.217 kr. Der har været indtægter ved syn på 11.170 kr., så saldoen viser en totaludgift på 42.047 kr.

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

### PPV arbejder

Der er p.t. planlagt udgifter for i alt 471.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 731.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

<b>Terræn</b>	<b>Beskæring ved grønne arealer (efeu).</b> Ingen planlagte arbejder.
<b>Klimaskærm</b>	<b>Ingen udførte opgaver.</b> Ingen planlagte arbejder.
<b>Bolig</b>	<b>6 nye bad samt maling af træværk i 8 lejligheder.</b> <b>Affaldsstativer i køkkener.</b> <b>Lakering af 2 gulve.</b> 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).
<b>Fælles indvendig</b>	<b>Maling af fællesrum og vaskeri.</b> Ingen planlagte arbejder.
<b>Tekniske installationer</b>	<b>Ny emhætte, 2 nye køleskab i boliger, ny skabsfryser i fællesareal, 3 nye blandingsbatteri i køkken samt nyt brusearmatur. VVS i nye bad. Nye kontakter i 1 lejlighed.</b> Udskiftning af toilet. Udskiftning af håndvask. Udskiftning af bruse og håndvaskarmaturer. Nye køleskabe (afsat 3 stk.). Nye komfurer (afsat 2 stk.).
<b>Materiel</b>	<b>Ingen udførte opgaver.</b> Ingen planlagte opgaver.

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

KBL udleverede nye P-kort, som beboerne skal lægge synligt i forruden, da der ofte er problemer med parkering i gården. Emnet drøftedes omkring, hvordan parkeringsforholdene skal håndteres for at undgå parkering, som spærrer for adgangsforholdene. Der indkøbes et skilt, hvorpå der står, at biler, der parkerer uden p-kort og uden for p-områder, vil blive fjernet.

Vinduesvask udføres 2 gange årligt med opstart efteråret 2018.

KBL informerede om koder til indgangsdøre.

Det besluttedes at afmelde Ribe flaskecentral. KBL opfordrede bestyrelsen til at melde tilbage, om antallet af affaldscontainere stemmer med mængden og fordelingen af affald.

## **Ad 5. Orientering fra Kollegiekontoret herunder bl.a.**

Fra sidst i maj 2018 træder den nye persondataforordning i kraft for alle EU-lande. Det betyder, at Kollegiekontoret har ændret procedurerne for klagesagsbehandling en smule.

Fremover skal alle klagesager sendes til Kollegiekontoret på e-mailadressen: **klage@kollegiekontoret.dk**.

Kollegiekontoret vurderer løbende klagerne og sender de klagesager videre til afdelingsbestyrelserne, som det er mest hensigtsmæssigt at afdelingsbestyrelsen behandler. Det vil typisk være husordenssager, f.eks. klager over støj, fester, røg og chikane.

Hvis I i afdelingsbestyrelsen fremover modtager en klage, der ikke er sendt fra Kollegiekontoret, sender I den således videre til klage@kollegiekontoret.dk.

## **Ad 6. Lokation for kommende møder**

Afdelingsbestyrelsen besluttede, at kommende afdelingsbestyrelsesmøder med administrationen afholdes på Kollegiekontoret.

## **Ad 7. Evt.**

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 18. april 2018.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 9:30

Referent: Karin Bang Lindberg og Heidi Grud.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_