



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

## Udskrift af forhandlingsprotokollen for Mejlgade Kollegiet – afdeling 5

**Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 70 den 18. marts 2019 kl. 8.30 på Kollegiekontoret.**

**Til stede:** Louise Ø. J.

**Fraværende:** Nina U.

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Karin B. Lindberg, økonomimedarbejder Natalya Sandal og varmemester Søren Stein.

Da bestyrelsen ikke er beslutningsdygtig, er de truffne beslutninger med forbehold for de fraværende medlemmers efterfølgende godkendelse. Kommer der ikke inden 8 dage efter referatets udsendelse indsigelser, betragtes de truffne beslutninger som godkendte.

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

Referatet af møde nr. 69 blev godkendt og underskrevet.

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

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand Louise Ø. J.

Kasserer Nina U.

Fællesrumsansvarlig: Nanna F. K.

**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 2019/20

Der blev udleveret revideret nyt budget til mødet grundet ændringer i indtægter og udgifter vedr. vaskeri. Det nye budget rundsendes dags dato.

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 et fald på 3,1%.

**Renovation** - Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Der budgetteres med en stigning på 12,2%, hvilket svarer til ca. 4.322 kr. Stigningen skyldes bl.a. generelle prisstigninger.

**Forsikringer** – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnlige kontrolleret mht. pris og dækning (der indhentes tilbud på forsikring hvert 5. år).

Der budgetteres med en stigning på 1%.

**Varme** – Der budgetteres med en stigning på 5,7%, hvilket svarer til ca. 8.231 kr.

**Elektricitet** – Der budgetteres med et fald på 12,9%, hvilket svarer til ca. 15.412 kr.

### 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.

**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 2,0%, hvilket svarer til ca. 1.997 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 udgift på 20.000 kr., hvilket er en stigning på 11,1 % ift. til budgettet for 2018/19.

**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 leje af vaskemaskiner og tørretumbler samt administration af kortvaskeri. Der budgetteres med 34.710 kr., hvilket svarer til en stigning på 190,0 % ift. til budgettet for 2018/19.

**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 opsparing 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 813.000 kr. til PPV.

**Hensættelsen til tab på debitorer** – Der hensættes i år 84 kr. 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 1,1% 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** – Der budgetteres med 30.000 kr. i vaskeriindtægter.

**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 56.867 kr.

## It- og antennebudget

**It- og antennebudget** – For hvert lejemål stiger udgiften fra 98 kr./md. til 144,24 kr./md. På side 4 kan det ses, at stigning 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	2.000 m <sup>3</sup>
El	58.000 kWh
Varme	225 MWh

## Almindelig vedligeholdelse

**Alm. vedligeholdelse** – Forslaget er dels beregnet som et gennemsnit af forbruget de seneste 5 år. Forventet forbrug er budgetteret til 95.000 kr., hvilket er en forøgelse på 2.000 kr.

## Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 1.367.000 kr.

Terræn	Vedligehold af grønne arealer
Klimaskærm	Nye vinduer i det omfang som mangler
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	Opgradering af varmtvandsanlæg 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	3.380,00 kr.	en regulering på 97,00 kr.
1 vær. lejlighed	3.040,00 kr.	" 92,00 kr.
1 vær. lejlighed	3.611,00 kr.	" 101,00 kr.
2 vær. lejlighed	5.522,00 kr.	" 130,00 kr.
Værelse i doublet	2.717,00 kr.	" 87,00 kr.
Værelse i doublet	2.835,00 kr.	" 88,00 kr.
Værelse i triplet	2.531,00 kr.	" 84,00 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 93.000 kr. Pr. d.d. er der brugt 40.210 kr. Der har været indtægter ved syn på 1.855 kr., så saldoen viser en totaludgift på 38.355 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. Vælg "Råbalance" og indtast konto 115 for almindelig vedligeholdelse eller konto 116 for PPV.

### PPV arbejder

Der er p.t. planlagt udgifter for i alt 1.123.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 509.197 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

#### Terræn

#### Beskæring af efeu

Nye borde/bænkesæt

#### Klimaskærm

#### Nye vinduer i baghus

#### Bolig

#### Lakering af 2 gulve

#### Renovering af bad i nr. 4 og 16

#### Maling af 1 lejemål

Maling af boliger (ved fraflytning efter behov)

Lakering af gulve (ca. 8-10 stk.) samt udskiftning af gulv (1 stk.).

Renovering af badeværelser (ca. 4-5 om året)

#### Fælles indvendig

#### Ny støvsuger

Nyt gulv i fællesrum

#### Tekniske installationer

#### Nyt vaskeri

#### Ny fællesfryser

#### 2 nye emhætter

#### 3 nye køleskabe

#### VVS til nye bad

#### Nyt køkkenarmatur

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.

Linoleumgulv lægges i kælder inkl. fællesrum fra på mandag d. 25.03.

Søren fjerner de nuværende borde/bænkesæt snarest og indkøber nye snarest.

Der etableres ny LED belysning i fællesrum.

Tagrende udbedres og renses.

Lunker i belægning i gård rettes op snarest.

Der etableres udendørs tørrestativ i indhakkert til foråret.

## **Ad 5. Lokation for kommende møder**

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

## **Ad 6. Evt.**

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 21.03.2019.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 09.05

Referent: Karin Bank Lindberg / Natalya Sandal

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Referat sendt den 19.03.2019/dbs