



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Nørreport Kollegiet – afdeling 13

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 32 den 3. april 2017 kl. 8.30 på Kollegiekontoret.

Til stede: Emil M.
Ida H. A.
Jutta V.

Fraværende: Morten F. C.
Jonas S. N.
Søren Bramsen (varmemester)

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

Ad 1. Godkendelse af referat

Referatet af møde nr. 31 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Valg til afdelingsbestyrelsen

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand:	Emil M.
Næstformand	Ida H. A.
Kasserer	Morten F. C.
Menigt medlem	Jutta V.
Menigt medlem	Jonas S. N.

Fællesrumsansvarlig: Ida H. A.

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 1 årligt 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

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 stort set samme udgift til vand som gældende budget, nemlig ca. 11.000 kr.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Der budgetteres med en stigning på 20,4%, hvilket svarer til ca. 2.400 kr. Stigningen skyldes ny affaldsordning.

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 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 – Der budgetteres med stort set samme udgift til varme som gældende budget, nemlig ca. 13.000 kr.

Målerpasning – Består af et grundbeløb, et beløb pr. måler og web-opdatering.

Elektricitet – Der budgetteres med et fald på ca. 1.700 kr., hvilket svarer til 4,4%.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Derudover udgifter til revision. Grundbidraget reguleres ikke i 2017/18.

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret udgør i dette budget 326 kr. pr. lejemaal 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 10,5%, hvilket er ca. 5.500 kr.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler og reguleres i forhold til forbruget. Derudover rengøring af fællesarealer. Der budgetteres med et fald på 500 kr., hvilket svarer til 7,1%.

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. Kontingentet udgør 2.366 kr., hvorfor der budgetteres med en stor stigning.

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 8.000 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 443.000 kr. til PPV.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes i år 18 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 322 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Ekstraordinære udgifter

Ydelser vedr. forbedringslån/afskrivninger – Udgifter til lån fra 2001, som blev optaget i forbindelse med renovering af facader, badeværelser, køkkener m.m.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en stigning på 5,6% 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 31.144 kr.

Antenne-, telefon og it budget

It- og antennebudget – Økonomimedarbejderen gjorde opmærksom på, at it- og antennebudgetterne nu er lagt sammen. På side 4 kan det ses, at udgiften falder fra 163,82 kr. (17,00 + 146,82) til 163,20 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	210 m ³
El	17.000 kWh
Varme	20 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Forslaget er beregnet som et gennemsnit af forbruget de seneste 5 år. Forventet forbrug er budgetteret til 51.000 kr., hvilket er en forøgelse på 1.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 80.000 kr.

Terræn	Ingen planlagte arbejder.
Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder.
Bolig	Maling af boliger (ved fraflytning efter behov). Udskiftning af pergogulv. Nye lamper i køkkener.
Fælles indvendig	Ingen planlagte arbejder.
Tekniske installationer	Udskiftning af komfurer (afsat 2 stk.). Udskiftning af køleskabe (afsat 2 stk.). Udskiftning af toilet. Udskiftning af håndvask. Udskiftning af bruse og håndvaskarmatur samt blandingsbatteri i køkken.
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	21 m ²	4.501,00 kr.	en regulering på	206,70 kr.
1½ vær. lejlighed	25,5 m ²	5.371,00 kr.	"	238,70 kr.
1½ vær. lejlighed	26 m ²	5.482,00 kr.	"	243,70 kr.
1½ vær. lejlighed	23 m ²	4.851,00 kr.	"	211,70 kr.
1½ vær. lejlighed	25 m ²	5.267,00 kr.	"	232,70 kr.
2 vær. lejlighed	29 m ²	6.101,00 kr.	"	273,70 kr.
2 vær. lejlighed	33,5 m ²	7.044,00 kr.	"	322,70 kr.

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 50.000 kr. Pr. d.d. er der brugt kr. 41.106 kr. Der har været indtægter ved syn på 3.460 kr., så saldoen viser en totaludgift på 37.646 kr.

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

PPV arbejder

Der er p.t. planlagt udgifter for i alt kr. 104.000. Der er pr. d.d. brugt kr. 8.958 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Ingen udførte opgaver. Ingen planlagte opgaver.
Bygning, klimaskærm	Ingen udførte opgaver. Ingen planlagte opgaver.
Bygning, boliger	Maling i bolig – st.1. Evt. udskiftning af gulv. Maling i værelser efter behov.
Bygning, fælles indvendig	Ingen udførte opgaver. Pudsning af indvendige kældervægge inkl. maling af fællesrum.
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Grillrist til komfur. Nye blandingsbatterier, håndbrusere og slanger efter behov. Hårde hvidevarer og 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.

Karin Bank Lindberg oplyser at jysk låseservice gennemgår dørtelefonerne torsdag d. 6. april i forhold til, at finde fejl i opsætningen. Karin Bank Lindberg følger op på sagen indtil problemet er løst. Problemet skyldes enten forkert kabling eller fejl i produktet.

Bestyrelsen nævner, at belysningen på gangene er dunkel. Karin Bank Lindberg følger op.

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 email-adresser.

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 email-adresse 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.

Ad 6. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 30. april.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet sluttede kl. 9:35.

Referent: Karin Bang Lindberg og Heidi Grud

Referat sendt den 04.04.2017