



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Nørreport Kollegiet – afdeling 13

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 34 den 4. april 2018 kl. 8.30 på Kollegiekontoret.

Til stede: Emil M.
Jutta V.

Fraværende: Ida A. H (med afbud)
Morten F. C. (med afbud)
Jonas S. N.

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Karin Bank Lindberg, økonomimedarbejder Heidi Grud, økonomimedarbejder Natalya Sandahl og varmemester Birgitte Østergaard.

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. 33 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

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 2018/19

Økonomimedarbejderen oplyste, at vand, varme og el, almindelig vedligeholdelse samt PPV gennemgås nærmere 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 udgift til vand på 11.601 kr., hvilket er en stigning på 5,3%. Det er en stigning på ca. 600 kr.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Der budgetteres med en stigning fra 14.096 kr. til 14.725 kr., hvilket svarer til en stigning på 4,5%. Stigningen skyldes ny sorteringsordning.

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 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 10.019 kr. Det er en stigning på 13,8%, hvilket svarer til en øget udgift på ca. 1.200 kr. Stigningen skyldes den nye forsikringsaftale, som er stykket lidt anderledes sammen end den gamle.

Varme – Der budgetteres med et fald på ca. 3.000 kr. fra 13.170 kr. til 9.994 kr., hvilket svarer til et fald på 24,1%. Faldet skyldes både et forventet lavere forbrug og en lavere pris pr. MWh.

Målerpasning – Består af et grundbeløb, et beløb pr. måler og web-opdatering. Der budgetteres med en udgift på 11.677 kr., hvilket er ca. 1.000 kr. mere end gældende budget. Stigningen svarer til 8,7%. Noget af stigningen skyldes en ny mobil app, hvor beboerne kan følge med i deres forbrug.

Elektricitet – Der budgetteres med et fald på ca. 4.000 kr., hvilket svarer til 10,3%. Faldet skyldes, at der forventes et lavere forbrug.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Grundbidraget reguleres ikke 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.

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.

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 er ca. 2.000 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. Der budgetteres med en udgift på 7.000 kr., hvilket er en stigning på 500 kr.

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

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Indeholder udgifter til omkodning af vaskekort ved fraflytning og administration af kortvaskeri. Der budgetteres med stort set samme udgift som i gældende budget.

Diverse udgifter – Denne post indeholder primært BL-kontingent (Boligorganisationernes Landsorganisation).

Der budgetteres med stort set samme udgift. På side 11 kan det ses, at udgiften til BL-kontingent udgør 2.422 kr.

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 15 år. Der henlægges til 20 år, for at give en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejder bliver udjævnet. Der henlægges 457.000 kr. til PPV.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes i år 62 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 – 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 1,4% 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. Der budgetteres med samme indtægt som i gældende budget.

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 33.075 kr.

It- og antennebudget

It- og antennebudget – På side 4 kan det ses, at den samlede udgift til it og antenne forventes at stige med

ca. 1000 kr., hvilket betyder, at udgiften stiger med 4,86 kr./md. for hvert lejemål. Dette kan ses på side 3 i budgettet.

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	16.000 kWh
Varme	15 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Forslaget er beregnet som et gennemsnit af forbruget de seneste 5 år. Forventet forbrug er budgetteret til 52.000 kr., hvilket er en forøgelse på 1.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 1.405.000 kr.

Terræn	Ingen planlagte arbejder.
Klimaskærm	Renovering af tag og vinduer.
Bolig	Maling af boliger (ved fraflytning efter behov). Udskiftning af pergogulv. Evt. nye lamper i køkkener.
Fælles indvendig	Nye sofaer til fællesrum samt nyt sofabord. Ny boxmadras – 140 cm.
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 blandingsbatterier i køkken. Ny støvsuger.
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	4.562,00 kr.	en regulering på 61,00 kr.
1½ vær. lejlighed	25,5 m ²	5.440,00 kr.	" 69,00 kr.
1½ vær. lejlighed	26 m ²	5.552,00 kr.	" 70,00 kr.
1½ vær. lejlighed	23 m ²	4.913,00 kr.	" 62,00 kr.
1½ vær. lejlighed	25 m ²	5.335,00 kr.	" 68,00 kr.
2 vær. lejlighed	29 m ²	6.180,00 kr.	" 79,00 kr.
2 vær. lejlighed	33,5 m ²	7.136,00 kr.	" 92,00 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 51.000 kr. Pr. d.d. er der brugt 69.135 kr. Der har været indtægter ved syn på 935 kr., så saldoen viser en totaludgift på 68.200 kr.

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

PPV arbejder

Der er p.t. planlagt udgifter for i alt 80.000 kr. Der er pr. d.d. brugt kr. 83.574 på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Reparation af kloakrør.

Klimaskærm

Ingen udførte opgaver. Ingen planlagte opgaver.

Bolig

Maling af 5 boliger.

Affaldsstativer i boliger.

Maling af boliger (ved fraflytning efter behov).

Udskiftning af pergogulv.

Fælles indvendig

Ny støvsuger. Reparation af kældervægge og maling af fællesrum.

Tekniske installationer

Nyt komfur i lejl. 3.

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 udførte opgaver. Ingen planlagte opgaver.

Alle kloakrør er nu intakte, og der udføres årlig kontrol ift. rotter.

Frysere – der indkøbes en ny skabsfryser, og fremadrettet udskiftes fryserne løbende til skabsfrysere.

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

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 vi har ændret procedureerne 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

På WebZonen kan kassereren finde en Excel-fil, som kan bruges i forbindelse med regnskabet for beboerfaciliteterne. Kassereren kan få mere information ved at kontakte Karina Bøje-Knudsen, evt. på mail kbk@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 2. maj 2018.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 9:30.

Referent: Karin Bang Lindberg og Heidi Grud

Referat sendt den 09.04.2018/dbs