



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

# Udskrift af forhandlingsprotokollen for Nørreport Kollegiet – afdeling 13

**Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 36 den 2. april 2019 kl. 8.30 på Kollegiekontoret.**

**Til stede:**  
Mads M. L.  
Louise A. L.  
Morten F. D.

**Fraværende:**

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Karin Bank Lindberg, økonomimedarbejder Natalya Sandal og varmemester Birgitte Østergaard.

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

Referatet af møde nr. 35 blev godkendt og underskrevet.

## **Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning**

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand:	Mads M. Larsen
Kasserer	Morten F. D.
Menigt medlem	Louise A. L.
Suppleant	Emil F. M.
Suppleant	Katrine V.
Suppleant	Line S.

Fællesrumsansvarlig: Louise A. L.

**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 3 medlemmer, stadig er gældende.

## Ad 3. Godkendelse af budget 2019/20

Økonomimedarbejderen oplyste, at vand, varme og el, almindelig vedligeholdelse samt PPV gennemgås nærmere 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 udgift til vand på 11.529 kr., hvilket er et fald på -0,6%. Det er et fald på ca. 72 kr.

**Renovation** – Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Der budgetteres med en stigning fra 14.725 kr. til 17.084 kr., hvilket svarer til en stigning på 16%. Stigningen skyldes ny sorteringsordning.

**Forsikringer** – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dettes inventar, bliver jævnlige 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.

Der budgetteres med en udgift på 10.144 kr. Det er en stigning på 1,2%, hvilket svarer til en øget udgift på ca. 125 kr.

**Varme** – Der budgetteres med en stigning på ca. 3.363 kr. fra 9.994 kr. til 13.357kr., hvilket svarer til en stigning på 33,6%.

**Målerpasning** – Består af et grundbeløb, et beløb pr. måler og web-opdatering. Der budgetteres med en udgift på 11.908 kr., hvilket er ca. 231 kr. mere end gældende budget. Stigningen svarer til 2,0%.

**Elektricitet** – Der budgetteres med et fald på ca. 4.499 kr., hvilket svarer til 13,6%.

### Administration mv.

**Administration** – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Grundbidraget reguleres ikke i 2019/2020.

**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 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.

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 2,0%, hvilket er ca. 998 kr.

**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 6,500 kr., hvilket er et fald 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 en stigning på ca. 3.114 kr.

**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 2.485 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 per 1. jan 2020 skal der henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter i mindst 20 år. Fra 2022 skal henlægges til forbruget over mindst 25 år og fra 2024 i mindst 30 år. Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde herved bliver udjævnet. Henlæggelserne øges med 0,7 % for at imødegå de kommende stramninger af reglerne.

**Hensættelsen til tab på debitorer** – Der hensættes i år 46 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 0,8% 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 38.375 kr.

## It- og antennebudget

**It- og antennebudget** – På side 4 kan det ses, at den samlede udgift til it og antenne forventes at falde med ca. 328 kr., hvilket betyder, at udgiften falder med 1,52 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 <sup>3</sup>
EI	15.000 kWh
Varme	20 MWh

Natalya undersøger det reelle forbrug i fht. a conto beløbene og sender informationen til bestyrelsen.

## Almindelig vedligeholdelse

**Alm. vedligeholdelse** – Forslaget er beregnet som et gennemsnit af forbruget de seneste 5 år. Forventet forbrug er budgetteret til 54.000 kr., hvilket er en forøgelse på 2.000 kr.

## Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 168.000 kr.

Terræn	Ingen planlagte arbejder
Klimaskærm	(Renovering af tag og vinduer)
Bolig	Maling af boliger (ved fraflytning efter behov) Udskiftning af pergogulv
Fælles indvendig	Maling af vaskeri, tørrerum og trappeopgang
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 <sup>2</sup>	4.592,00 kr.	en regulering på 30,00 kr.
1½ vær. lejlighed	25,5 m <sup>2</sup>	5.473,00 kr.	" 33,00 kr.
1½ vær. lejlighed	26 m <sup>2</sup>	5.586,00 kr.	" 34,00 kr.
1½ vær. lejlighed	23 m <sup>2</sup>	4.945,00 kr.	" 32,00 kr.
1½ vær. lejlighed	25 m <sup>2</sup>	5.367,00 kr.	" 32,00 kr.

2 vær. lejlighed	29 m <sup>2</sup>	6.218,00 kr.	”	38,00 kr.
2 vær. lejlighed	33,5 m <sup>2</sup>	7.181,00 kr.	”	45,00 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 52.000 kr. Pr. d.d. er der brugt 39.658 kr. Der har været indtægter ved syn på 6.922 kr., så saldoen viser en totaludgift på 32.736 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 1.405.000 kr. Der er pr. d.d. brugt kr. 54.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

<b>Terræn</b>	<b>Service på spildevandspumpe</b>
<b>Klimaskærm</b>	Renovering af tag og vinduer
<b>Bolig</b>	Maling af boliger (ved fraflytning efter behov) Udskiftning af pergogulv Evt. nye lamper i køkkener
<b>Fælles indvendig</b>	<b>Nye sofaer til fællesrum samt nyt sofabord</b> <b>Ny boxmadras – 140 cm</b> <b>Ny støvsuger</b>
<b>Tekniske installationer</b>	<b>Ny skabsfryser</b> <b>Ny opvaskemaskine i fællesrum</b>

### **3 nye bruseblandingsbatterier**

#### **Nyt komfur i lejemål**

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

Boliginspektøren informerede om at cykel- og scooterrazza skal udføres af varmemesteren, gerne i samarbejde med afdelingsbestyrelsen. Dette er besluttet, da det er nødvendigt for at sikre at vi overholder varslingsregler og regler for opbevaring af indsamlede genstande.

Birgitte tjekker op på vaskemaskinen og gennemgår pærerne i alle lamper på fællesarealerne.

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

## **Ad 5. Antal møder med administrationen**

Nørre Port Kollegiet afholder kun 1 obligatorisk, ordinært afdelingsmøde med deres beboere. Det betyder, at de tidligere har besluttet kun at afholde regnskabsmøde med beboerne. Regnskabet fremlægges for beboerne på deres budget-afdelingsmøde. Der blev spurgt om bestyrelsen ønsker, kun at have 1 møde med Kollegiekontoret om foråret og droppe efterårsmødet, hvor regnskabet gennemgås.

**Det besluttes at holde fast i den nuværende løsning med 2 møder årligt.**

## **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 11.04.2019.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 9.25.

Referent: Karin Bank Lindberg / Natalya Sandal

---

---

---

---

Referat sendt den 02.04.2019/dbs

---

---