



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Dania Kollegiet – afdeling 19

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 36 den 20. marts 2017 kl. 14.00 på Kollegiekontoret.

Til stede: Jonas H.
Sofie A.
Jonas F-J.
Thomas H. I.
Peter P. E.

Fraværende: -

Fra Kollegiekontoret deltog økonomimedarbejder Maria V. Christensen, boliginspektør Gert A. Ejlertsen og varmemester Henri Olesen.

Ad 1. Godkendelse af referat

Referatet af møde nr. 35 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Valg til afdelingsbestyrelsen

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Jonas H.
Kasserer	Peter P. E.
Menigt medlem	Sofie A.
Menigt medlem	Jonas F-J.
Menigt medlem	Thomas H. I.
Suppleant	Astrid B. O.
Suppleant	Aleksander L. M.

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. Bestyrelsens bekræfter, at Kollegiekontorets oplysninger om at kollegiet afholder 2 årlige afdelingsmøder og 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

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over udgifter til lån i forbindelse med opførelse af kollegiet og senere udvidelser.

Offentlige og andre faste udgifter

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Der budgetteres med en stigning på 17,7 %.

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 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%.

Målerpasning – Udgiften hertil består af et grundbeløb, en afgift pr. måler og webløsning.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Derudover udgifter til revision. Der sker ingen regulering af prisen i 2017-18.

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret udgør i år 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgere og indstilling til boliger m.m. Gebyret er uændret.

Revision – Revisorydelse udgår, udgiften er indeholdt i udgiften til administration.

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 økonomisk 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.

Fra 2017-18 ophører indbetalingen til dispositionsfonden, da fonden har tilstrækkelig kapital i henhold til lovgivningen.

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 ejendomsfunktionærer er ændret, så der betales for faktisk tid på den enkelte afdeling. Der budgetteres med et fald på 31,5 %.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøring af fællesarealer, udgifter til rengøringsartikler o. lign. Der budgetteres med en stigning på 1,3 %.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Indeholder udgifter til bl.a. sæbekøb, omkodning af vaskekort ved fraflytning og administration af vaskekort.

Diverse udgifter – Denne post indeholder vagt i julen og "små-udgifter". Som noget nyt omfatter denne post også BL (Boligorganisationernes Landsorganisation) kontingent, der tidligere blev afholdt af Kollegiekontoret via administrationshonoraret; det udgør 33.120 kr., derfor budgetteres der med en stor stigning.

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 100.000 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 arbejde bliver udjævnet.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes i år 374 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 322 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Ekstraordinære udgifter

Afskrivninger – Etablering solcelleanlæg for 650.000 kr. af egne midler, der afskrives over 10 år. Det afskrevne beløb dækker også renteudgifter.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en stigning på 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 udlån foregår gennem Kollegiekontoret. Det er således Kollegiekontoret der indestår for "uomtvistelig god sikkerhed". Kollegiekontoret må ikke tjene på udlån af fællesforvaltede midler.

Betalingsvaskeri og fælles tlf. – Budgetterede indtægter inkl. sæbesalg.

Afvikling af overskud – Når der er et overskud, skal dette først anvendes til at dække en "underfinansiering", dvs. en gældspost, hvis der er en sådan. Er der ikke "underfinansiering" indsættes overskuddet 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 126.416 kr.

It- og antennebudget

It- og antennebudget – Der budgetteres med en stigning på 39,2 %, da it- og antennebudget er lagt sammen.

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	5.500 m ³
El	115.000 kWh
Varme	1.400 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Forslaget er beregnet som et gennemsnit af forbruget de seneste 5 år. Forventet forbrug er budgetteret til 775.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 4.564.000 kr.

Terræn	Reparation af asfaltbelægning Evt. udskiftning af 290 cykelstativer Evt. 2 nye cykelskure Nye borde/bænkesæt Beskæring og opstamning af træer
Klimaskærm	Overfladebehandling af altangange
Bolig	Løbende udskiftning af vinyl i bad/toilet. Gulv og vægge. Løbende lakering af gulve Persiener i lejligheder Maling af træværk Badeforhæng udskiftes løbende Evt. udskiftning af toilettdøre Låsesystem udskiftes delvis. (Ruko)

Fælles indvendig

Udskiftning af gulvbelægning i motionsrum
Nye støvsugere
Evt. nye pulterrumsvægge
Nye persienner i fællesrum
Maling af vægge i motionsrum
Maling af vægge i varmemesterkontor
Evt. nyt musikanlæg
Vedligeholdelse af motionsredskaber
Nye caféborde og stole

Tekniske installationer

Køleskabe udskiftes løbende
Løbende udskiftning af radiatorventiler
Rensning af ventilationsanlæg og udskiftning af filtre

Materiel

Ingen

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	18 m ²	2.836 kr.	en regulering på	12,08 kr.
1 vær. lejlighed	23 m ²	3.259 kr.	"	29,08 kr.
1 vær. lejlighed	19,3 m ²	3.010 kr.	"	17,08 kr.
2 vær. lejlighed	36 m ²	4.429 kr.	"	32,08 kr.
2 vær. lejlighed	44 m ²	5.104 kr.	"	58,08 kr.
2 vær. lejlighed	45 m ²	5.189 kr.	"	61,08 kr.
2 vær. lejlighed	38,2 m ²	4.739 kr.	"	79,08 kr.
2 vær. lejlighed	39 m ²	4.806 kr.	"	81,08 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 750.000 kr. Pr. 15.03.17 er der brugt 674.867 kr. Der har været indtægter ved syn på 27.823 kr., der er åbne rekvisitioner på 9.260 kr., så saldoen viser en totaludgift på 711.950 kr.

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

PPV arbejder

Der er p.t. planlagte udgifter for i alt 11.856.000 kr. Der er pr. 15.03.17 brugt 3.805.314 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Legetårn Nye lamper ved 18 B Evt. udskiftning af postkasser og cykelstativer.
Klimaskærm	Glas i trappetårne Gennemgang af trapper, gelænder Maling af sokkel og tagudhæng, 16 A+B.
Bolig	Køkkenudskiftninger Overfladebehandling af gulve Maling til beboere Udskiftning af persienner og badeforhæng Maling af træværk i lejligheder
Fælles indvendig	Indkøb af støvsugere Nye gardiner i fælleshuset
Tekniske installationer	Følgende er udskiftet: 5 toiletter, 1 blandingsbatterier, 3 køleskabe, 1 håndvask Nye udv. lamper 3 stk. tagventilatorer Løbende udskiftning af radiatortermostater
Materiel	Ingen

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

Solceller

Bestyrelsen havde spurgt om, hvorfor vaskepriser ikke kunne være halv pris hele året. GAE forklarede, at solcellerne stort set ikke producerede noget strøm i vintermånederne, med lav solhøjde. Derfor ville kollegiet køre med underskud på vaskerikontoen. Vi kan i dag ikke se, hvor meget strøm der bruges på vaskemaskiner og tørretumblere. Vaskepriserne sænkes i sommermånederne fra sommertids start til sommertids slut, til halve priser. Det bedste er, at bruge den strøm som solcellerne producerer. Derved spares der 2,20 kr./kWh mod det strøm vi sælger til energiselskabet NRG1, får vi kun 0,60 kr./kWh.

Pulterrum

Bestyrelsen ønsker, at rummene lukkes mod loftet, eller tag over rummene. Den billigste løsning vælges.

Ad 5. Orientering fra Kollegiekontoret

Ønsker bestyrelsen hjælp med udsendelse af indkaldelse til afdelingsmøde?

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.

Hvor skal møder med administrationen afholdes?

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 med administrationen afholdes på Kollegiekontoret.

Ad 6. Evt.

Bestyrelsen ønsker, at det er hjemmesiden www.daniakollegiet.dk der bliver anvendt. Diverse oplysninger skal sendes til formanden, som vil sørge for at hjemmesiden er opdateret.

22.3.17 - Det kan efterfølgende oplyses, at den ønskede procedure vedr. hjemmesider ikke kan godkendes. Bestyrelsen er velkommen til at kontakte administrationschef Diana Jørgensen for en drøftelse om dette.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 30. april 2017

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 15.20

Referent: Gert A. Ejlertsen og Maria V. Christensen
