



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

## Udskrift af forhandlingsprotokollen for Dania Kollegiet – afdeling 19

**Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 45 den 3. april 2018 kl. 8.30 på Kollegiekontoret.**

**Til stede:** Alexander L. M.  
Lau S.  
Peter P. E.

**Fraværende:** Astrid B.O.  
Thomas H. I.

Fra Kollegiekontoret deltog økonomimedarbejder Karina Bøje-Knudsen og boliginspektører Gert A. Ejlertsen og Karin B. Lindberg samt varmemester Henri Olesen.

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

Referatet af møde nr. 44 blev godkendt og underskrevet.

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

Formand	Thomas H. I.
Kasserer	Peter P. E.
Næstformand	Alexander L. M.
Sekretær	Astrid B. O.
Menigt medlem	Lau S.
Suppleant	Jesper B.
Suppleant	Nick B.

**Formanden sender referater** fra afdelingsmøderne til Kollegiekontoret og giver besked ved ændring i bestyrelsessammensætningen.

## Ad 3. Godkendelse af budget 2018/19

Økonomimedarbejderen **udleverede nyt budget** og gjorde opmærksom på ændringen i it- og antennebudgettets saldo vedr. fra tidligere år.

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

**Vand- og kloakudgifter** – Der budgetteres med stort set uændret udgift.

**Renovation** – Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Der budgetteres med en stigning på 2,3 %, svarende til ca. 3.600 kr.

**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 105.325 kr. hvilket svarer til en øget udgift på ca. 9.000 kr. Stigningen skyldes den nye forsikringsaftale, som er stykket lidt anderledes sammen end den gamle.

**Varme** – Udgiften til varme er stort set uændret.

**Målerpasning** – Udgiften hertil består af et grundbeløb, en afgift pr. måler og webløsning. Udgiften er stort set uændret.

**Elektricitet** – Der budgetteres med et fald på 4,8 %, hvilket svarer til ca. 11.700 kr.

### Administration mv.

**Administration** – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Derudover udgifter til revision. Der sker ingen regulering af prisen i 2018/19.

**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.

**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 for funktionærens faktiske tid på den enkelte afdeling. Der budgetteres med en stigning på 4,9%, hvilket er ca. 23.600 kr. Stigningen skyldes, at den samlede udgift stiger pga. flere ansatte.

**Rengøring (indvendig)** – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøring af fællesarealer, vinduespudsning, udgifter til rengøringsartikler o. lign. Der budgetteres med en stigning på 5 %. Udgiften er bestemt ud fra det seneste års reelle forbrug.

**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 bl.a. sæbekøb, omkodning af vaskekort ved fraflytning og administration af vaskekort. Der budgetteres med et fald på 5 %, svarende til ca. 2.200 kr.

**Diverse udgifter** – Denne post indeholder primært BL-kontingent (Boligorganisationernes Landsorganisation) samt udgiften til vagtordning. Der budgetteres med en stigning på 4,4 % svarende til ca. 1.800 kr.

**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 opsparring 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 arbejde bliver udjævnet.

**Hensættelsen til tab på debitorer** – Der hensættes i år 5.393 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til

326 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. Der er afskrevet hurtigere som følge af tidligere års overskud. Solcelleanlægget er færdig afskrevet i 2018/19, derfor budgetteres der kun med en afskrivning på 31.248 kr., hvilket er et fald på 52,9 %.

## Indtægter

**Leje af ungdomsboliger** – Der budgetteres med en stigning på 2,7 % 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.

Der budgetteres med en renteindtægt på 118.872 kr.

**Betalingsvaskeri** – Budgetterede indtægter inkl. sæbesalg. Der budgetteres med en mindre indtægt på 9,5 %, svarende til 20.000 kr.

**Afvikling af overskud** – Ved budgetlægning gælder det at udgifter og indtægter skal være lige store. Men når regnskabsåret er slut viser det sig altid at resultatet er anderledes end man regnede med.

Hvis der er et overskud, skal dette først anvendes til at dække en "underfinansiering", som afskrivningerne på solcelleanlægget. 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 0 kr.

## It- og antennebudget

Der budgetteres med en stigning på ca. 20 kr. pr. lejemål.

## 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	5.600 m <sup>3</sup>
El	115.000 kWh
Varme	1.450 MWh

## Almindelig vedligeholdelse (side 9)

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

## Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) (side 9)

Der er planlagt arbejder for i alt 3.022.000 kr.

Terræn	Halvtag ved rygeområder Opstamning af træer Lamper i opgange 18A-C, 9-13, skiftes (over 5 år)
Klimaskærm	Dilatationsfuger udskiftes Kalfatringsfuger omkring vinduer skiftes.
Bolig	Løbende udskiftning af vinyl i bad/toilet. Gulv og vægge. Løbende udskiftning af toiletdøre. Løbende lakering af gulve Persienner i lejligheder Maling af træværk Badeforhæng udskiftes løbende
Fælles indvendig	Nye støvsugere Evt. nye pulterrumsvægge Nye persienner i fællesrum Maling af vægge i varmemesterkontor Vedligeholdelse af motionsredskaber Service på motionsudstyr
Tekniske installationer	Køleskabe udskiftes løbende Løbende udskiftning af radiatorventiler og bl. batterier Rensning af ventilationsanlæg og udskiftning af filtre Udskiftning af varmeveksler Lovpligtige faldprøver på elevatorer og 24 H alarmer
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 <sup>2</sup>	2.928 kr.	en regulering på	92 kr.
1 vær. lejlighed	23 m <sup>2</sup>	3.362 kr.	"	103 kr.
1 vær. lejlighed	19,3 m <sup>2</sup>	3.105 kr.	"	95 kr.
2 vær. lejlighed	36 m <sup>2</sup>	4.601 kr.	"	132 kr.
2 vær. lejlighed	44 m <sup>2</sup>	5.294 kr.	"	150 kr.
2 vær. lejlighed	45 m <sup>2</sup>	5.381 kr.	"	152 kr.
2 vær. lejlighed	38,2 m <sup>2</sup>	4.876 kr.	"	137 kr.
2 vær. lejlighed	39 m <sup>2</sup>	4.945 kr.	"	139 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 Kollegiekontoret.

## Ad 4. Aktuel drift

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 750.000 kr. Pr. 14.03 er der brugt 309.091 kr. Der har været indtægter ved syn på 64.674 kr., der er åbne rekvisitioner på 13.435 kr., så saldoen viser en totaludgift på 322.526 kr.

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

### PPV arbejder

Der er p.t. planlagte udgifter for i alt 4.564.000 kr. Der er pr. 14.03. brugt 441.642 kr. på denne konto. Der er åbne rekvisitioner på 92.224 kr., så saldoen viser en totaludgift på 533.866 kr. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Nye havemøbler  
Beskæring af træer  
Ekstra cykelparkering ved 16 B  
**Hæk ved 18 A**  
**Ny grundvandspumpe**

Klimaskærm	<p>Tagudhæng på 16 A+B males</p> <p>Maling af sokkel ved 16 A+B</p> <p>Behandlings af altangange, Dania III</p> <p><b>Taglem er udskiftet</b></p>
Bolig	<p>Løbende udskiftning af vinyl i bad/toilet. Gulv og vægge.</p> <p>Løbende lakering af gulve</p> <p>Persienner i lejligheder</p> <p>Maling af træværk</p> <p>Badeforhæng udskiftes løbende</p> <p>Evt. udskiftning af toiledøre</p>
Fælles indvendigt	<p>Udskiftning af motionsredskaber</p> <p>Nye kanter på borde i fællesrummet (betales af fællesrum)</p> <p><b>Ny opvaskemaskine i fælleskøkkenet</b></p>
Tekniske installationer	<p>Løbende udskiftning af radiatorventiler</p> <p>Løbende udskiftning af sanitet og bl. batterier</p> <p>Løbende udskiftning af køleskabe</p> <p><b>18 bl. batterier er udskiftet</b></p> <p><b>2 emhætter er udskiftet</b></p> <p><b>13 toiletter og 6 toiletsæder er udskiftet</b></p> <p><b>2 håndvaske er udskiftet</b></p> <p><b>Køkkenvask og vandvarmer udskiftet</b></p> <p><b>Vent. anlæg i HE 13-15 er udskiftet</b></p> <p><b>Rep. af elevatorer, fugtføler i krybekælder</b></p>
Materiel	Ingen

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

## Ad 5. Orientering fra Kollegiekontoret

### Ændring af klagesagsprocedure

Fra sidst i maj 2018 træder den nye persondataforordning i kraft for alle EU-lande. Det betyder, at vi har ændret procedurerne 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

## Ad 6. Lokation for kommende møder

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 kan afholdes på kollegiet.

**Bestyrelsen besluttede, at kommende møder med administrationen afholdes på Kollegiekontoret.**

## Ad 7. Evt.

Opsætning af information på bagsiden af køkkenlåger:

Der er på nuværende tidspunkt til orientering opsat information om strafgebyr hvis røgalarm tages ned.

Derudover er der opsat information om den nye affaldssorteringsordning.

Bestyrelsen var dog lidt utilfreds med disse opslag.

Det skal dog siges, at der er en stor hjælp for varmemesteren, når der flytter nye beboere ind i lejemålet at han hurtigt kan orientere den nye beboer om disse vigtige tiltag.

Samtidig skal det understreges, at det ikke er hensigten at sætte flere informationer op på samme måde.

Hvis det bliver nødvendigt, vil det ske i samråd med bestyrelsen.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 22.04.2018.

**Formanden** bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 9:30.

Referent: Gert A. Ejlertsen og Karina Bøje-Knudsen

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Referat sendt den 5. april 2018/jb