



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Dania Kollegiet – afdeling 19

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 47 den 25. marts 2019 kl. 15.00 på Kollegiekontoret.

Til stede: Josephine H. S.
Ai D. N.
Charo N.
Hannah H. N.

Fraværende: Alexander L. M.

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Karin B. Lindberg og administrationschef Diana Jørgensen.

Ad 1. Godkendelse af referat fra seneste møde

Referatet af møde nr. 46 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Formand	Josephine H. S.
Kasserer	Alexander L. M.
Næstformand	Ai. D. N.
Sekretær	Hannah H. N.
Menigt medlem	Charo N.
Suppleant	Kaya H. R.

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

Ad 3. Godkendelse af budget 2019/20

Administrationschefen **udleverede budgettet** i papirversion.

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 et lille fald.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med en stigning på 12,9 %, som skyldes øgede tømnings- og genanvendelsespriser.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets 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 indgik i budgetterne fra 2018/19.

Der budgetteres med en stigning på 1,5%.

Varme – Udgiften til varme stiger med 3,9%.

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 13,4 %, som skyldes lavere pris og et forventet fald i forbruget baseret på sidste års resultat.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Derudover udgifter til revision. Der sker ingen regulering af prisen i 2019/20.

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 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 for funktionærens faktiske tid på den enkelte afdeling. Der budgetteres med en stigning på 2%, hvilket er ca. 10.000 kr.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøring af fællesarealer, vinduespudsning, udgifter til rengøringsartikler o. lign. Der budgetteres med en stigning på 3,5 %. Udgiften er øget sfa. det seneste års højere forbrug.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto; udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Inspektøren gennemgår kontoen efterfølgende.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Indeholder udgifter til bl.a. sæbekøb, omkodning af vaskekort ved fraflytning og administration af vaskekort. Der budgetteres med en stigning på 7,6 %, svarende til ca. 3.000 kr.

Diverse udgifter – Denne post indeholder primært BL-kontingent (Boligorganisationernes Landsorganisation) samt udgiften til vagtordning. Der budgetteres med en stigning på 4,2 % svarende til ca. 2.000 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 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 8,5% for at imødegå de kommende stramninger af reglerne.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes i år 11.667 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 326 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Ekstraordinære udgifter

Afskrivninger – Solcelleanlægget er afskrevet efter overskuddet i det sidste regnskabsår, og derfor budgetteres der med 0 kr.

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 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 119.425 kr.

Betalingsvaskeri – Budgetterede indtægter inkl. sæbesalg. Der budgetteres med uændret indtægt.

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 156.332 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	5.500	m ³
El	110.000	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 790.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) (side 9)

Der er planlagt arbejder for i alt 4.144.000 kr.

Terræn

Nye postkasser

Klimaskærm

Ingen planlagte arbejder

Bolig	Opstart af nye badeværelser Løbende udskiftning af toiledøre Løbende lakering af gulve Persienner i lejligheder Maling af træværk Badeforhæng udskiftes løbende
Fælles indvendig	Vedligeholdelse af motionsredskaber
Tekniske installationer	Køleskabe udskiftes løbende sanitet udskiftes løbende Løbende udskiftning af radiatorventiler og bl. batterier Lovpligtige faldprøver på elevatorer og 24 H alarmer
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	18 m ²	2.987 kr.	en regulering på	59 kr.
1 vær. lejlighed	23 m ²	3.427 kr.	"	65 kr.
1 vær. lejlighed	19,3 m ²	3.166 kr.	"	61 kr.
2 vær. lejlighed	36 m ²	4.683 kr.	"	82 kr.
2 vær. lejlighed	44 m ²	5.386 kr.	"	92 kr.
2 vær. lejlighed	45 m ²	5.474 kr.	"	93 kr.
2 vær. lejlighed	38,2 m ²	4.961 kr.	"	85 kr.
2 vær. lejlighed	39 m ²	5.031 kr.	"	86 kr.

Administrationschefen 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 775.000 kr. og der er der brugt 574.476 kr. Der har været indtægter ved syn på 48.045 kr., så saldoen viser en totaludgift på 526.431 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 "Administration" derefter "Kontokort" og indtast konto 115 for almindelig vedligeholdelse eller konto 116 for PPV.

PPV arbejder

Der er p.t. planlagt udgifter for i alt 3.022.000 kr. Der er brugt 380.914 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Halvtag ved rygeområder

Opstamning af træer

Lamper i opgange 18A-C, 9-13, skiftes (over 3 år)

Klimaskærm

Tagudhæng på 16 A+B males

Maling af sokkel ved 16 A+B

Kalfatringsfuger omkring vinduer skiftes løbende.

Bolig

Maling af træværk i 11 lejemål.

Lakering af gulve i 39 lejemål.

Persienner i lejligheder

Nye badeværelseslamper (8 stk.)

Løbende maling af træværk i lejligheder.

Løbende udskiftning af vinyl i bad/toilet.

Gulv og vægge.

Løbende udskiftning af toiletdøre.

Løbende lakering af gulve

Badeforhæng udskiftes løbende

Fælles indvendig

Vedligeholdelse af motionsredskaber

Tekniske installationer

16 Nye køleskabe

7 nye bruse blandingsbatterier

1 ny emhætte

1 ny kogezone

14 nye toiletter

Nyt komfur til fællesrum

1 ny håndvask i bad

Køleskabe udskiftes løbende
Løbende udskiftning af toiletter
Løbende udskiftning af radiatorventiler og bl. batterier
Rensning af ventilationsanlæg og udskiftning af filtre
Lovpligtige faldprøver på elevatorer og 24 H alarmer

Materiel

Ingen

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.

Ventilationsanlægget i Dania 3 renses og justeres i uge 33. Karin Lindberg rundsender varslingsregler og regler for opbevaring af indsamlede genstande.

Det besluttes, at der **etableres halvtage** ved nye rygeområder.

Badeværelsesrenovering opstarter efter efterårsferien. Karin Lindberg sender information ud om, hvor vi starter omkring sommerferien.

Karin Lindberg informerer om renovering/omrokering af **genbrugspladsen**, hvor der etableres flere fraktioner til bl.a. til spraydåser og keramik.

Ad 5. 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 6. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 28.04.2019. **Formanden** bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 16.05

Referent: Karin Bang Lindberg / Diana Jørgensen

Referat sendt den 26.3.2019/jb