



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Nørre Allé Kollegiet – afdeling 18

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 46 den 5. april 2017 kl. 14.00 på Kollegiekontoret.

Til stede: Mikkel M.
Peter S.
Svante J. (suppleant)

Fraværende: Karen M. (uden afbud)

Fra Kollegiekontoret deltog økonomimedarbejder Heidi Grud, boliginspektør Karin Bank Lindberg og varmemester Peter Madsen.

Ad 1. Godkendelse af referat

Referatet af møde nr. 45 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Valg til afdelingsbestyrelsen

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand:	Mikkel M.
Kasserer	Karen M. M.
Menigt medlem	Peter S.
Suppleant	Svante J.
Suppleant	Anne K. H.

Fællesrumsansvarlig: Peter S.

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 2 årlige afdelingsmøder, og at bestyrelsen består af 3 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.

Offentlige og andre faste udgifter

Vand – Der budgetteres med en lille stigning på 1,3%, hvilket svarer til ca. 1.000 kr.

Renovation - Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Der budgetteres med et fald på 31,5%, hvilket svarer til ca. 11.000 kr. Faldet skyldes ny affaldsordning.

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%.

Varme – Udgiften til varme budgetteres til at stige med ca. 6.000 kr., hvilket svarer til 4,1%

Elektricitet – Der budgetteres med en stigning på 1,2%, hvilket svarer til ca. 1.500 kr.

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 dette budget 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgningskemaer og indstilling til boliger. Gebyret er uændret.

Revision – Revisorydelse er udgået, den er nu indeholdt i administrationsomkostningerne.

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

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.

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 udgiften til ejendomsfunktionærer er ændret, så der betales for faktisk tid på den enkelte afdeling. Denne ændring gør, at der budgetteres med en stigning på 13,9%, hvilket knap 15.000 kr.

Rengøring – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler og reguleres i forhold til forbruget. Derudover rengøring af fællesarealer og vinduespudsning. Der budgetteres med et fald på 900 kr., hvilket er 6,4%.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Indeholder udgifter til bl.a. sæbekøb, omkodning af vaskekort ved fraflytning og administration af kortvaskeri. Ingen særlig ændring i udgiften hertil.

Diverse udgifter - Som noget nyt omfatter denne post også BL-kontingent (Boligorganisationernes Landsorganisation), der tidligere blev afholdt af Kollegiekontoret. På side 10 i budgettet kan det ses, at kontingentet udgør 2.497 kr., derfor budgetteres der med en stor stigning.

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har til dette budget besluttet, at der budgetteres med 6.840 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 arbejder bliver udjævnet. Der henlægges 640.000 kr. til PPV.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en stigning på 2,0% på huslejen.

Renteindtægter – Der budgetteres med en forretning på 0,5 % af kollegiets opsparede midler. Derved forventes en renteindtægt på 18.726 kr. i 2017/18.

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.

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 44.700 kr.

Antenne-, telefon og it budget

It- og antennebudget – Økonomimedarbejderen gjorde opmærksom på, at it- og antennebudgetterne nu er lagt sammen. På side 4 kan det ses, at udgiften stiger fra 178,22 kr. (54,16 + 124,06) til 219,32 kr.

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	1.800 m ³
El	57.000 kWh
Varme	225 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Forslaget er til dels beregnet som et gennemsnit af forbruget de seneste 5 år. Forventet forbrug er budgetteret til 65.000 kr., hvilket er en forøgelse på 1.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 486.000 kr.

Terræn	Ingen planlagte arbejder.
Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder.
Bolig	Maling af boliger (ved fraflytning efter behov). Lakering af gulve (ca. 4 stk.) samt udskiftning af gulv (1 stk.). Nye klinker på badeværelsesgulve (afsat 2 stk.).
Fælles indvendig	Nyt gulv i fællesrum. Maling af fællesrum.

Tekniske installationer

- Udskiftning af toiletter (afsat 3 stk.).
- Udskiftning af håndvaske (afsat 3 stk.).
- Brusesæt i badeværelse (afsat 2 stk.).
- Nye køleskabe (afsat 2 stk.).
- Ny udvendig belysning.
- Ny sensorbelysning i entreer.
- Nye lamper i bad.
- Nye installationer i teknikrum.
- Ventilationsanlæg renses.

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:

Værelser 2.845 kr. en regulering på 92 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 64.000 kr. Pr. d.d. er der brugt 73.403 kr. Der har været indtægter ved syn på 19.376 kr., så saldoen viser en totaludgift på 54.488 kr.

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

PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt kr. 253.000. Der er pr. d.d. brugt kr. 200.000 på denne konto. Udførte arbejder med fed skrift. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Maling af cykelskur/plankeværk. Ny grill.

Bygning, klimaskærm

Ingen udførte opgaver. Ingen planlagte opgaver.

Bygning, boliger	Maling i værelse (3 stk.) og bad (2 stk.). Lakering af gulv (1 stk.). Nye fliser i bad (2 stk.). Maling indvendig. Nye fliser i bad – løbende (ca. 3 om året). Lakering af gulve (ca. 5 om året).
Bygning, fælles indvendig	Nyt fælleskøkken. Ingen planlagte opgaver.
Bygning, tekniske anlæg/installationer	EI og VVS i forbindelse med nyt køkken. Nyt komfur i fællesrum. Ny emhætte i lejlighed. Nyt køleskab i firlet. Nye blandingsbatterier, håndbrusere og slanger efter behov. Hårde hvidevarer og sanitet efter behov.
Materiel	Ingen udførte opgaver. Ingen planlagte opgaver.

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

Karin Bank Lindberg orienterer om den nye affaldsordning, som træder i kraft fra 1. oktober 2017. Der indkøbes nye affaldssystemer til køkkenerne.

Bestyrelsen vælger at bibeholde Ribe flaskecentral, som indeholder en udgift på ca. 1.100 kr. årligt.

Bestyrelsen beretter om gener fra måger på Munkegadekollegiet. Peter Madsen orienterer om, at der er bestilt mågeskræmmer hertil.

Ad 5. Orientering fra Kollegiekontoret

Bestyrelsen fik information om, at Kollegiekontoret kan tilbyde bestyrelsen hjælp med at udsende indkaldelser til afdelingsmøder (beboermøder) direkte til beboernes e-mailadresser.

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 e-mailadresse til Kollegiekontoret, så får bestyrelsen besked om dette, så I kan lægge en indkaldelse i deres postkasse.

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 afholdes på Kollegiekontoret.

Ad 6. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 26. april.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 15:00

Referent: Karin Bank Lindberg og Heidi Grud

Referat sendt den 07.04.2017