



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Nørre Allé Kollegiet – afdeling 18

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 48 den 15. marts 2018 kl. 14.30 på Kollegiekontoret.

Til stede:
Mikkel M.
Michelle L.
Laura B. H.

Fraværende:

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Karin Bank Lindberg, økonomimedarbejder Heidi Grud og varmemester Birgitte Østergaard.

Ad 1. Godkendelse af referat fra seneste møde

Referatet af møde nr. 47 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand: Mikkel M.
Menigt medlem Michelle L.
Menigt medlem Laura B. 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 2018/19

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 stigning på 2,9%, hvilket svarer til ca. 2.500 kr. Stigningen skyldes et forventet højere forbrug.

Renovation - Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Der budgetteres med en stigning på 45,1%, hvilket svarer til ca. 11.000 kr. Stigningen skyldes den nye sorteringsordning.

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 knap 16.000 kr. Det er en stigning på 12,4%, hvilket svarer til en øget udgift på ca. 2.000 kr. Stigningen skyldes den nye forsikringsaftale, som er stykket lidt anderledes sammen end den gamle.

Varme – Udgiften til varme budgetteres til at stige med ca. 2.000 kr., hvilket svarer til 1,2%.

Elektricitet – Der budgetteres med en udgift på 115.707 kr., hvilket er ca. 3.500 kr. lavere end gældende budget. Det svarer til et fald på 3,1%.

Administration mv.

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

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 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.

På enkelte afdelinger ydes der støtte i form af tilskud fra dispositionsfonden. Afdelingen betaler et bidrag til dispositionsfonden i forbindelse med udamortiserede lån. Bidraget føres dog tilbage til afdelingen som en indtægt. (Grundtvigs Hus, Kløvergården, Stenaldervej og Kirsebærhaven)

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 4,9%, hvilket svarer til ca. 6.000 kr. Stigningen skyldes, at den samlede udgift stiger pga. flere ansatte.

Rengøring – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler og reguleres i forhold til forbruget. Derudover rengøring af fællesarealer. Der budgetteres med 15.000 kr., hvilket er stigning på ca. 2.000 kr. Det svarer til en stigning på 14,5%.

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 kortvaskeri. Der budgetteres med en stigning på ca. 1.000 kr., hvilket svarer til 10,8%.

Diverse udgifter – Denne post indeholder primært BL-kontingent (Boligorganisationernes Landsorganisation). På side 9 i budgettet kan det ses, at kontingentet udgør 2.557 kr. af de 3.057 kr.

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 15 år. Der henlægges til 20 år, for at give en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejder bliver udjævnet. Der henlægges 660.000 kr. til PPV.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes i år 0 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 326 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en stigning på 4,0% på huslejen.

Renteindtægter – Der budgetteres med en forretning på 0,5 % af kollegiets opsparede midler. Derved forventes en renteindtægt på 19.307 kr. i 2018/19.

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. Ingen ændring ift. sidste 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 19.590 kr.

Antenne-, telefon og it budget

It- og antennebudget – Den samlede udgift til It- og antenne falder fra 150.015 kr. til 102.176 kr. Der er siden budgetlægningen for budget 17/18 sket en nedsættelse ift. huslejen, derfor falder udgiften i huslejen kun med -0,94 kr. pr. lejemål pr. måned.

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	1.850 m ³
El	58.000 kWh
Varme	230 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Forslaget er til dels beregnet som et gennemsnit af forbruget de seneste 5 år.

Forventet forbrug er budgetteret til 67.000 kr., hvilket er en forøgelse på 2.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 318.000 kr.

Terræn	Nye postkasser. Nye borde/bænkesæt. Opmærkning af P-båse.
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	Evt. ny belysning i 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.). Nye støvsugere.
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	2.880,00 kr.	en regulering på	104,00 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 65.000 kr. Pr. d.d. er der brugt 66.449 kr. Der har været indtægter ved syn på 18.179 kr., så saldoen viser en totaludgift på 48.270 kr.

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

PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 486.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 143.175 på denne konto. Udførte arbejder med fed skrift. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Ingen udførte opgaver. Ingen planlagte arbejder.
Klimaskærm	Ingen udførte opgaver. Ingen planlagte arbejder.
Bolig	Lakering af 1 gulv. 2 nye bad. Affaldsstativer i køkkener. Maling af 1 bolig. 5 nye persiener. Maling af boliger (ved fraflytning efter behov). Lakering af gulve (ca. 4 stk.) samt udskiftning af gulv (1 stk.). Nye klinker på badeværelsesgulve (afsæt 2 stk.).
Fælles indvendig	Nyt gulv i fællesrum. Maling af fællesrum.
Tekniske installationer	8 nye udvendige lamper. VVS til nyt bad. Nyt emfang i køkken. Nye lamper i bad. Nyt brusesæt i bad. Ventilationsanlæg renses. Udskiftning af toiletter (afsæt 3 stk.). Udskiftning af håndvaske (afsæt 3 stk.). Brusesæt i badeværelse (afsæt 2 stk.). Nye køleskabe (afsæt 2 stk.). Nye installationer i teknikrum.
Materiel	Ingen udførte opgaver. Ingen planlagte arbejder.

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

Det besluttedes at købe nye stole til fællesrum, og at bestyrelsen forsøger at sælge de gamle stole.

Birgitte følger op på, om der mangler affaldsfraktioner i nr. E.

Ad 5. Orientering fra Kollegiekontoret herunder bl.a.

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

På WebZonen kan kassereren finde en Excel-fil, som kan bruges i forbindelse med regnskabet for beboerfaciliteterne. Det oplyses, at det er muligt at få oprettet en konto til kollegiet, hvilket vil gøre det nemmere, når der kommer en ny kasserer. Kassereren kan få mere information ved Karina Bøje-Knudsen, evt. på mail kbk@kollegiekontoret.dk.

Ad 6. Lokation for kommende møder

Afdelingsbestyrelsen besluttede, at kommende afdelingsbestyrelsesmøder med administrationen afholdes på kollegiet.

Ad 7. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 5. april 2018.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 15:30.

Referent: Karin Bank Lindberg og Heidi Grud

Referat sendt den 16.03.2018/dbs