



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Nørre Allé Kollegiet – afdeling 18

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 50 den 1. april 2019 kl. 8.30 på Kollegiekontoret.

Til stede: Jesper L.
Karen B. A.
Ida S.

Fraværende: Laura B. H (med afbud)
Line N. (med afbud)

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Karin Bank Lindberg, økonomimedarbejder Natalya Sandal og varmemester Birgitte Østergaard.

Ad 1. Godkendelse af referat fra seneste møde

Referatet af møde nr. 49 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand:	Jesper L.
Kasserer	Line N.
Menigt medlem	Laura B. H
Menigt medlem	Karen B. A.
Menigt medlem	Ida S.
Fællesrumsansvarlig:	Karen B. A.

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 5 medlemmer, stadig er gældende

Ad 3. Godkendelse af budget 2019/20

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 1,9%, hvilket svarer til ca. 1.726 kr.

Renovation - Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Der budgetteres med en stigning på 14,1%, hvilket svarer til ca. 5.053 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.

Der budgetteres med en udgift på knap 16.080 kr. Det er en stigning på 1,0%, hvilket svarer til en øget udgift på ca. 162 kr.

Varme – Udgiften til varme budgetteres til at stige med ca. 8.822 kr., hvilket svarer til 6,0%.

Elektricitet – Der budgetteres med en udgift på 102.483 kr., hvilket er ca. 13.224 kr. lavere end gældende budget. Det svarer til et fald på 11,4%.

Administration mv.

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

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 2,0%, hvilket svarer til ca. 2.498 kr.

Rengøring – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler og reguleres i forhold til forbruget. Derudover rengøring af fællesarealer. Der budgetteres med 14.000 kr., hvilket er et fald på ca. 1.000 kr. Det svarer til et fald på 6,7%.

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. 4.143 kr., hvilket svarer til 29,7%.

Diverse udgifter – Denne post indeholder primært BL-kontingent (Boligorganisationernes Landsorganisation). På side 9 i budgettet kan det ses, at kontingentet udgør 2.624 kr. af de 3.124 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 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 2,1 % for at imødegå de kommende stramninger af reglerne. Der henlægges 674.000 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 0,8% på huslejen.

Renteindtægter – Der budgetteres med en forretning på 0,5 % af kollegiets opsparede midler. Derved forventes en renteindtægt på 20.296 kr. i 2019/20.

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 26.638 kr.

Antenne-, telefon og it budget

It- og antennebudget – På side 4 kan det ses, at den samlede udgift til it og antenne forventes at falde med ca. 2.120 kr., hvilket betyder, at udgiften falder med 3,10 kr./md. for hvert lejemål. Dette kan ses på side 3 i budgettet.

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	1.900 m ³
El	57.000 kWh
Varme	235 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Forslaget er til dels beregnet som et gennemsnit af forbruget de seneste 5 år. Forventet forbrug er budgetteret til 69.000 kr., hvilket er en forøgelse på 2.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 984.000 kr.

Terræn	Ingen planlagte arbejder
Klimaskærm	Nye yderdøre
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	Afsat beløb til 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.)
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	2.899,00 kr.	en regulering på	19,00 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 45.983 kr. Der har været indtægter ved syn på 20.546 kr., så saldoen viser en totaludgift på 25.437 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 "Råbalance" og indtast konto 115 for almindelig vedligeholdelse eller konto 116 for PPV.

PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 318.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 190.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med fed skrift. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Nye postkasser.

Nye borde/bænkesæt
Opmærkning af P-båse

Klimaskærm

Ingen planlagte arbejder

Bolig

Maling af 4 lejemål

Lakering af 2 gulve

2 nye badeværelser

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

Ingen planlagte arbejder

Tekniske installationer

3 nye bruseblandingsbatterier

3 nye køleskabe

El og vvs til nye bad

Nyt toilet

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

2 nye badeværelser er under udførelse.

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. Det besluttes at gennemføre cykelrazzia snarest. Birgitte Østergaard igangsætter.

Karin Lindberg indkøber nye stole til fællesrummet i det nye budgetår. Bestyrelsen kontakter Karin Lindberg, hvis hun skal stå for yderligere indkøb.

Birgitte Østergård vil sørge for at der etableres sensor på lyset i fællestoiletet i fbm. renovering heraf.

Birgitte Østergaard flytter ting fra varmerummet ind i fællesrummet, hvor bestyrelsen vil tage stilling til, hvad der skal ske med disse.

Ad 5. Lokation for kommende møder

Afdelingsbestyrelsen besluttede, at kommende afdelingsbestyrelsesmøder med administrationen fortsat afholdes på Kollegiekontoret.

Ad 6. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 11.04.2019.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 09.10

Referent: Karin Bank Lindberg / Natalya Sandal

Referat sendt den 02.04.2019/dbs