



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Svane Kollegiet – afdeling 28

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 13 den 28. marts 2019 kl. 14.00 på Kollegiekontoret

Til stede: Jakob H.

Fraværende: Lisa H. K. (med afbud)
Rasmus P. (med afbud)

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Gert Ejlertsen, økonomimedarbejder Kenneth Yoon Granby Jensen og varmemester Uffe Rask.

Da bestyrelsen ikke er beslutningsdygtig, er de truffne beslutninger med forbehold for de fraværende medlemmers efterfølgende godkendelse. Kommer der ikke inden 8 dage efter referatets udsendelse indsigelser, betragtes de truffne beslutninger som godkendte.

Ad 1. Godkendelse af referat

Referatet af møde nr. 12 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Jakob H.
Menigt medlem	Rasmus P.
Menigt medlem	Lisa H. K.

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

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 – Udgifter til lån optaget i forbindelse med kollegiets opførelse, lydende på kr. 3.683.417

Offentlige og andre faste udgifter

Renovation - Udgifter er budgetteret med 140.329 kr. En stigning på 6,7%. Der har været en stigning i boligbidraget, samt en stigning i prisniveauet for indsamling/behandling. Det er især prisniveauet for indsamling/behandling der gør udslaget. Da den oprindelige renovationsaftale faldt igennem, pga. den oprindelige aftaletager gik konkurs, endte kommunen med at udlicitere på ny hvilket ledte til en dyrere løsning.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Prisen reguleres i forhold til gældende aftale. Der budgetteres med en stigning på 1,4%. Forsikringspræmien reguleres løbende under forsikringsaftalens løbetid ift. skadehistorik, hvorfor der ses en stigning i udgiften til forsikring.

Målerpasning - Består af et grundbeløb, et beløb pr. måler og web-opdatering. Der budgetteres med en udgift på 39.492 kr., stigningen svarer til 2,0 %.

Administration mv.

Administration – Der budgetteres uden ændring i prisniveauet til administration. Den primære årsag til ændringen findes i udgiften til lønadministration for ejendomsfunktionærer, hvor udgiften til lønadministration for afløser bortfalder. Samt i udgiften til udarbejdelse af forbrugsregnskaber, hvor antallet varierer ift. antal fraflytninger i forbrugsåret.

Der tillægges 60 kr. pr. lejemål til revision. Denne post har tidligere været særskilt, men er fra 2017 rykket til en del af administrationsposten efter revisor påbud.

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret udgør i år 326 kr.pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgere og indstilling til boliger.

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.

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, social sikring samt diverse udgifter som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor.

Der budgetteres med et fald i udgiften på -1,1%. Årsagen findes i bortfald af udgift til afløser.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøring af fællesarealer, rengøringsartikler og vinduespudsning. Der er afsat 95.000 kr.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Dækker over administration af vaskechips, sæbekøb, samt drift af anlæg. Budgetteret udgift 54.276 kr. Kollegiekontorets afgift for administration af anlægget er steget med 0,75 kr./lejemål. Miele har pålagt en udgift for drift af anlægget på kr. 3.100, hvilket er den primære årsag til den øgede udgift.

Diverse udgifter – Denne post indeholder udgifter til vagtordning, BL (Boligorganisationernes Landsorganisation) kontingent samt diverse småudgifter. BL-kontingentet er tidligere blevet afholdt af Kollegiekontoret via administrationshonoraret og er en obligatorisk post for alle almene boligbyggerier.

Udgiften er 46.269 kr. Et fald på 3,9%, som primært kan forklares med lavere udgift til vagtservice, på trods af en lille stigning i BL-kontingentet.

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 10.980 kr. Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over og 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 pr. 1. jan. 2020 henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter i min. 20 år. Fra 2022 skal der henlægges til forbruget for min. 25 år, fra 2024 over min. 30 år.

Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejder herved bliver udjævnet. På budgettet henlægges 1.862.000 kr., en stigning på 9,1%.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes mindst 328 kr. pr. lejemål, tab udover dette skal dækkes af dispositionsfonden. I alt 60.024 kr.

Der er pt. henlagt 59.620 kr. Der henlægges derfor 404 kr.

Ekstraordinære udgifter

Ingen relevante poster.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en indtægt på kr. 7.821.433 hvilket betyder en huslejestigning på 1,2%

Renteindtægter – Der budgetteres med en forrentning på 0,5% af kollegiets opsavede midler.

Posten dækker over renteindtægter fra indbetalinger til fællesforvaltningen, henlæggelser og andre opsparede midler.

Betalingsvaskeri og fælles tlf. – Der budgetteres med indtægt på kr. 120.000 indtægten fra vaskeriet skal ses i sammenhæng med udgifterne.

Afvikling af overskud – Hvis der er et overskud, skal dette først anvendes til at dække en "underfinansiering", dvs. en gældspost, hvis der er en sådan. 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. Der bogføres kr. 253.554 som indtægt.

Antenne-, telefon og it budget

It- og antenne budget – It-budgettet er lagt sammen med antenne budgettet, qua ny lovgivning som gør, at der skal være valgfrihed af valg af leverandør.

Samlet set betyder det en stigning på kr. 2,38 for alle lejemålstyper.

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	7.400	m ³
El	85.000	kWh
Varme	450	MWh

Almindelig vedligeholdelse (side 9)

Alm. vedligeholdelse – Forventet forbrug er budgetteret til 440.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) (side 9)

Der er planlagt arbejder for i alt 229.000 kr.

Terræn	Ingen arbejder
Klimaskærm	Vedligehold af fuger i murværk Udskiftning af lameller i vinduesskodder
.	
Bolig	Løbende udskiftning af persienner Løbende udskiftning af badeforhæng Justering af køkkeninventar Fuger i bad udskiftes løbende

Fælles indvendig	Polering af gulv i fællesrum Maling af vægge i cykelkæder Service på motionsudstyr Udskiftning af motionsudstyr
Tekniske installationer	Service på vaskeri Udskiftning af filtre på ventilationsanlæg og service Elevatorservice og faldprøver Opgradering af CTS anlæg med Web adgang
Materiel	Ingen indkøb

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** og underskrev budgettet ved balancegivende husleje, dermed fastsættes huslejen inkl. a conto varme, it- og antennebidrag pr. 1. august i år til:

1 vær. lejlighed	24,0 m ²	3.497 kr.	en regulering på	56,00 kr.
1 vær. lejlighed	30,0 m ²	4.339 kr.	"	70,00 kr.
1 vær. lejlighed	26,9 m ²	3.904 kr.	"	63,00 kr.
2 vær. lejlighed	34,3 m ²	4.849 kr.	"	78,00 kr.
2 vær. lejlighed	35,0 m ²	5.046 kr.	"	81,00 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 439.000 kr. Pr 25.03 er der brugt 125.923 kr. Der har været indtægter ved syn på 141.797 kr., som modsvares af udgifter til istandsættelse af lejemål og der er åbne rekvisitioner på 22.212 kr., så saldoen viser en totaludgift på kr. 148.135.

PPV arbejder

Der er planlagte udgifter for i alt 773.000 kr. Der er pr. 25.03 brugt 156.924 kr. på denne konto. Der er åbne rekvisitioner på 1.872 kr. Så totaludgiften er på 158.796 kr. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Ingen arbejder
Klimaskærm	Udskiftning af lameller i vinduesskodder
Bolig	Dørgreb Indkøb af maling til beboere Maling af vægge, lofter ved fraflytning Løbende udskiftning af persienner Løbende udskiftning af badeforhæng Justering af køkkeninventar
Fælles indvendig	Polering af gulv i fællesrum Nye støvsuger til fællesrum Service på motionsudstyr Udskiftning af motionsudstyr
Tekniske installationer	Service på vaskeri Udskiftning af filtre på ventilationsanlæg og service Elevatorservice og faldprøver 1 blandingsbatteri og 1 køleskab er udskiftet
Materiel	Ingen indkøb.

Spor i græsplæne: Der er spor i græsplæne efter fjernvarmearbejder i vejen. GAE kontakter Munk A/S Forsyning.

Reklamer: De får ikke reklamer mere.

Cykelrazzia: Boliginspektøren informerede om at cykel- og scooterrazzia 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.

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

Ad 5. Lokation for kommende møder

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

Ad 6. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 29.04.2019.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 15.30

Referent: Gert A. Ejlertsen / Kenneth Yoon Granby Jensen

Referat sendt den 08.04.2019/dbs