



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Rosensgade Kollegiet – afdeling 6

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 71 den 27. marts 2019 kl. 10.15 på Kollegiekontoret.

Til stede:
Amalie W.
Sofie M. K.
Daniel E. S. P.

Fraværende:

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Karin Bank Lindberg, økonomimedarbejder Jesper P. Hansen og varmemester Søren Stein.

Ad 1. Godkendelse af referat fra seneste møde

Referatet af møde nr. 70 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand: Amalie W.
Næstformand: Sofie M. K.
Kasserer: Daniel E. S. P.

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 – Det er udgiften til det oprindelige lån, som var en del af finansieringen, da kollegiet blev opført. Lånet var et realkreditlån, hvor afdelingen har fået dækket renteudgifterne og en del afdraget i den

tid hvor afdelingen har betalt lånet tilbage. Lånet er så efter en årrække blevet betalt færdig, men afdelingen skal fortsat betale det samme som inden lånet udløb. Det skyldes, at lovgivningen kræver, at afdelingen nu i stedet skal betale tilsvarende beløb til Landsbyggefonden og Kollegiekontorets dispositionsfond. Beløbet skal fordeles med 2/3 til Landsbyggefonden og 1/3 til Kollegiekontorets dispositionsfond.

Offentlige og andre faste udgifter

Renovation - Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning.

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 er siden 01.08.2017 indgået ny forsikringsaftale med Gjensidige efter udbudsrunde. Aftalen har en løbetid på fem år. Forsikringspræmien reguleres løbende under forsikringsaftalens løbetid ift. skadeshistorik, hvorfor der ses en stigning i udgiften til forsikring.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Revisionsopgaven har været i udbud og betales fremover af Kollegiekontoret, derfor betales revision fremover via administrationshonoraret. Der sker ingen regulering af prisen i 2019/20. Grunden til stigningen er derfor, at der er 3 dubletter, som er blevet delt op på to kontrakter, derved stiger udgiften da der kommer flere lejemål til, og administrationshonoraret bliver betalt pr. lejemål med et fast beløb pr. lejemål.

Indstillingsgebyr – Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgere og udlejning på kollegiet. Det øget antal lejemål er som for administrationshonoraret skyldt i stigningen.

Dispositionsfond - Bidraget er et pligtmæssigt bidrag til opspring i Boligselskabet. Opsparingen kan bruges til at imødegå økonomiske problemer i selskabet eller i en afdeling. Den enkelte afdeling har ikke krav på en andel i disse midler, man kan søge selskabet om tilskud, såfremt det måtte være nødvendigt. Dispositionsfonden er altså et økonomisk sikkerhedsnet, dvs. en fælles reserve.

Fra 2018/19 ophører indbetalingen til dispositionsfonden indtil videre, da fonden har tilstrækkelig kapital i henhold til lovgivningen.

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, så hver afdeling betaler for funktionærens faktiske tid på den enkelte afdeling.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder udgifter til rengøring af fællesarealer og indkøb af rengøringsartikler.

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.

Kirsebærhaven: Henlægger til 20 år. Der henlægges samtidig til større poster som ligger lige udenfor 20 år.

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.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Indeholder udgifter til omkodning af vaskekort ved fraflytning og administration af kortvaskeri.

Diverse udgifter – Denne post indeholder udgift til grundejerforeningen. Samt udgiften til "små udgifter" og BL-kontingent

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 4.000 kr. Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over og det kan bl.a. bruges til arrangementer for beboerne.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Huslejen

Renteindtægter – Der budgetteres med en forrentning på 0,50 % 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. 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 og fælles tlf. – Budgetterede indtægter inkl. sæbekøb.

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 underskud, overføres det til en "resultatkonto" som et minus. Dette underskud skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en udgift.

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.

It- og antennebudget – Der budgetteres med en nedsættelse på 13,4 %

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	53.000 kWh
Varme	150 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Forslaget er beregnet som et gennemsnit af forbruget de seneste 5 år. Forventet forbrug er budgetteret til 83.000 kr., hvilket er en forøgelse på 2.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 1.425.000 kr.

Terræn	Etablering af cykelparkering
Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder
Bolig	Maling af boliger (ved fraflytning efter behov) Udskiftning af pergogulv Renovering af badeværelser (afsat 3 om året) Nye køkkengulve
Fælles indvendig	Nyt gulv i fællesrum Maling af fællesrum samt nyt inventar
Tekniske installationer	Udskiftning af komfurer (afsat 2 stk.) Udskiftning af køleskabe (afsat 3 stk.) Udskiftning af toilet Udskiftning af håndvask Udskiftning af bruse og håndvaskarmaturer Opgradering af varmeanlæg
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	3.563 kr.	en regulering på	161 kr.
1½ vær. lejlighed	32,4 m ²	4.991 kr.	”	204 kr.
1½ vær. lejlighed	30,4 m ²	4.792 kr.	”	198 kr.
2 vær. lejlighed	33 m ²	5.050 kr.	”	206 kr.
2 vær. lejlighed	34 m ²	5.150 kr.	”	209 kr.
2 vær. lejlighed	35 m ²	5.249 kr.	”	212 kr.
Vær. i doublet	16,5 m ²	2.616 kr.	”	133 kr.
Vær. i doublet	17,8 m ²	2.744 kr.	”	136 kr.
Vær. i triplet	15,1 m ²	2.209 kr.	”	120 kr.

Inspektøren oplyste, at Kollegiekontoret lægger budgettet på kollegiets hjemmeside. Afdelingsbestyrelsen kan dermed henvise til dette 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 78.000 kr. Pr. d.d. er der brugt 64.633 kr. Der har været indtægter ved syn på 12.803 kr., så saldoen viser en totaludgift på 51.830 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 under punktet Råbalance.

PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 826.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 1.013.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

TV-inspektion og nyt kloakrør

Klimaskærm

Ingen planlagte arbejder

Bolig

Maling i 3 boliger

Nye indvendige døre

Nyt bad c stuen

5 skabe til badeværelser

Maling af boliger (ved fraflytning efter behov)
Udskiftning af pergogulv
Renovering af badeværelser (afsat 3 om året)

Fælles indvendig

Maling og skabe i tørrerum

Nyt anlæg til fællesrum

Tekniske installationer

2 nye køleskabe

Nyt komfur

VVS til nyt bad c stuen

Udskiftning af komfurer (afsat 2 stk.)

Udskiftning af køleskabe (afsat 3 stk.)

Udskiftning af toilet

Udskiftning af håndvask

Udskiftning af bruse og håndvaskarmaturer

Rensning og justering af ventilationsanlæg

Materiel

Nye redskaber

Det besluttes, at der lægges nyt gråmeleret linoleum i hele fællesrummet næste budgetår.

Det besluttes at fjerne de nuværende cykelstativer og opsætte nye i det ene cykelskur. Der etableres nye cykelområder næste budgetår.

Søren Stein indkøber 1 sæt borde/bænke på stålstativ til august.

Amalie lægger et opslag på Facebook vedr. skodderne på bagsiden af bygningen. Der kommer ofte klager fra dem, som parkerer bag ved kollegiet.

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.

Bestyrelsen kontakter Karin Lindberg, når de ved, hvilke møbler de gerne vil have i fællesrummet.

Ad 5. Antal møder med administrationen

Rosengade Kollegiet afholder kun 1 obligatorisk, ordinært afdelingsmøde med deres beboere. Det betyder, at de tidligere har besluttet kun at afholde regnskabsmøde med beboerne. Regnskabet fremlægges for beboerne på deres budget-afdelingsmøde. Der blev spurgt om bestyrelsen ønsker, kun at have 1 møde med Kollegiekontoret om foråret og droppe efterårsmødet, hvor regnskabet gennemgås.

Det besluttes at holde fast i den nuværende løsning med 2 møder årligt.

Ad 6. Lokation for kommende møder

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

Ad 7. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 03.04.2019.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 11.10

Referent: Karin Bank Lindberg / Jesper P. Hansen

Referat sendt den 27.032019/dbs