



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Grenåvej Kollegiet – afdeling 7

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 41 den 9. april 2018 kl. 14.00 på kollegiet.

Til stede: Morten M.
Marie.L.
Line B. R.
Alexander N. I.

Fraværende: Roberth S. P.

Fra Kollegiekontoret deltog økonomimedarbejder Kenneth Yoon Granby Jensen, boliginspektør Gert A. Ejlertsen og varmemester Finn Ottesen.

Ad 1. Godkendelse af referat fra seneste møde

Referatet af møde nr. 40 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Formand	Morten M.
Næstformand	Roberth S. P.
Kasserer	Alexander N. I.
Menigt medlem	Marie S-L.
Menigt medlem	Line B. R.
Suppleant	-

Fællesrumsansvarlig: Line B. R.

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

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 – Ingen, da lånet er afviklet.

Ydelse vedr. afviklede prioriteter - Budgetteret ydelse vedr. afviklede prioritetslån, såkaldte udamortiserede lån, er 214.540 kr.

Det er udgiften til det oprindelige lån, som var en del af finansieringen, da kollegiet blev opført. 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 – Der budgetteres med udgifter på 24.440 kr. Stigningen skyldes en prisstigning hos leverandøren.

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 og stiger med 18,2 %. Pr. 01.08.2017 er der etableret ny forsikringsaftale. Stigningen findes i lidt højere præmier, men primært en ny policestruktur, hvor løseforsikringen er den hovedsagelige årsag til at forsikringsudgiften er steget.

Administration mv.

Administration – Der budgetteres med uændret administrationshonorar. Revisionen betales via administrationshonoraret med 60 kr. pr. lejemål.

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

Dispositionsfond - Der er indbetalt tilstrækkeligt kapital til fonden, hvorfor dispositionsfondsbidrag bortfalder i henhold til gældende lovgivning.

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.

Variable udgifter

Ejendomsfunktionærer – Denne post indeholder løn, social sikring samt diverse udgifter som jeres varmemester har til f.eks. telefon og kontor. Der budgetteres med en stigning på 4,9 %.

Der betales nu for den faktiske tid som ejendomsfunktionæren bruger på den pågældende afdeling.

Årsagen til stigning findes i at fordelingspuljen er blevet større. Alle varmemester udgifter er samlet i en stor pulje, udgiften fordeles ud i forhold til hvor meget tid varmemesteren har afsat til det enkelte kollegie. Puljen er vokset da der er ansat flere varmemestre.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøring af fællesarealer og der forventes en udgift på 17.000 kr. der er budgetteret med yderligere udgifter til rengøringsfirma.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Der forventes en udgift på 6.421 kr. En lille stigning da administration af vaskeri stiger med til 33 kr./lejemål.

Diverse udgifter – Denne post indeholder udgift til "småudgifter" på 500 kr.

Pr. 2017 omfatter denne post også BL-kontingent. BL-kontingentet er obligatorisk for alle almene boligorganisationer. Ifølge revisorpåbud er denne udgift nu lagt ud til afdelingerne. Der ses en lille stigning i kontingentet.

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 10.000 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 arbejde bliver udjævnet.

Der henlægges til 20 år, men der bruges af nuværende opsparing og der vil være behov for at forøge henlæggelserne i de kommende år.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der er ikke yderligere hensættelser, idet der p.t. er henlagt 30.651 kr. og de samlede henlæggelser dermed allerede overstiger 326 kr. pr. lejemål. Eventuelle tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Ekstraordinære udgifter

Ingen relevante poster – Der budgetteres uden udgifter af ekstraordinær karakter.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en stigning på 0,6 %.

Renteindtægter – Der budgetteres med en forrentning på 0,5 % af kollegiets opsparede midler. Posten dækker over de renteindtægter der stammer fra midler i Fællesforvaltningen, henlæggelser og andre opsparede reserver.

Der ses et procentmæssigt fald af indtægter fra renter, hvilket hænger sammen med at der bruges af de henlagte midler, så der ikke er så mange opsparede midler at optjene renter på. Der er dog stadig en indtægt på denne post.

Betalingsvaskeri og fælles tlf. – Der budgetteres med en stigning i indtægterne, ud fra indeværende budgetårs indtægtsniveau på udarbejdelsestidspunktet.

Afvikling af overskud – Der er et overskud på 262.638 kr. uden underskud, og det føres som indtægt over de kommende tre år med 77.211 kr. årligt. Den angivne indtægt er en sammenregning af årets overskud og tidligere års overskud.

Hvis der er et overskud, skal dette først anvendes til at dække en evt. "underfinansiering". 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.

Antenne- og it-budget

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

Samlet set betyder det en udgift på 117,30 kr. for alle lejemålstyper. Et fald på 17,7 %, primært grundet et fald i tv-udgifterne som følge af ophør af den kollektive tv-pakke.

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	1.000 m ³
El	45.000 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 89.500 kr. Beløbet er det samme som sidste år.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) (side 9)

Der er planlagt arbejder for i alt 1.611.000 kr.

Terræn	Bord/bænkesæt Garagevægge kalkes Lysarmatur i garage
Klimaskærm	Lyskasse males Isolering af loft i tagrum Smøring og justering af ovenlysvinduer.
Bolig	Maling af træværk i lejligheder Maling af boliger - vægge/loft/vinduer/træværk (fraflytninger) Udskiftning af tapet i boliger (efter behov)

Køkkener i 11 dubletter udskiftes
42 stk. beslag på døre til pulterrum udskiftes
Renovering af badeværelser

Fælles indvendig

Fællesrum, gulvtæppe udskiftes
Sofa og 5 skalstole

Tekniske installationer

1 Tørretumbler udskiftes
Løbende udskiftning af køleskabe
Løbende udskiftning af sanitet og bl. batterier

Materiel

Ingen planlagte udgifter

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** og underskrev budgettet ved balancegivende husleje.

Dermed fastsættes huslejen inkl. antennebidrag og it pr. 1. august i år til:

1 vær. lejlighed	23,5 m ²	3.970 kr.	en regulering på	-2,00 kr.
1 vær. lejlighed	18,1 m ²	3.477 kr.	"	-5,00 kr.
1 vær. lejlighed	22,4 m ²	3.869 kr.	"	-3,00 kr.
1½ vær. lejlighed	34,7 m ²	4.996 kr.	"	4,00 kr.
1½ vær. lejlighed	28,6 m ²	4.437 kr.	"	1,00 kr.
2 vær. lejlighed	37,5 m ²	5.251 kr.	"	5,00 kr.
2 vær. lejlighed	34,9 m ²	5.016 kr.	"	4,00 kr.
2 vær. lejlighed	39,3 m ²	5.414 kr.	"	6,00 kr.
2 vær. lejlighed	36,6 m ²	5.173 kr.	"	5,00 kr.
2½ vær. lejlighed	51,4 m ²	6.523 kr.	"	13,00 kr.
Værelse i dublet	19,6 m ²	2.763 kr.	"	-9,00 kr.
Værelse i triplet	18,9 m ²	2.414 kr.	"	-12,00 kr.
Værelse i triplet	20,7 m ²	2.577 kr.	"	-11,00 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 89.500 kr. Pr. 06.04. er der brugt 30.969 kr. Der har været indtægter ved syn på 10.109 kr.

Der er åbne rekvisitioner på 3.148 kr. hvilket resulterer i en totaludgift på 34.117 kr.

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

PPV arbejder

Der er p.t. planlagte udgifter for i alt 811.000 kr. Der er pr. 06.04 er der brugt 294.113 kr. på denne konto.

Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Hegn omkring storskraldsplads
Klimaskærm	Asfaltering af sokkel
Bolig	Maling af træværk i lejligheder Maling af boliger - vægge/loft/vinduer/træværk (fracflytninger) Udskiftning af tapet i boliger (efter behov) Gulvtæppe i værelser udskiftes efter behov. Køkkener i 3 tripletter udskiftes Undergulv i 3 tripletter køkken udskiftes Inspektionslem i loft
Fælles indvendig	Fællesrum i kælder - Vægge/loft/døre/vinduer males (afventer sokkelrep.) Fælleskøkken - Vægge/loft/lister males.(afventer sokkelrep.) Postkasser udskiftes
Tekniske installationer	Sanitet udskiftes løbende 3 stk. køle/fryseskabe Låsesystem samlet. Nye lamper i gange Røgalarmer opsat i gange Røgalarmer til boliger Nye dørtelefoner
Materiel	Udskiftning af div. maskiner (bore, slibe og skæremaskiner)

Dørtelefoner

Periodisk problem – virker ikke altid. Gert undersøger mulighederne, bestyrelsen ønsker den tidligere forslåede mobiløsning. Møde afholdes med entreprenør og formanden, når priser kendes.

Køkkener i dubletter

Optegning af køkkener pågår. Når de forslag er færdigudarbejdet indkalder Gert A. Ejlertsen til møde med bestyrelsen, evt. køkkenudvalg, for at gennemgå forslagene.

Fremlejer

Bestyrelsen vil gerne have oplyst når et lejemål fremlejes. GAE undersøger om det kan lade sig gøre.

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

Ad 5. Orientering fra Kollegiekontoret

Ændring af klagesagsprocedure

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

Ad 6. Lokation for kommende møder

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 kan afholdes på kollegiet.

Bestyrelsen besluttede, at kommende møder med administrationen afholdes på kollegiet.

Ad 7. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 18/4-2018

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 15.00

Referent: Gert A. Ejlertsen og Kenneth Yoon Granby Jensen

Referat sendt den 10.4.2018/jb