



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Skejbyparken – afdeling 24

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 36 den 4. april 2018 kl. 8.30 på Kollegiekontoret.

Til stede: Amalie G.
Jonas S. S.

Fraværende: Trine H. L.
Binh Nguyen

Fra Kollegiekontoret deltog økonomimedarbejder Kenneth Yoon Granby Jensen, boliginspektør Gert Ejlertsen og varmemester Ole Fenger Lassen.

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. 35 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand:	Trine H. L.
Kasserer	Jonas S. S.
Menigt medlem	Amalie G.
Menigt medlem	Jonas S. S.
Suppleant	Morten B. K.
Suppleant	Trine S.

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 – Posten dækker over udgifter i forbindelse med lån. Der ses en marginal stigning.

Ydelse vedr. afviklede prioriteter – ikke aktuel da der stadig betales af på lån.

Offentlige og andre faste udgifter

Renovation - Budgetteres med 71.205 kr. dvs. en stigning på 1,7%, grundet stigning i prisniveau hos leverandøren, samt nye regler om sortering.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnlige kontrolleret mht. pris og dækning. Prisen reguleres i forhold til gældende aftale og der budgetteres med en stigning på 203%. Forsikringsaftalen var i udbud i 2017, den nye forsikringsaftale har en ændret policestruktur, samt en højere præmie, hvorfor der ses en stigning i udgiften til forsikring.

Administration mv.

Administration – Posten dækker over administrationshonorar, løn administration til ejendomsfunktionærer og rengøringspersonale. Der budgetteres uden ændringer i Kollegiekontorets priser for administration.

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

Revision – Revisionsopgaven har været i udbud og betales fremover af Kollegiekontoret. Derfor betales revision fremover via administrationshonoraret med 60 kr. pr. lejemål.

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. Dispositionsfondens 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 ændring på -4,8%. Der betales nu for den faktiske tid som ejendomsfunktionæren bruger på den pågældende afdeling.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøring af fællesarealer, og der forventes en udgift på 116.000 kr. Dvs. et fald på -0,1%.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Dækker over administration af vaskechips. Budgetteret udgift 34.950 kr. fald på posten grundet afskaffelse af administration/omkodning af vaskekort. Bemærk at der også ses et fald i indtægterne ved betalingsvaskeri.

Diverse udgifter – Denne post indeholder udgift til vagtordning og diverse "små-udgifter".

Som noget nyt omfatter denne post også BL (Boligorganisationernes Landsorganisation) kontingent, der tidligere blev afholdt af Kollegiekontoret via administrationshonoraret. Efter anvisning fra revisor skal denne post nu betales af afdelingerne. BL-kontingentet er en obligatorisk udgift for alle almene boliger.

Der ses en stigning på 5,7%, som følge af øget udgift til vagtservice og en lille stigning i BL-kontingentet.

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 12.000 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 opsparring 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.

Skejbyparken: Henlægger til 20 år.

Hensættelsen til tab på debitorer - Der hensættes mindst 326 kr. pr. lejemål, i alt 47.596 kr. Tab udover dette skal dækkes af dispositionsfonden.

Der er pt. henlagt 39.393 kr. Altså henlægges der 8.203 kr.

Ekstraordinære udgifter

Tab på debitorer – Ingen.

Afvikling af underskud – Ingen.

Ydelser vedr. forbedringslån/afskrivninger – Ingen.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en stigning på 1,1% på huslejen.

Andre indtægter – ingen

Renteindtægter – Der budgetteres med en forrentning på 0,5% af kollegiets opsparede midler, henlæggelser, fællesforvaltningen og andre opsparede reserver.

Betalingsvaskeri og fælles tlf. – Der budgetteres med et fald i indtægterne, dette skal ses i forbindelse med det fald der ses i 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 indtægtsføres 76.437 kr.

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. Udgiften til tv er faldet, da der ikke længere betales til den kollektive tv-pakke. Der har dog været nogle udgifter i forbindelse med saldo fra tidligere år og afrundinger, som har til dels har modvirket besparelsen fra den forgangne kollektive tv-pakke.

Samlet set betyder det en udgift på 147,04 kr. for alle lejemålstyper i forbindelse med antenne og it.

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	5.800 m ³
El	165.00 kWh
Varme	575 MWh

Almindelig vedligeholdelse (side 8)

Alm. vedligeholdelse – Forslaget er beregnet som et gennemsnit af forbruget de seneste 5 år. Forventet forbrug er budgetteret til 342.000 kr. Lidt mindre end tidligere år.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) (side 8)

Der er planlagt arbejder for i alt 1.359.000 kr.

Terræn	Plantning af nye træer. Bordbænkesæt. Udendørsspil.
Klimaskærm	Reparation af sokkelpuds. Faldsikring på alle tage.
Bolig	Lakering af gulve, løbende. Maling af træværk, vægge og lofter. Gerigter til toilettdøre skiftes, løbende. Laminatbordplade på skab i badeværelse.
Fælles indvendig	PVC klikgulv i alle køkkenalrum. Inspektionslem til skakter.

Fugtmålere i bund af skakter.
Maling i køkken/forrum.
Løbende udskiftning af støvsuger.

Tekniske installationer

Lysarmaturer i køkken og bad.
Service af ABV i trapperum.
Løbende udskiftning af køleskabe.
Løbende udskiftning af blandings batterier og sanitet.
Renovering af elevatorer.
Faldprøver og lovpligtig service.

Materiel

Div. håndværktøj

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

Værelser	2.968 kr.	en regulering på	33,00 kr.
2 vær. lejlighed	5.788 kr.	"	63,00 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 363.000 kr. Pr. 01.03 er der 175.972 kr. Der har været indtægter ved syn på 71.809 kr. og der er åbne rekvisitioner på 79.218 kr., så saldoen viser en totaludgift på 247.781 kr.

PPV arbejder

Der er p.t. planlagte udgifter for i alt 1.385.000 kr. Der er pr. 01.03 brugt 262.265 kr. på denne konto. Der er åbne rekvisitioner på 284.993 kr. En totaludgift på 547.258 kr. Udførte arbejder med fed skrift. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Ny brønd ved indkørsel til nr. 2.
Standerlamper har fået ny LED lyskilde.

	<p>Omlægning af opkørsel til parkeringspladser. Plantning af nye træer. Udendørs askebæger og tørrestativer</p>
Klimaskærm	<p>Fuger ved entredøre og teknikrum skiftes. Løbende reparation af franske altandøre.</p>
Bolig	<p>Lakering af gulve, løbende. Maling af træværk, vægge og lofter. Gerigter til toiletdøre skiftes, løbende. Laminatbordplade på skab i badeværelse.</p>
Fælles indvendig	<p>Lemme til skakt i køkken. Maling i fællesrum. Maling i køkken/forrum. Bluetooth afspiller.</p>
Tekniske installationer	<p>Udskiftning af varmeveksler og cirkulationspumper. Service af ABV i trapperum, udskiftning af automatik 1 emhætte og 1 køleskab er udskiftet. 1 blandings batteri og 3 toiletsæder Renovering af elevatorer. Udskiftning af ventiler i skakter. Reparation af elevatorer.</p>
Materiel	Ingen

Rengøring – Trapperengøring overgår fra 1. august til firma. Udgifter kan holdes inden for det nuværende budget. Støvsugere bevares i skabe på gangene.

Gulvbelægning i forrum – Det er vanskeligt at finde et tidspunkt hvor det er muligt at lakere gulvet. Derfor vil gulvene i forrum, løbende blive belagt med en tynd PVC Klik belægning.

Nyt låsesystem – Alle cylindre skal udskiftes, men hængelåse til pulterrum udskiftes ikke.

Vaskeri – Rengøring vil fra 1. august overgå til rengøringsfirmaet.

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

Ad 5. Orientering fra Kollegiekontoret herunder bl.a.

a) 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

b) Fortsat procedure vedr. jeres nye røgfrie boliger

Der fortsættes med at gøre kollegiet røgfrit.

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 3. maj 2018.

Bestyrelsen var blevet adviseret om at afdelingsmødet skal afholdes inde 1. maj. Mødetidspunktet er fastsat da bestyrelsen ikke har kunne overholde varslingsfristen inden d. 1. maj.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 9.30.

Referent: Gert Ejlertsen og Kenneth Yoon Granby Jensen

Referat sendt den 12.04.2018/dbs