



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Vejlby Kollegiet – afdeling 14

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 52 den 9. april 2018 kl. 8.30 på Kollegiekontoret.

Til stede:
Nicklas E. R.
Stine L. H.
Søren Ø. T.

Fraværende:

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Gert A. Ejlertsen, økonomimedarbejder Birgit Nørgaard og varmemester Flemming Nør Nielsen.

Ad 1. Godkendelse af referat

Referatet af møde nr. 51 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Nicklas E. R.
Næstformand	Stine L. H.
Kasserer	Søren Ø.T.

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

Ad 3. Godkendelse af budget 2018/19

Kapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over udgifter til lån i forbindelse med opførelsen.

Offentlige og andre faste udgifter

Vand- og kloakudgifter – Der budgetteres med en stigning på 8,6 % på grund af et budgetteret merforbrug.

Renovation – Der er en meget lille afvigelse. Posten dækker udgifter til boligbidrag, indsamling og behandling af genanvendeligt affald.

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. De nye priser indgår i budgettet for 2018/19 med en stigning på 9,2 %.

Varme – Der er budgetteret med en stigning på 7,4 % på grund af budgetteret merforbrug.

Elektricitet – En besparelse på -11,1 % hovedsagelig på grund af, at der er budgetteret med et mindre forbrug og en lille fald i pris pr. kWh.

Økonomimedarbejderen oplyste at vand, varme og el, almindelig vedligeholdelse samt PPV gennemgås af boliginspektøren efter den øvrige budgetgennemgang.

Administration mv.

Administration – Der sker ingen regulering af prisen i 2018/19.

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

Revision – Revisionsydelsen er udgået, den er nu indeholdt i udgiften til administration.

Dispositionsfond - 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.

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 jeres varmemester har til f.eks. telefon og kontor. Der budgetteres med en stigning på 4,9 %.

Rengøring – Denne post indeholder udgifter til vinduespudsning og rengøringsartikler. Der forventes en stigning i udgifterne, begrundet med ønske fra bestyrelsen om at der foretages ekstra rengøring af et eksternt firma. Der er budgetteret med en større stigning.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Omfatter administration kreditkortvaskeri og udgør 2.277 kr., en stigning på 3,1 %.

Diverse udgifter – Denne post indeholder posten diverse småudgifter, og som noget nyt omfatter denne post også kontingent til BL (Boligorganisationernes Landsorganisation), der tidligere blev afholdt af Kollegiekontoret via administrationshonoraret.

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 9.000 kr. Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over og det kan bl.a. bruges til arrangementer for beboerne.
En stigning på 2,3 %.

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 til dette i mindst 15 år. Der henlægges til 20 år, for at give en stabil husleje, udgifterne til større arbejder bliver herved udjævnet. Se årets henlæggelser på sidste side i budgettet.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes i år 276,00 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 326 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Ekstraordinære udgifter

Ingen ekstraordinære udgifter.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en stigning på 6,8 % på huslejen.

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

Betalingsvaskeri og fælles tlf. – Der budgetteres med en på 5,7 % i forhold til budget for indeværende år.

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 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

Fra tidligere år overført en opsparet saldo på i alt 5.757 kr.

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	2.500 m ³
El	70.000 kWh
Varme	240 MWh

Almindelig vedligeholdelse (side 9)

Alm. vedligeholdelse – Forslaget er beregnet som et gennemsnit af forbruget de seneste 5 år. Forventet forbrug er budgetteret til 135.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) (side 9)

Der er planlagt arbejder for i alt 1.147.000 kr.

Terræn	Ny belægning i vindfang. Vedligehold af buske.
Klimaskærm	Ny tagbelægning. Zinkinddækning. Tagedløb.
Bolig	Persienner i værelse skiftes løbende. Gulvtæpper i værelse fornyes løbende. Maling af vægge og træværk. Vinyl i bad/toilet skiftes løbende.
Fælles indvendig	Nye kondimaskiner (måske). Belysning i køkken/vaskeri udskiftes.
Tekniske installationer	Køleskabe udskiftes løbende. Løbende udskiftning af håndvaske, blandings batterier og bruse slanger Vandinstallation i bad/toilet udskiftes løbende. Vandinstallationer i gangarealer udskiftes. Varmeveksler, radiator.
Materiel	Diverse værktøj

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	3.138	kr.	en stigning på	186 kr.
1½ vær. lejlighed	4.623	kr.	”	281 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 120.000 kr. pr. 05.04 er der brugt 41.059 kr. Der har været indtægter ved syn på 33.415 kr., og der er åbne rekvisitioner for 32.102 kr. så saldoen viser en totaludgift på 73.161 kr.

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

PPV arbejder

Der er p.t. planlagte udgifter for i alt 1.392.000 kr. Der er pr. 05.04 brugt 200.794 kr. på denne konto. Der er åbne rekvisitioner for 178.083 kr. Så totaludgiften er 378.877 kr. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Ændring af container for glas/plastik.
Belægninger og vandindtrængning i kælder.
 Renovering af cykelskur og cykelstativer.
 Reparation af tagbelægning

Klimaskærm

Reparation af tagbelægning.

Bolig

Persienner i værelse skiftes løbende.
Gulvtæpper i værelse fornyes løbende.
Maling af vægge og træværk.
Vinyl i bad/toilet skiftes løbende.
 Nye låse og låsekasser, så beboerne ikke bliver låst ude.

Fælles indvendig

Gulvbelægning i depoter udskiftes.
 Vægge i depotrum males.

Nyt TV og bluetooth afspiller.

Tekniske installationer

Fast belysning i lejligheder fornyes.

Udskiftning af flugtvejsbelysning og fejlstrømsrelæ.

Vandinstallation i bad/toilet udskiftes løbende.

Sanitet udskiftes løbende.

5 stk. blandings batterier er udskiftet.

Varmeveksler til varmeanlæg.

Radiator i gang ud for køkken.

Emhætter i 1½ værelses lejligheder udskiftes.

Materiel

Diverse værktøj.

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

Støj i radiatorerne – Støjproblemer er minimeret

Fællesrum kældere – Bestyrelsen skal finde ud af hvad rummet skal anvendes til. Evt. depotrum.

Vinduespudsning – Der vil fremover kun blive pudset vinduer i fællesarealer, 1 til 2 gange pr. år efter behov.

Ad 5. Orientering fra Kollegiekontoret herunder bl.a.

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

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

Ad 7. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 26. april 2018.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 9.45

Referent: Gert A. Ejlertsen og Birgit Nørgaard

Referat sendt den 12.04.2018/dbs