



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Svane Kollegiet – afdeling 28

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 11 den 5. april 2018 kl. 14.00 på jeres kollegium

Til stede: Jakob H.
Frederik B (suppleant)
Ditte A. G. B (suppleant)

Fraværende: Johanne B. C
Christoffer H. L.

Fra Kollegiekontoret deltog økonomimedarbejder Kenneth Yoon Granby Jensen, boliginspektør Gert Ejlertsen 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. 10 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Jakob H.
Næstformand	Christoffer H. L.
Kasserer	Johanne B. C.
Suppleant	Rasmus P.
Suppleant	Ditte G. B.
Suppleant	Fredrik B.
Suppleant	Signe K.

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 – Udgifter til lån er 3.648.008 kr.

Offentlige og andre faste udgifter

Renovation - Udgifter er budgetteret med 131.571 kr. Et fald på -0,2%. Der har været en stigning i boligbidraget, men samtidig har der været en besparelse i udgiften til indsamling/behandling.

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 9,7%. Dette skyldes ny forsikringsaftale, med højere præmier samt en ny policestruktur. Løsøreforsikringen er nu en separat forsikring, hvilket er den primære årsag til at der ses så markant en stigning på denne post.

Administration mv.

Administration – Der budgetteres uden ændring i prisniveauet til administration. Den minimale stigning findes i udgiften til udarbejdelse af forbrugsregnskaber. Antallet varierer ift. antal fraflytninger i forbrugsåret. Der tillægges 60 kr. pr. lejemål til revision. Denne post har tidligere været særskilt, men fra 2017 er 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 jeres varmemester har til f.eks. telefon og kontor.

Der budgetteres med en stigning på 4,0%.

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

Der er budgetteret med afsæt i indeværende budgets forbrugsniveau, som har oversteget budgettet. Hvorfor man hæver det budgetterede til at matche den reelle udgift. Der har været en markant øget udgift til rengøringsartikler i indeværende budgetår.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Dækker over administration af betalingsvaskeri og sæbekøb. Udgift 51.039 kr. Der ses et fald i udgiften til sæbekøb som afspejler forbrugsmønstret. Bemærk at dette også kommer til udtryk i et fald i indtægten for vaskeriet.

Diverse udgifter – Denne post indeholder primært udgift 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 48.128 kr. En stigning på 13,1%, som primært kan forklares med øget udgift til vagtservice, samt 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 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.

På budgettet henlægges 1.707.000 kr., et fald på -8,7%.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes mindst 326 kr. pr. lejemål, tab udover dette skal dækkes af dispositionsfonden. I alt 59.658 kr.

Der er pt. henlagt 58.921 kr. Der henlægges derfor 737 kr.

Ekstraordinære udgifter

Ingen relevante poster.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – 7.729.387 kr. hvilket betyder en huslejestigning på 5,8%

Renteindtægter – Der budgetteres med en forrentning på 0,5% af kollegiets opsparede midler. Posten dækker over renteindtægter fra indbetalinger til fællesforvaltningen, henlæggelser og andre opsparede midler.

Betalingsvaskeri og fælles tlf. – Der budgetteres med indtægt på 120.000 kr.

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 175.372 kr. 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 160,68 kr. 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	7.500 m ³
El	82.000 kWh
Varme	490 MWh

Almindelig vedligeholdelse (side 9)

Alm. vedligeholdelse – Forventet forbrug er budgetteret til 439.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) (side 9)

Der er planlagt arbejder for i alt 773.000 kr.

Terræn	Cykelstativer i kælder.
Klimaskærm	Vedligehold af fuger i murværk. Udskiftning af lameller i vinduesskodder.
.	
Bolig	Løbende udskiftning af persienner. Løbende udskiftning af badeforhæng.

Justering af køkkeninventar.

Fælles indvendig

Polering af gulv i fællesrum.
Overfladebehandling af udvendige døre.
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.

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	3.444 kr.	en regulering på	173,00 kr.
1 vær. lejlighed	30,0 m ²	4.274 kr.	"	218,00 kr.
1 vær. lejlighed	26,9 m ²	3.846 kr.	"	195,00 kr.
2 vær. lejlighed	34,3 m ²	4.873 kr.	"	249,00 kr.
2 vær. lejlighed	35,0 m ²	4.971 kr.	"	255,00 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 460.000 kr. Pr 16.03 er der brugt 83.155 kr. Der har været indtægter ved syn på 113.472 kr. og der er åbne rekvisitioner på 62.705 kr., så saldoen viser en totaludgift på 145.860 kr.

PPV arbejder

Der er planlagte udgifter for i alt 232.000 kr. Der er pr. 16.03 brugt 183.441 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Ændring af containerindkast Afslibning og mattering af trappeløb og imprægnering Vedligehold af beplantninger på skråninger
Klimaskærm	Ingen arbejder. Smøring og justering af vinduer og døre.
Bolig	Maling af vægge og lofter ved fraflytning Lakering af gulve ved fraflytning Løbende udskiftning af badeforhæng
Fælles indvendig	Polering af gulv i fællesrum. Diverse spil. Vedligehold af motionsudstyr. Vedligehold af fitnessudstyr.
Tekniske installationer	Service på ventilationsanlæg
Materiel	Diverse brandmateriel.

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

P-kontrol: Der udføres ikke på nuværende tidspunkt p-kontrol på kollegiet.

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.

Bestyrelsen vil gerne modtage et svar på at processen er i gang.

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 26.04.2018

Ventilationsanlæg:

Der er stadigvæk lugtgener fra andre beboere. GAE indkalder rådgiver for at få undersøgt forholdene og lukket sagen.

Cykelvaskeplads:

Bestyrelsen ønsker cykelvaskeplads evt. ved fælleshuset.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 15.30

Referent: Gert A. Ejlertsen og Kenneth Yoon Granby Jensen

Referat sendt den 09.04.2018/dbs